

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för Västra hamnen

Spelhagen 1:2-1:5 och 1:7 samt Väster 1:1, Ana 11
och Tullinspektören 1, Spelhagen, Nyköping,
Nyköpings kommun



Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling

2023-05-24

Innehåll

Planhandlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	4
Plandata	5
Läge, areal och omfattning.....	5
Markägoförhållanden.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	6
Tidigare samråd	6
Översiktliga planer och program.....	6
Gällande detaljplaner.....	7
Områdesbestämmelser och förordnanden.....	8
Riksintressen.....	9
Kommunala beslut.....	10
Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan.....	11
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	13
Stadsbild och Kulturmiljö.....	13
Bebyggelse.....	17
Offentliga rum och platser.....	20
Gator och angöring	22
Natur, grön- och blåstruktur	24
Miljökvalitetsnormer.....	25
Buller	25
Förorenad mark	27
Geotekniska förhållanden.....	27
Hydrologiska förhållanden	29
Miljökvalitetsnormer för vatten	30
Vattenverksamhet enligt miljöbalken.....	30
Dagvatten	31
Översvämning	35
Sol och skugga.....	40
Sociala frågor	41
Barnperspektiv	41
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet.....	41

Tekniska förutsättningar.....	42
Kommunikationer	43
Genomförande	46
Avtal.....	46
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	46
Tekniska åtgärder	48
Organisatoriska frågor	50
Ekonomiska frågor.....	51
Utredningar	52
Konsekvenser av planens genomförande	53
Miljökonsekvenser - sammanfattning av MKB	53
Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare.....	54
Sociala konsekvenser	54
Konsekvenser för exploateringsavtal.....	55
Medverkande i planarbetet.....	55

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, gestaltningsprogram, undersökning av betydande miljöpåverkan och MKB, samrådsredogörelse samråd 1 samt fastighetsförteckning. De dokument som utgör underlag till planarbetet finns listade under rubriken "Underlag och utredningar".

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utveckla Nyköpings hamns västra sida till en blandad stadsdel med bostäder, samhällsservice, verksamheter samt ett nytt torg tillgängligt för allmänheten. Den nya bebyggelsen ska bidra till att skapa ett nytt bostads- och verksamhetsområde i ett attraktivt läge. Vidare syftar detaljplanen till att bevara befintliga kulturmiljövärden och viktiga siktlinjer samt att ny bebyggelse ska inneha hög arkitektonisk kvalitet sett till sin kontext. Gestaltningen av kvarteren ska inspireras av områdets industriella arv. Detaljplanen ska även säkerställa god hantering av dagvatten, skyfall, översvämningsrisker, markföroreningar, grundläggningsförutsättningar samt buller.

Planförslagets huvuddrag är att skapa förutsättning för tre bostadskvarter med hus anpassade till Nyköpings stads byggnadsskala samt den befintliga industrimiljön. Centrumverksamhet placeras i kvarterens bottenvåningar i strategiska lägen. Utöver nybyggnation avser även planen att skydda en del av den befintliga magasinsbyggnadens yttre samt att invändigt skapa möjlighet för publik verksamhet.

Närmast vattenområdet skapas ett allmänt torg och kajstråk med verksamheter, planteringar och konstruktioner som skyddar området från höjda havsnivåer. Befintliga båtplatser får vara kvar och mellan torget och båtarna placeras ett trädäck. Planförslaget i sin helhet ger möjlighet att skapa ungefär 460 nya bostäder i området Spelhagen med tillhörande funktioner.

Planförfarande

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

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

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

Plandata

Läge, areal och omfattning

Planområdet ligger i stadsdelen Spelhagen som är beläget vid Nyköpings västra hamnområde. Området avgränsas av Stapelgatan mot norr och fastigheterna Tullinspektören 1 och Ana 11 mot väster. Planområdesgränsen mot öster utgörs av kajkanten mot Nyköpingsåns utlopp mot Stadsfjärden. Gränsen mot söder ligger inom vattenområdet, söder om befintlig kajkant. Planområdets areal är ca 40 000 kvm och berör ett område som idag är delvis bebyggt med hus för verksamheter. Resterande ytor är gräsytor eller asfalterade ytor för gator, parkering eller hamnverksamhet.



Figur 1, Ortofotograf med planområdets ungefärliga avgränsning markerat i rött.

Markägoförhållanden

Nedanstående tabell redovisar fastigheter inom och i direkt anslutning till planområdet.

Fastighet	Lagfaren ägare
Spelhagen 1:2	Nyköpings kommun
Spelhagen 1:3	Nyköpings kommun
Spelhagen 1:4	Nyköpings kommun
Spelhagen 1:5	Nyköpings kommun
Spelhagen 1:7	Klövern Västra kajen AB
Väster 1:1	Nyköpings kommun
Ana 11	Corem Strand AB
Tullinspektören 1	Region Sörmland

Tabell 1 Fastigheter inom och i direkt anslutning till planområdet



Figur 2, Kartan visar fastigheternas placering inom och i direkt anslutning till planområdet. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med röd streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

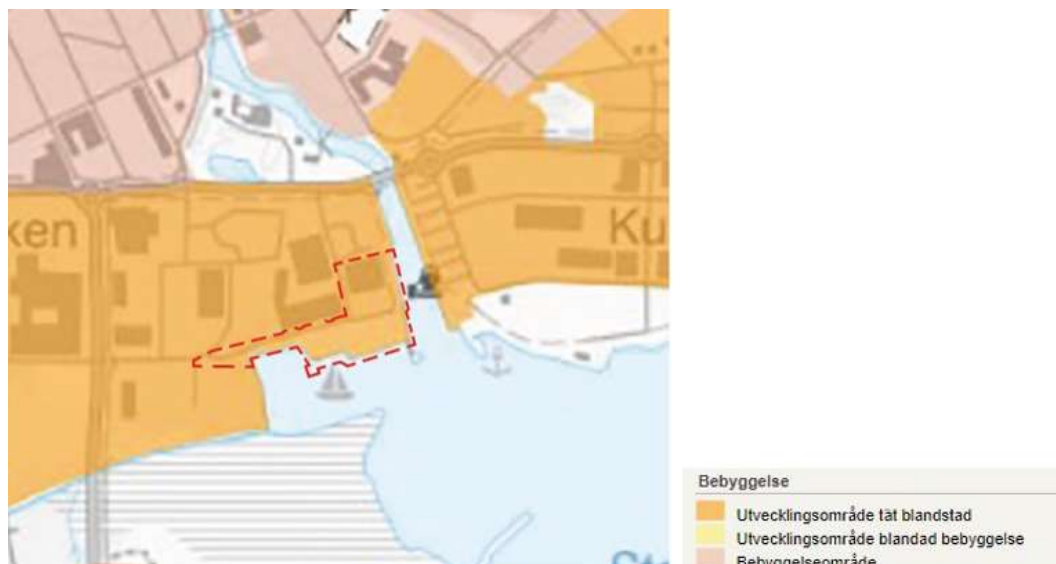
Tidigare samråd

Detaljplanen har tidigare varit ute på samråd, under perioden 26 juni 2017 till 3 september 2017. Då inkom totalt 37 yttranden. Därefter har planhandlingarna justerats och planförslaget utvecklats.

Då planförslaget väsentligen har ändrats har kommunen beslutat genomföra ett nytt samråd med det reviderade planförslaget. En samrådsredogörelse från tidigare samråd kommer att ingå i de nya planhandlingarna.

Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med Nyköpings översiktsplan "Nyköping 2040", som antogs av kommunfullmäktige i Nyköpings kommun 14 december 2021 och vann laga kraft 8 januari 2022. Där är Spelhagen utpekad som ett utvecklingsområde för en tät blandstad.



Figur 3, Utsnitt från översiktsplan Nyköping 2040. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med röd streckad linje.

Av översiktsplanens ställningstagande framgår att läget nära centrum och vatten ska utnyttjas som en tillgång vilket motiverar en hög befolkningstäthet. Följande går att läsa om utvecklingsambitionerna avseende Spelhagen:

Ny bebyggelse föreslås med en generell byggnadshöjd om 4-5 våningar, enstaka högre byggnader kan prövas under förutsättning att siktlinjer mot värdefulla kultur och bebyggelsemiljöer upprätthålls och att den nya bebyggelsen underordnar sig stadens siluett och landmärken. Högre byggnadshöjder kan prövas om den lokalt sett bidrar positivt till stads- och landskapsbild, exempelvis mot omgivande breda gaturum, större park- och vattenrum, betoning av huvudstråk respektive offentliga funktioner, eller annan väsentlig lokal förutsättning. Tillgängligheten till vattenområdet längs Stadsfjärden bör utvecklas och kopplingar samt siktlinjer mot vattnet ska skapas. Vid stadsutveckling behöver park och grönområden skapas. Området utgör en entré till staden från vattnet. För tillkommande bebyggelse invid Stadsfjärden ska särskild vikt läggas vid gestaltning och gestaltningskrav ska ställas på ny bebyggelse vid planläggning.

Detaljplanen bedöms i hög grad bidra till att översiktsplanens ställningstaganden uppfylls genom möjliggörande av bostäder, verksamheter och allmänna platser intill vattenlinjen samtidigt som siktlinjer och bebyggelsehöjder har studerats noggrant under planprocessen.

Gällande detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

P76-3 "Stadsplan för Spelhagsområde" gäller längs planområdets sydvästra gräns och medger hamnändamål och park. Planen vann laga kraft (fastställdes) 1976-03-26. Utan genomförandetid och enligt tidigare lagstiftning.

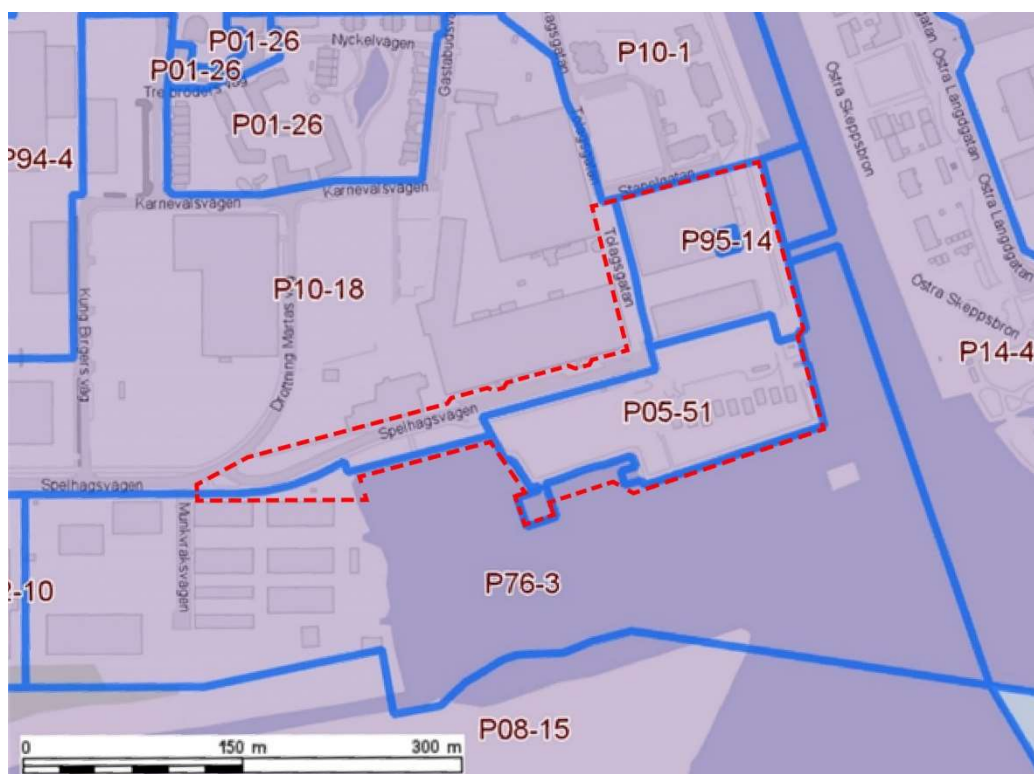
P95-14 "Detaljplan för Spelhagen 1:4 och del av 1:6 m.fl. (Östersjöcentrum), på väster i Nyköping" antagen av BN 1995-08-18 och lagakraftvunnen 1995-09-12

gäller för den norra delen av planområdet. Den medger kontor, industri samt kultur. Genomförandetiden var 10 år och har löpt ut.

P04-9 är en mindre ändring av DP P95-14 där högsta totalhöjd ändrades för en mindre del av planområdet. Planen antagen av BMN 2003-05-20, lagakraftvunnen 2003-06-16. Genomförandetiden var fem år och har löpt ut.

P05-51 "Detaljplan för Spelhagen 1:3, 1:4 1:5 och Väster 1:1 (Västra Hamnen)" antagen 2005-02-08 lagakraftvunnen 2005-07-27. Detaljplanen medger främst bostäder i en till fyra våningar med mindre inslag av kontor, handel och skola, samt lokalgator, allmänna torg och parker. Genomförandetiden var 10 år och har löpt ut.

P10-18 "Detaljplan för del av Ana 11 m.fl. i Spelhagen, Nyköpings kommun" lagakraftvunnen 2010-05-05. Detaljplanen överlappar planområdet på gatorna, Spelhagsvägen och Tolagsgatan. Gällande detaljplan medger lokalgata. Genomförandetiden är 15 år och löper ut 2025-05-05.



Figur 4, Planmosaik med gällande detaljplaner, planområdets ungefärliga avgränsning markerat i rött.

Områdesbestämmelser och förordnanden

Strandskydd

Vid hav, sjöar och vattendrag råder generellt strandskydd enligt 7 kapitlet 13 § miljöbalken. Strandskyddet omfattar land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen på land och i vatten vid normalt medelvattenstånd. Inom planområdet råder idag inget strandskydd. När en ny detaljplan tas fram återinträder det generella strandskyddet. Strandskyddet föreslås därmed i detaljplanen att upphävas i sin helhet för planområdet.

En kommun får enligt 4 kap 14 § plan- och bygglagen i en detaljplan bestämma att strandskyddet ska upphävas för ett område. En förutsättning för prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område är att det finns så kallade "särskilda skäl" som anges i miljöbalken 7 kap § 18c.

Området är idag ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planområdet är lågt beläget i förhållande till vattnet, vilket innebär att befintlig bebyggelse riskerar att ta skada vid klimatförändringar och stigande hav. Dessutom ökar risken för utlakning av föroreningar till Stadsfjärden framöver och bristfällig dagvattenhantering om detaljplanen inte genomförs. I och med planförslaget föreslås nya markhöjder och skyddsåtgärder för att området inte ska ta skada vid klimatförändringar och höjda havsnivåer. Dessa åtgärder behöver ske inom hela planområdet och kan inte tillgodoses på annan plats. Planförslaget medger även bättre tillgänglighet för allmänheten till områdets vattennära lägen.

Riksintressen

Riksintresset för Nyköping (D 57)

Norr om planområdet ligger Nyköpingshus med stadens historiska kärna. Staden äldsta delar har en rutnätsplan som bärande struktur. Strukturen har bestått sedan 1660-talet och visar på en framgångsrikt genomförd stadsplanering. I staden finns områden med ålderdomlig, småskalig bebyggelse, varav flera välbevarade stadsgårdar, hantverksgårdar och borgargårdar. Dessa utgör bebyggelsehistoriskt mycket värdefulla miljöer.

Störst relevans för planarbetet har dessa formulerade riktlinjer bedömts vara:

- Bevara Nyköpings karaktär av småstad med dess tydliga historiska prägel.
- De fysiska uttrycken för Nyköpings utveckling från medeltidsstad via 1600-talets rutnätsstad till en av sent 1800-tal och tidigt 1900-tal präglad småstad ska bevaras och vara avläsbara.
- Den för varje område karaktäristiska bebyggelsen ska behålla sin prägel och skalmässiga förhållanden.

Riksintresset för Arnö-Stora Kungsladugården (D 56)

Väster om planområdet ligger ett omfattande geografiskt område som utpekats som riksintresse för kulturmiljövården: Arnö-Stora kungsladugården (D56). Området utgör ett odlingslandskap som uppstått under Nyköpings slottsförvaltning med två intilliggande bevarade medeltida kungsladugårdsmiljöer. Miljöerna är ännu fullt avläsbara i sitt sammanhang med det överlydande slottet.

Störst relevans för planarbetet har dessa formulerade riktlinjer bedömts vara:

- Ny bebyggelse underordnas befintlig bebyggelses placering, struktur och utformning.
- De höga historiska byggnaderna, bl.a. Nyköpingshus och stadens kyrkor, ska fortsatt dominera stadens siluett.

Riksintresse högexploaterad kust enligt 4 kap § 4 Miljöbalken

I kommunens kustområde som ingår i den angivna sträckan Arkösund till Forsmark, får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Riksintressena för naturmiljö och friluftsliv, Nyköpingsån

Nyköpingsån hyser lax, havsöring, färna, vimma och nissöga. Ån hyser även ett bestånd av den rödlistade musslan *Unio crassus*, tjockskalig målarmussla. Utter förekommer frekvent i ån. Ån betecknats som riksintresse med hänsyn till fritidsfisket. Ån är också en frekventerad kanotled.

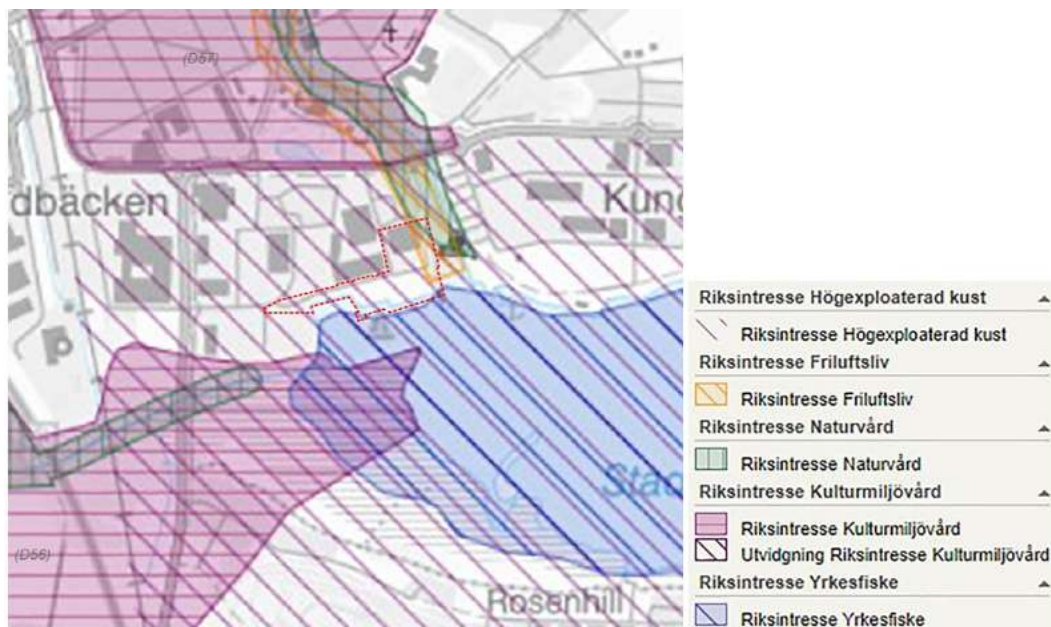
Riktlinjer relevanta för planarbetet är:

- Regleringar av vattenståndet som kan påverka i bestånd av fisk negativt undviks.
- Den goda vattenkvaliteten bevaras.
- Den tilltalande landskapsbilden bevaras så långt möjligt.

Riksintresset för yrkesfisket enligt 3 kap § 5 Miljöbalken

Utdrag ur MB 3 kap § 5: "Mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen eller yrkesfisket eller för vattenbruk skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringarnas bedrivande. _ _ _"

Området gränsar till Stadsfjärden som omfattas av riksintresset för yrkesfisket (MB 3 kap § 5) och är en del av *Område nr 24; Oxelösund, Marsviken; Fångstområde för ål och sötvattensarter* (Fiskeriverket, Finfo 2006:1).



Figur 5, Karta med riksintresseområden för kultur Arnö-Stora och Lilla Kungsladugården (D56) och Nyköping (D57), riksintressena för yrkesfiske, friluftsliv (årnumret), naturvård och högexploaterad kust, föreslaget planområde markerat i rött.

Kommunala beslut

Klövern Strand AB har ansökt om planbesked för att ersätta gällande detaljplaner genom att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten

Spelhagen 1:7 och 1:4 m. fl. samt del av Väster 1:1 i syfte att utveckla området med i huvudsak bostäder och samtidigt göra kajerna tillgängliga för allmänheten och vid behov förbättra den tekniska standarden av kaj och parkytor.

Bygg- och tekniknämnden har 2015-12-15 beslutat att ge positivt planbesked och att detaljplanearbete får inledas för fastigheterna enligt ovan. Planarbetet ska bekostas av exploitören.

Förslag till detaljplan gällande aktuellt planområde, upprättades av Plan- och naturenheten på Nyköpings kommun tillsammans med SCAOP. Förslaget var på samråd under perioden 2017-06-26 - 2017-09-03. Efter det att kommunen tagit del av inkomna samråds yttranden från remissinstanser och sakägare valde man att göra omfattande omarbetningar av planförslaget, vilket i sin tur lett till att man nu går ut på ett nytt samråd, med ett grundligt omarbetat planförslag.

Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats (2016 09 15) och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen och dess kumulativa effekter medför att planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Framtagandet av en miljökonsekvensbeskrivning har beslutats i samråd med Länsstyrelsen i Södermanlands län och denna ska redovisa konsekvenser för stadsbild, kulturmiljö, geoteknik och skredrisk, förorenade områden, översvämningsrisk, dagvatten och buller samt störningar under byggtiden.

En miljökonsekvensbeskrivning, MKB (Strucktor 2020-04-23, reviderad 2023-05-12) har upprättats under planprocessen och avgränsats enligt nedan:

Tidsmässig avgränsning: Fullt utbyggt område inklusive påverkan under byggtiden.

Geografisk avgränsning: Omfattar aktuellt planområde, men även aspekter så som grundvattnet och påverkan på Stadsfjärden ska beaktas. Detta eftersom det kan komma påverkas direkt eller indirekt av exploateringen.

Saklig avgränsning: MKB belyser i första hand följande aspekter:

- Buller
- Markföroreningar, deponigas och miljöfarlig verksamhet
- Geologi, geoteknik och skredrisk
- Översvämningsrisk
- Grundvatten
- Dagvatten
- Gestaltning, landskaps- och stadsbild

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen bedöms planen innebära måttliga konsekvenser för kulturmiljön. Planförslaget bedöms inte medföra risk för påtaglig skada på riksintressen för kulturmiljö. Utifrån vissa vyer kan förslaget

innebära delvis försvagning av riksintresset. Utifrån den geotekniska utredningen behöver geotekniskt underlag kompletteras inför att mark- och grundläggningsarbeten vidtas, men förutsättningar finns för att säkerställa goda grundläggningsförhållanden. Positiva konsekvenser bedöms i och med att föroreningar avlägsnas ner till preciserade nivåer i och med sanering, vilket även reducerar risk för spridningar av föroreningar i mark och till vatten.

Positiva konsekvenser bedöms för översvämning, då åtgärder vidtas i syfte att reducera översvämningsrisker för området. Planförslaget medför att ett kustskydd etableras mot Stadsfjärden och området åtgärdas för en utvecklad hantering av skyfall. Planförslaget säkrar att höga havsvattenstånd inte översvämmar planområdets kvarter och gator upp till relativt sällsynta högvattensituationer även i ett framtida klimat. Även beträffande skyfallssituationer har planen delvis anpassats utifrån att avledning ska ske till identifierade lågpunkter, men det går inte att utesluta negativa konsekvenser för skyfallsvatten då det kan bli stående på olämpliga platser utanför planområdet. Skyfallssituationen behöver ses över närmare inför nästa skede. En risksituation som kvarstår är kombinationen av skyfall samtidigt som havet står högt.

Med hänsyn till planområdets svårigheter finns begränsningar i för att hantera skyfall i vissa situationer. Inriktningen bör fortsatt vara att genom proaktiva åtgärder minimera antal tillfällen när skyfall kan bli ett problem.

Planförslaget bedöms sammantaget ge positiva konsekvenser för vattenkvalitet i och med att moderna dagvattenlösningar införs i området. Åtgärder omfattar bland annat upphöjda innergårdar och växtbäddar samt planering av träd i skelettjordar. Föreslagna åtgärder har dimensionerats utifrån beräkningar som baseras på krav på rening av dagvatten. Planförslaget bedöms kunna bidra till förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten i enlighet med vattenförvaltningen, d.v.s. ekologisk och kemisk status.

Buller har beräknats och bedömts inom ramen för framtagna bullerutredning. Med anpassning av bebyggelsen och val av isolering kan gällande riktvärden för buller hållas.

Nollalternativet bedöms sammantaget inte medföra några konsekvenser för kulturmiljö eller riksintresse för kulturmiljö, då stadsbilden inte förändras mot dagsläget. I nollalternativet rivs inte befintliga magasin vilket är positivt för kulturmiljö. Nollalternativet bedöms innebära negativa konsekvenser avseende översvämningsrisk då det innebär en situation där strategiska åtgärder inte vidtas för att säkra området mot översvämning. Nollalternativet innebär en negativ konsekvens utifrån att marken inte saneras från befintliga föroreningar. Men klimatförändringar och stigande hav ökar risken för utlakning av föroreningar till Stadsfjärden framöver. Då befintliga dagvattensystem kvarstår i nollalternativet kvarstår risker för bristfällig rening av dagvatten.

Planförslaget har i MKB jämförts med det tidigare samrådsförslaget som var på samråd 2017. Den största skillnaden är att det alternativet innebar betydligt

högre bebyggelse som bedömdes medföra stora konsekvenser för kulturmiljö och risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Stadsbild och Kulturmiljö

Nuläge och förutsättningar

Planområdet är beläget i Nyköpings hamnområde och omfattar en del av kajen på den västra sidan av Nyköpingsåns utlopp i Östersjön, som även är inloppet till staden Nyköping. Idag är området huvudsakligen präglat av den tidigare industri som legat i området. Bebyggelsen består till stor del av storskaliga volymer med en relativt låg byggnadshöjd.



Figur 6, Nyköpings hamn på 1970-talet. Planområdet ligger längst till vänster i bild, markerad med streckad röd linje. Fotograf Tore Johansson. www.bygdeband.se.

Genom området löper breda asfalterade gatustråk, anpassade till industrins behov av ytor för lastning och lossning. Byggnaderna i anslutning till kajen har portar för inlastning riktade mot vattnet. Själva kajen består av ett brett gaturum som innefattar både bilväg närmast byggnaderna och gång- och cykelväg utanför det. Bilvägen avgränsas genom en trädrad. Området närmast vattnet är belagt med gatsten, och längsmed vattenlinjen löper en lägre liggande träbrygga för förtöjning av besökande båtar.

Nya bostadskvarter har tillkommit på senare år i den norra delen av Västra kajen, i direkt anslutning till planområdet i norr.



Figur 7, Den på senare tid tillkomna bebyggelsen på Västra kajen, med den ombyggda silon i bakgrunden.

Skalan är här något över vad man annars finner i Spelhagen. Bland annat ligger här en av Nyköpings nygamla "signaturbyggnader" – den höga silon – den före detta spannmålssilon som nu är ombyggd till lägenheter. Direkt väster om den ligger Sörmlands museum.

Väster om museet syns spår av tidigare industriverksamheter. Stora ytor används för markparkering och befintliga byggnader har nytt verksamhetsinnehåll. I detta område området finns även en gällande detaljplan för bostadsändamål som inte har bebyggts ännu. Längre västerut, mellan Arnöleden och järnvägsspåret, finns ett befintligt verksamhetsområde. En ny detaljplan upprättas för området Ribban 5, 6 och 7. Syftet med detaljplanen är att pröva området för skol- och verksamhetsändamål i befintlig byggnad inom planområdet samt möjliggöra för nybyggnationer av bostäder och kommersiella lokaler i övriga delar. Området Spelhagen är i en tydlig förändringsfas.

Söder om planområdet breder Stadsfjärden ut sig. Planområdets läge innebär att ny bebyggelse blir synlig från vattnet på långt håll, men också från Arnö och dess norra kuststräcka. Härifrån uppfattas bebyggelsen som en tydlig "front" med Nyköpingshus, klocktornet samt St Nikolai kyrka i ryggen.



Figur 8, Vy från Arnö in mot planområdet i befintlig situation. Blickpunkt 1b, i enlighet med Kulturmiljöutredningen. Nyköpingshus, klockstapeln och St Nikolai kyrka syns markerade med röda pilar.

Öster om planområdet, på andra sidan Nyköpingsåns utlopp ligger Kungshagen med bevarad äldre hamnbebyggelse mestadels i trä. Området utgör idag en målpunkt för mat och nöje, främst under sommarhalvåret.

Ytterligare öster ut, längs Stadsfjärden ligger Nyköpings Gästhamn med 110 gästhamnsplatser samt 13 ställplatser för husbil samt Nyköpings kanotstadion med både träning- och tävlingsbanor för kanotsport. Ett detaljplanearbete pågår på östra hamnsidan där gästhamnens funktioner är inkluderade.

Förändringar enligt planförslag

Ett gestaltungsprogram (Archus, 2023-05-12) har tagits fram och utgör en gemensam ambitionsnivå för utformning av kvarteren, bebyggelsen och utemiljön. Huvudsyftet med detaljplanen är att tillskapa tre nya bostadskvarter med möjlighet till verksamheter i strategiska lägen (BC₁, BC₂) samt bevarande av en del av de befintliga magasinsbyggnaderna (C). Gestaltungsprogrammet beskriver planförslagets styrande principer, som tagits fram för att skapa en variation inom detaljplanens ramar och ansluta till platsens historia. Den föreslagna bebyggelsestrukturen av rutnätskaraktär ansluter till hamnens befintliga bebyggelse och gatunät. Rutnätsstrukturen ansluter även till Nyköpings stadsplanemönster vilket också är i enlighet med visionen för Spelhagenområdet, beskriven i Nyköpings översiktsplan "Nyköping 2040".

Kvarteren utformas efter rutnätstadens principer och de nya gatorna förlänger befintliga gatusträckningar. Hushöjderna varierar mellan 3 och 6 våningar förutom ett av husen som är i 8 våningar. I några av husen förekommer lokaler i gatuplan, för (C₂) eller med möjlighet till (C₁) kommersiell verksamhet.

Befintlig kaj rustas med grönska, bänkar och vistelse (TORG). De delar av planområdet som idag ej har kaj föreslås en ny kaj att anläggas (TORG), vilken föreslås fortsätta fram till där (TORG) övergår i (PARK). I den södra delen av planområdet föreslås att utanför den nya kajen bygga ett trädäck med bryggor på en lägre nivå än kajen, för att kunna möta och skapa god tillgänglighet till vattenlinjen och båtlivet. Denna brygga fortsätter vidare väster ut längs parkenstråket parallellt med Spelhagsvägen (PARK).

Konsekvenser

Det aktuella planförslaget är en bearbetning av det planförslag som presenterades 2017. Det tidigare planförslaget bedömdes riskera påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö (Nyréns 2018). Med det bearbetade planförslaget visar man på ambition att anpassa planen till riksintressenas viktigaste riktlinjer samt den lokala kulturmiljön i hamnområdet. Byggnadshöjderna är generellt lägre, framför allt mot hamnbassängens kaj i öster. Förslaget har renodlats vad gäller byggnadstyper, och det finns en vilja att utgå från den tidigare industrihamnen i gestaltningen vad gäller materialval och färgsättning.

Viktiga siktlinjer och visuella samband har beaktats. Särskilt har effekterna av den föreslagna bebyggelsen studerats ingående utifrån olika perspektiv. Föreslagna byggnadshöjder har studerats så att Kungstornet, Nicolaikyran och Klockstapeln fortsatt ska vara upplevbara i stadssiluetten från viktiga vyer. Bedömningen är att vyn från sjösidan får störst påverkan. Tack vare

den nedtrappande skalan mot hamnbassängen är nämnda landmärken från den valda vyn (figur 9) fortfarande synliga, vilket medför att exploaterings påverkan kan begränsas i önskad utsträckning. Nedtrappningen av bebyggelsehöjder mot hamnbassängen har också betydelse för att minska påverkan på hamnmiljön som utpekad värdefull kulturmiljö i ett huvudsakligen lokalt perspektiv.



Figur 9, Fotomontage med vy från Arnö in mot planområdet med föreslagen exploatering. Blickpunkt 1b, i enlighet med Kulturmiljöutredningen. Nyköpingshus, klockstapeln och St Nikolai kyrka syns markerade med röda pilar.

För bedömningen av den föreslagna 6-våningsskalan har det varit en avgörande faktor att den samlade bebyggelsen inte bidrar till ett alltför massivt uttryck i stadsbilden. Den föreslagna 6-våningsskalan samspelar med förslaget öppna kvartersstrukturer, och med nedtrappningarna både mot hamnbassängen samt mot de södervända gårdshusen vid vattnet (se figur 9). Den föreslagna höjdskalet har också bedömts utifrån annan påverkan på stadssiluetten. Från sjösidan är bedömningen att den inte bidrar till en väsentlig skalförskjutning genom att vara en välstuderad upptrappning som inte konkurrerar med den dominerande silon (se bland annat figur 9). Inifrån staden - med den viktiga vyn längs Slottsgatan (från Klockstapeln på Borgareberget, se figur 10) - har 8-våningsvolymen störst påverkan. Utifrån den valda vyn bedöms dock påverkan vara acceptabel eftersom den inte konkurrerar med Kungstornet. Underordningen förstärks med föreslagen dämpad gestaltning och kulör.



Figur 10, Bilden visar vy från klockstapeln längs Slottsgatan söder ut, mot Nyköpingshus och silon i fonden och planförslaget i bakgrunden. 8-våningsvolymen är indikerad med röd pil.

Med det nya förslaget bedöms berörda riksintressena för kulturmiljövård delvis försvagas, men den föreslagna bebyggelsen, både avseende byggnadshöjder och gestaltning, bedöms inte längre riskera att ge upphov till påtaglig skada.

Bebyggelse

Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns idag två äldre magasinsbyggnader, den ena är den så kallade Transitohallen, uppförd 1955 och i stort sett oförändrad sedan dess, vilket ger den ett högt kulturhistoriskt värde, både för platsen och för hamninloppet och mötet med Nyköping. Byggnaden visar på den industriverksamhet som en gång bedrivits i hamnen. Den andra magasinsbyggnaden är från 1960, med senare till- och påbyggnader. Båda magasinerna är huvudsakligen utförda i rött tegel och täckta av flacka sadeltak.



Figur 11, Bilden visar magasinerna på västra kajsidan Transitohallarna indikerad med röd pil.



Figur 12, Bilden visar sjöbodarna samt sjömacken i den södra delen av planområdet.

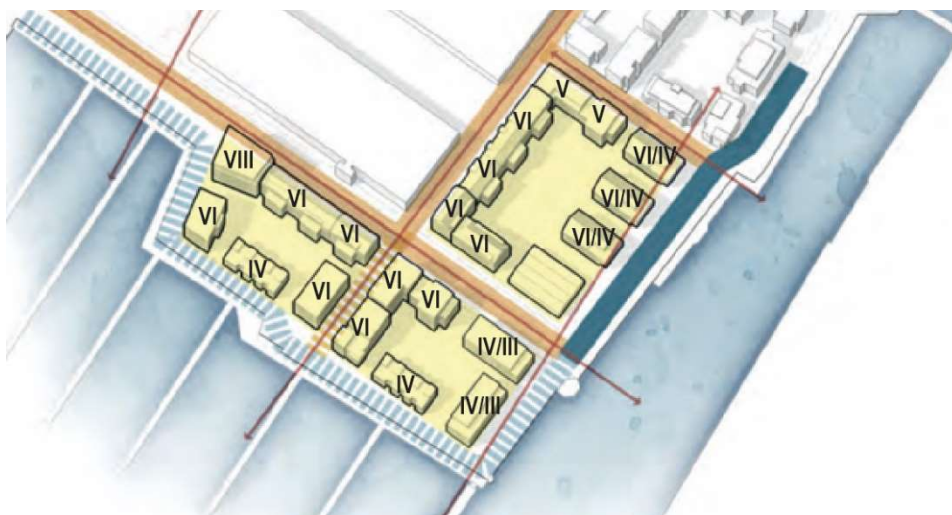
I den södra delen av planområdet finns enkla samtida sjöbodar i rödmålat trä. Öster om sjöbodarna, vid kajen ligger en före detta sjömack och en sjöstättningsramp samt servicehus för färsk- och spillvatten ämnat för ställplatsen för husbilar som ligger väster om sjöbodarna. Ställplatsen för husbilar är en del av gästhamnen som ligger i Kungshagen, på den östra kajsidan. Detaljplanearbete pågår för Kungshagen och gästhamnen och dess funktioner, inklusive sjömacken.

Förändringar enligt planförslag

Planförslaget gäller tre nya bostadskvarter vilka möjliggör för totalt ca 460 nya bostäder och ett mindre antal lokaler samt att en del av den gamla Transitohallen bevaras för centrumändamål (C, f₄, f₅, a₁, k₁, r₁, q₁). Nya gator i

planförslaget är förlängningar av befintliga gatusträckningar, men utformas i annan karaktär då de är återvändsgator. Byggnaderna mot gatunätet föreslås uppföras i fem till sex våningar, med ett hörnhus i nordväst som markerar entrén till det nya området i åtta våningar. Byggnader som vetter mot vattenlinjen har i regel lägre nockhöjd än bebyggelsen mot gator, med undantag för gavlar i söderläge. Ett flertal av byggnaderna mot kajens södra och östra delar har ett indrag i fasad på den översta våningen för att ge upplevelsen av en lägre bebyggelse mot kajen (f_1). Tre punkthus i nordöst har även indragna bottenvåningar för att säkra siktlinjer från närliggande kvarter, ut mot vattnet (b_3). Siktlinjer mot Nyköpingshus har studerats och byggnadshöjder och uppstickande element på taken har anpassats. Takfoten längs kajen samspelar med anslutande befintlig bebyggelse norr om planområdet för en sammanhållen front mot Stadsfjärden.

Det är viktigt att bebyggelsen inom planområdet innehar en hög arkitektonisk kvalitet som utformas med inspiration av den industriella karaktären som finns i området. Fasader ska därför i huvudsaklig omfattning utföras i tegel i varma kulörer med ett varierat, men samlat, uttryck. Entréer ska vara tydligt markerade och gestaltas med högre detaljeringsgrad.



Figur 13. Vision med planområdets tre kvarter, bevarad gatustruktur, siktlinjer och byggnadshöjder. Illustration ur gestaltningsprogram.

Fasader mot gator föreslås få definierade sockelvåningar med hög andel uppglasning i lokaler och komplementutrymmen för att skapa trygga stadsgator. Garagenedfarter och entréer mot gata ska vara markerade och inbjudande med stora portiker som länkar samman gatan med gårdarna. Förgårdsmark (p_1 , p_2 , p_3) är tänkt att bidra till levande gaturum och samtidigt hanterar dagvatten. Balkonger mot kaj föreslås indragna och tillåts kraga ut som högst 0,5 meter. Mot gata tillåts balkonger kraga ut till fastighetsgräns eller högst 1,5 meter. Ett gårdsstråk är tänkt att koppla samman kvarteren.

Delar av gårdarna föreslås underbyggas med garage. Garagen föreslås nedsänkta med en vatten- och gastät konstruktion. Bjälklagen ska anpassas i nivå och bjälklagen som utgör bostadsgård ska vara planterbara och inneha tillräcklig jordvolym på takbjälklaget på gården för växter och fördröjning av

dagvatten. Höjdskillnader på grund av delvis underbyggda gårdar löses med slänter, ramper och trappor. Där möjlighet ges ansluter trädgårdszoner och uteplatser direkt till gården från entréplan. Fasader mot allmän plats ska huvudsakligen utformas i tegel i varma kulörer för att smälta in i den industriella karaktären som finns i området. Fasadutformningen in mot gårdar kan kompletteras med ljusare material.

Transitohallen får i planförslaget en ny funktion och planläggs för centrumändamål (C) och föreställs bli en central målpunkt i området. I förslaget bevaras halva byggnaden, den del som vetter mot kajen. Avsikten med att endast bevara en del av byggnaden är att "gårdsstråket" obehindrat ska kunna gå genom alla tre kvarteren. Den nya gaveln mot väster ska i första hand uppföras med återanvänt tegel från byggnadens rivna delar och fasadutformningen ska anpassas till befintlig gavel mot öster avseende väggöppningsmått, glaspartier och detaljeringsnivå. Om teglet från de rivna delarna inte kan återbrukas som fasadtegel ska fasaden uppföras i tegel i liknande kulör som befintliga fasader. Det gamla fasadteglet bör ändå återanvändas inom planområdet för att bevara en del av det industriella arvet. Teglet kan med fördel återanvändas inom kvartersmark, för att bygga odlingslådor för stadsodling eller tegelkross som dekoration.

Konsekvenser

Vad gäller byggnadshöjderna, i jämförelse med det tidigare samrådsförslaget som presenterades 2017, är höjderna nu generellt lägre, framför allt mot hamnbassängens kaj i sydöst. Förslaget har renodlats vad gäller byggnadstyper, och gestaltningsprogrammet presenterar en ambition att utgå från, där den tidigare industrihamnen framträder i gestaltningen vad gäller materialval och färgsättning. Centrala siktlinjer mot stadens karaktärsbyggnader och silon, som utgör ett landmärke i hamnen, har beaktats. Byggnaderna mot vattnet och hamnbassängens inlopp i områdets sydöstra kvarter har sänkts till fyra våningar i det bearbetade förslaget. De lägre byggnaderna mot vattnet bidrar till att hamnbassängen blir en mer samlad miljö och den lägre byggnadshöjden mot vattnet upplevs välkomnade.



Figur 14, Perspektiv över södra kajen. Kvarteret blir Nyköpings nya front mot fjärden. Illustration ur gestaltningsprogram.

Det västra hamnmagasinet föreslås rivas i sin helhet samt den västra, inre delen av transitohallen. De planerade förändringarna som helhet innebär att hamnverksamheten från andra hälften av 1900-talet blir svårare att avläsa i framtiden. Bevarad del av transitohallen anses inneha ett högt kulturhistoriskt värde och förses med rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser, skydd av kulturvärden samt utformningsbestämmelse för att ändringar av byggnaden ska ske varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär.

Offentliga rum och platser

Nuläge och förutsättningar

Planområdet har idag en tydlig uppdelning av zoner. Den norra delen har en industriell och hårdgjord karaktär med stora verksamhetslokaler och parkering- och uppställningsytor. Den södra delen har en mer publik karaktär och utgörs till stor del av gräs-, asfalt- och grusbeklädd mark med parkeringsplatser, sjöbodar, småbåtshamn, en före detta båtmack samt en sjöstättningsramp. Längs västra sidan av Nyköpingsåns utlopp, i planområdets östra gräns, finns en hårdgjord och stensatt kaj som löper från där Hamnvägen korsar Nyköpings å, vidare söder ut, förbi hamnmagasinsbyggnaderna där kajen övergår till en gräsbeklädd slänt med träspänger. Längs södra vattenlinjen löper spängerna vidare och ansluter till småbåtshamnens bryggor.



Figur 15, Flygfoto som visar dagens situation med kajer, spänger och bryggor, planområdet markerat i rött.

Förändringar enligt planförslag

Kaj (Torg)

Den stensatta kajen föreslås att utökas till att löpa ända fram till där parkstråket parallellt med Spelhagsvägen börjar. Vidare föreslås nya bryggor i lägre nivå längs hela södra delen av kajen samt vidare väster ut, längs parkstråket. Då skapas en förlängning av det befintliga promenadstråket som löper från norr om Hamnvägen och kopplar vidare till gång- och cykelvägarna väster om planområdet. Träbryggorna som föreslås i en lägre nivå i den södra delen av planområdet är tänkta att ansluta till småbåtshamnen som fortsätter att ligga i dess nuvarande läge. I förslaget förstärks det offentliga rummet längs kajen med nya platsbildningar och grönska, lek och sittmöbler. Breda bryggor och trappor ger vattenkontakt och en variation av platser att sitta på ensam i lugn och ro eller tillsammans med andra. Sittplatser anordnas i skyddade lägen med

sikt mot fjärden och solen. Kajerna kommer att planeras som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.



Figur 16, Illustration över föreslagna offentliga ytor illustrerade i randig- och heldraget grönt. Planområdet syns i mer framhävda linjer. Illustration ur gestaltningsprogram.



Figur 17, Visualisering av hur kajen skulle kunna upplevas efter exploateringen. Illustration ur gestaltningsprogram.

Torg (GATA₃- Gångfartgata)

I förlängningen av Spelhagsvägen öppnar kvartersstrukturen upp sig mot ån för att följa formspråket av den bevarade transitohallen. I och med det får man i Spelhagsvägens riktning en siktlinje i östvästlig riktning samtidigt som en naturlig torgbildning skapas. Transitohallens bevarade del får i förslaget nytt liv med publika verksamheter som också är tänkt skapa liv och rörelse vid det nybildade torget.

En befintlig allé bestående av björkar föreslås att bevaras i den mån det är möjligt, annars ersättas. De får inom gångfartsområdet ett eget användningsområde, (PARK). I och med föreslagen exploatering skulle gatumarken hamna mellan 0-40 cm högre än befintlig markyta, där björkarna växer idag. För att undvika uppfyllnad bibehålls den befintliga nivån kring

träden och nivåskillnaden tas upp av låga murar som avgränsar grönytan mot gatan. Den nedsänkta grönytan kan då också fungera som fördröjning och minska konsekvenserna av stora mängder vatten vid skyfall.



Figur 18, Visualisering som visar hur gångfartsområdet i Spelhagsvägens förlängning skulle kunna se ut samt björkarnas placering i en nedsänkt bädd. Illustration ur gestaltungsprogram.

Gångfartsområdet syftar till att säkerställa framkomlighet för sopbil och räddningstjänst samt angöring till centrumverksamheten. Gångfartsområdet ska gestaltas till de gående och cyklisternas fördel. Gatan delas upp av björkallén (PARK) och möter verksamheter och uteserveringar längs båda sidorna.

Konsekvenser

Kaj (Torg)

Kajen kommer att utformas tillgänglig för allmänheten och kan tänkas bli en viktig mötesplats i staden med rofyllda promenadstråk och vattennära platser längs småbåtshamnen. Här finns gott om plats för uteserveringar, ytor för lek och grönska. Endast utryckningsfordon och räddningstjänst kommer ha rätt att färdas med fordon på kajen, vilket bidrar till en säkrare plats för samtliga besökare.

GATA₃ - Gångfartgata

Viss trafik, i form transporter till och från verksamheterna längs kajen likväl angöring för boende med port mot torget kommer att behöva använda platsen, vilket leder till att den kommer planläggas som gångfartsområde (GATA₃) och inte torg.

Gator och angöring

Nuläge och förutsättningar

Genom planområdet löper breda asfalterade gatustråk, anpassade till den före detta industrins behov. Det löper två gator genom planområdet, Tolagsgatan är en tvärgata från Hamnvägen i norr, Spelhagsvägen är en tvärgata från Arnöleden i väster. Båda gatorna möts och avslutas i mitten av planområdet. Längs med båda gatusträckningarna finns angöringsmöjligheter. I planområdets norra gräns går Stapelgatan som tillkommit sedan man exploaterade fastigheten norr om planområdet till bostäder. Längs planområdets gräns mot vattnet går Västra kajen, i nordsydlig riktning, vilken består av ett brett gaturum som innefattar både bilväg närmast byggnaderna

och ett gång- och cykelstråk utanför. Bilvägen avgränsas genom en trädrad. Området närmast vattnet är belagt med gatsten, och längs med vattenlinjen löper bitvis en lägre liggande träbrygga, för temporär förtöjning av båtar.

Förändringar enligt planförslag

Den föreslagna gatustrukturen bygger vidare på platsens befintliga gatustråk, med stor genomsiktighet i korsningen mellan de två. Spelhagsvägen och Tolagsgatan kommer fortsatt fungera som infartsgator till planområdet och tillsammans bildar de en axel genom det nya bostadsområdet. Längs Spelhagsvägens södra gräns föreslås en separat gång- och cykelbana som förlängs ut mot kajen och strandpromenaden och med det knyts området samman med gång- och cykelstråken mot väst och norr. Gång- och cykelbanan separeras från körbanan med angöringsfickor och trädplantering. Längs den norra gränsen av Spelhagsvägen föreslås en gångbana som separeras från körbanan med angöringsfickor och trädplantering. Längs Tolagsgatans västra gräns föreslås en gångbana som separeras från körbanan med kantsten. Längs den östra gränsen föreslås en gångbana som separeras från körbanan med angöringsfickor och trädplantering.

Tyngre trafik tillåts endast på ändamålsenliga gator, förutom vid räddningsinsatser. Kajerna kommer till viss del vara körbara för mindre utryckningsfordon, men inte större brandbekämpningsfordon. Sopbil kommer att tillåtas köra längs gångstråket på kvartersmark i det norra kvarteret vid sophämtning. Kajerna kommer inte vara tillgängliga för allmän biltrafik. Bostäder angörs från gata eller annan anordnad plats. Gatunätet kommer att vara allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap.



Figur 19, Kaj och gaturum samt kopplingar emellan. Illustration ur gestaltningsprogram.

Konsekvenser

Spelhagsvägen och Tolagsgatan är infartsgator för biltrafiken till planområdet. Kommunen arbetar med att se över en omledning av biltrafik från Arnöleden till en ny föreslagen förlängning av Brukslagargatan, i anslutning till järnvägen, cirka 500 meter väster om planområdet. Omledningen av trafik kan komma att uppmuntra genomfartstrafik mellan Arnöleden och Hamnvägen via Spelhagsvägen och Tolagsgatan, vilket gatorna inte är dimensionerade för. Av den anledningen är det särskilt viktigt att gatorna inom planområdet gestaltas omsorgsfullt och att rutnätsstrukturen bibehålls för att skapa förutsättningar för en genomsilning och en god tillgänglighet för biltrafiken inom hela Spelhagenområdet.

För att minska konsekvenserna vid ett ökat bilåkande på gatorna inom planområdet föreslås att hastighetsbegränsande åtgärder etableras längs båda gatorna.

Natur, grön- och blåstruktur

Nuläge och förutsättningar

Planområdet innehar inga höga naturvärden idag. Den natur som finns är i den södra delen planområdet, där är en mindre gräsyta med buskage av olika trädslag och storlek. Marken är där uppbyggd av fyllnadsmassor från när man utvidgade landområdet på 1970-talet. Denna grönyta fortsätter väster ut längs vattenlinjen. Mellan transitohallen och sjöbodarna, i Spelhagsvägens förlängning står ett antal träd, huvudsakligen björk. De utgör en avgränsning för den markparkering som finns där.

Halva planområdet gränsar mot vatten, i öster mot Nyköpingsåns utlopp i Östersjön, som även är inloppet till staden Nyköping och i söder breder Stadsfjärden ut sig. Direkt söder om planområdet ligger en småbåtshamn med bryggor som endast kan nås via spänger från planområdet. I norr, längs med västra stenkajen, i Nyköpingsåns utlopp finns möjlighet till angöring av större båtar.

Förändringar enligt planförslag

I och med planförslaget kommer den gräsbeklädda ytan inom planområdet bebyggas med bostäder, vilket avses att kompenseras med gatuplanteringar och rikligt med grönska på bostadsgårdarna. I mitten av gångfartsområdet (GATA₃) föreslås en nedsänkt plantering (PARK) där de i den mån det går bevarade eller annars ersatta björkarna kommer stå. Dessa kommer också att kunna agera fördröjning av skyfallsvatten när marknivån runt dem höjs till följd av exploaterings höjdsättning. Den befintliga kajen längs Nyköpingsån föreslås att utökas till att löpa ända fram till där grönområdet, parallellt med Spelhagsvägen börjar, grönområdet planläggs som (PARK). Vidare föreslås nya bryggor i lägre nivå än kajen anläggas längs hela södra delen av kajen samt vidare väster ut, längs grönstråket. Till väster om grönstråket (PARK) flyttas parkeringsyta (P-PLATS) för småbåtshamnen samt båtiläggningsplatsen som idag finns i östra delen av planområdet. Och vidare väster ytterligare en liten grönyta som planläggs som park (PARK).

Konsekvenser

Området är idag till stor del hårdgjord. Tillskottet av gatuplanteringar och grönska på bostadsgårdarna samt inom kajområdet förbättrar den ekologiska spridningslänken mellan närliggande grönområden. Fullvuxna träd bidrar med många värdefulla ekosystemtjänster och är därför viktiga att bevara i den mån det är möjligt, annars ersättas med lika befintliga. I parken i västra delen och längs gångfartsområdet föreslås befintliga träd att bevaras då de är värdefulla för den biologiska mångfalden. Grönytan med björkarna kan användas för att minska konsekvenserna av stora mängder dagvatten vid skyfall. Omgivande mark höjdsätts med lutning mot ytan. Ytan kring trädens rötter görs genomsläpplig med skelettjord. För att minimera skador på befintliga träd bör ledning schakter planeras medvetet i läge.

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintresset för yrkesfisket och inte heller på riksintresset för högexploaterad kust.

Miljö kvalitetsnormer

Buller

Nuläge och förutsättningar

Trafik

De dominerande ljudkällorna i hamnområdet är trafikbuller från Hamnvägen. Riktvärden enligt Trafikbullerförordningen innehålls.

Industri- och verksamhetsbuller

Verksamhetsbuller från närliggande kontorsfastigheter i form av takfläktar och likande har bedömts inte utgöra några större risker för att riktvärden överskrids.

Restaurangverksamhet

På Östra hamnsidan finns ett antal restauranger som sommartid kan orsaka störningar nattetid. Boende i närheten har skickat in klagomål till kommunen vid ett flertal tillfällen.

Övrigt buller

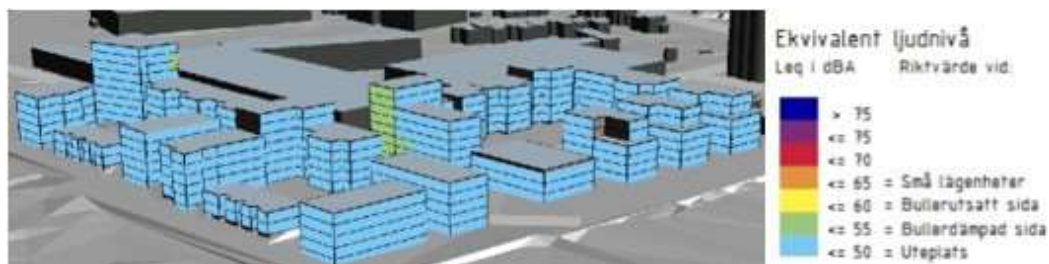
Fritidsbåtar går med låg hastighet utanför planområdet och antalet stora båtar är begränsat. Trafiken bedöms vara särskilt liten nattetid. Ljuden från båttrafik bedöms inte orsaka störningar och det finns inga riktvärden att tillämpa för båttrafik.

Förändringar enligt planförslag

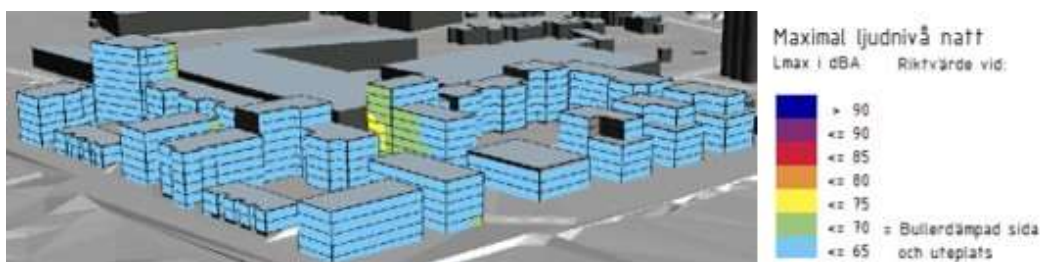
Föreslagna byggnader inom planområdet kommer utsättas för vägtrafikbuller, externt industribuller samt buller från restaurangverksamhet. Riktvärden enligt Trafikbullerförordningen överskrids ej i och med det kan lägenheternas planlösningar utformas fritt med avseende på buller.

Vid de mest utsatta fasaderna blir den ekvivalenta ljudnivån från trafikbuller 59 dBA. Vid mest utsatta fasad når maximala ljudnivåer på upp emot 80 dBA, vilket är mot Tolagsgatan. Mot gårdssidor hamnar ekvivalent ljudnivå under 50 dBA. Balkonger mot gård håller sig inom riktvärden för uteplats enligt

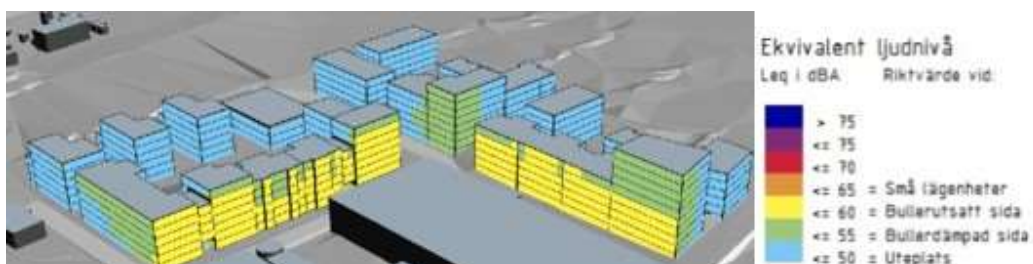
Trafikbullerförordningen. Med lämpliga vägg- och fönsterkonstruktioner kan riktvärden i BBR avseende trafikbullernivåer inomhus uppfyllas.



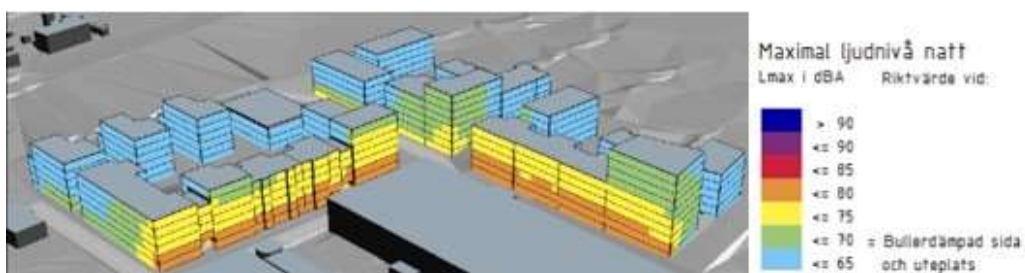
Figur 20, Fasadnivå ekvivalent ljudnivå. Vy från sydöst. Den högsta byggnaden, vänster i bild, är sänkt med två våningar sedan utredningen togs fram. Detta bedöms inte påverka bullersituationen.



Figur 21, Fasadnivå maximal ljudnivå nattetid. Vy från sydöst. Den högsta byggnaden, vänster i bild, är sänkt med två våningar sedan utredningen togs fram. Detta bedöms inte påverka bullersituationen.



Figur 22, Fasadnivå ekvivalent ljudnivå. Vy från nordväst. Prognos år 2040. Den högsta byggnaden, höger i bild, är sänkt med två våningar sedan utredningen togs fram. Detta bedöms inte påverka bullersituationen.



Figur 23, Fasadnivå maximal ljudnivå natt. Vy från nordväst. Prognos år 2040. Den högsta byggnaden, högst i bild, är sänkt med två våningar sedan utredningen togs fram. Detta bedöms inte påverka bullersituationen.

Buller avseende industribuller från Sörmlands museum håller sig inom riktvärden då bullerskyddande åtgärder har genomförts. För buller från restaurangverksamhet uppfylls Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus med lämplig fasadisolering.

Konsekvenser

Sammantaget bedöms bullerkonsekvenserna idag som små. Gällande riktvärden beräknas kunna hållas. Det finns goda förutsättningar för god ljudmiljö inomhus och möjligheter att skapa ljuddämpade sidor utomhus. Att ta med i beaktande är restaurangverksamheterna på östra hamnsidan, de har sin tyngdpunkt främst under sommarsäsongen med musikunderhållning främst på kvälls/natttid. Klagomål från boende i närområdet har inkommit till kommunens miljömyndighet när det gäller störande musik.

Förorenad mark

Nuläge och förutsättningar

Eftersom det i Spelhagsområdet tidigare har bedrivits verksamheter, har marken undersökts vid flera tillfällen. Sweco (2003, 2004), Ramböll (2011) och Structor (2016, 2018). I senaste markundersökningen har man i den södra delen försökt avgränsa markföroreningarnas utbredning och i den norra delen har man endast översiktligt undersökt förekomsten av markföroreningar. (Structor, 2018)

Resultatet visar att planområdet är förorenat av framför allt PAH och i två mindre områden har petroleumföroreningar påträffats, metaller har endast påträffats fläckvis. Metangas har inte uppmätts i höga halter i området. Uppmätta föroreningshalter i grundvattnet var generellt låga även om det i tre provpunkter påträffades förhöjda halter av PAH:er. Delar av området bör saneras, samtidigt förekommer inom området stora mängder massor som inte bedöms som förorenade. Det gäller framför allt fyllnadsmassor ned till ca 0,5 m djup. I senaste markundersökningen (Structor 2018) resonerar man kring att behovet av sanering kan ifrågasättas då det endast är enstaka ämnen som överstiger KM och/eller MKM. Dessa föroreningar kan vara på ett större djup där det i ett prov har påträffats höga halter till exempel koppar, ett ämne som inte bedöms orsaka några hälsomässiga problem för människor.

Konsekvenser

Föroreningarna som finns i området överskrider delvis riktvärdet för KM vilket innebär att det finns behov av efterbehandling för att kunna använda området för bostadsändamål utan risk för människors hälsa. Det rekommenderas att ytterligare provtagning görs inom den norra delen, för att bättre kunna avgränsa föroreningarna då provtagningen endast varit översiktlig. Utvidgade provtagningar av den norra delen av planområdet planeras att göras inför granskningskedet. Risker för spridning av gas från intilliggande fastigheter behöver beaktas genom att riskreducerande åtgärder vidtas. Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser i och med att mark saneras från föroreningar och risker bedöms kunna hanteras.

Geotekniska förhållanden

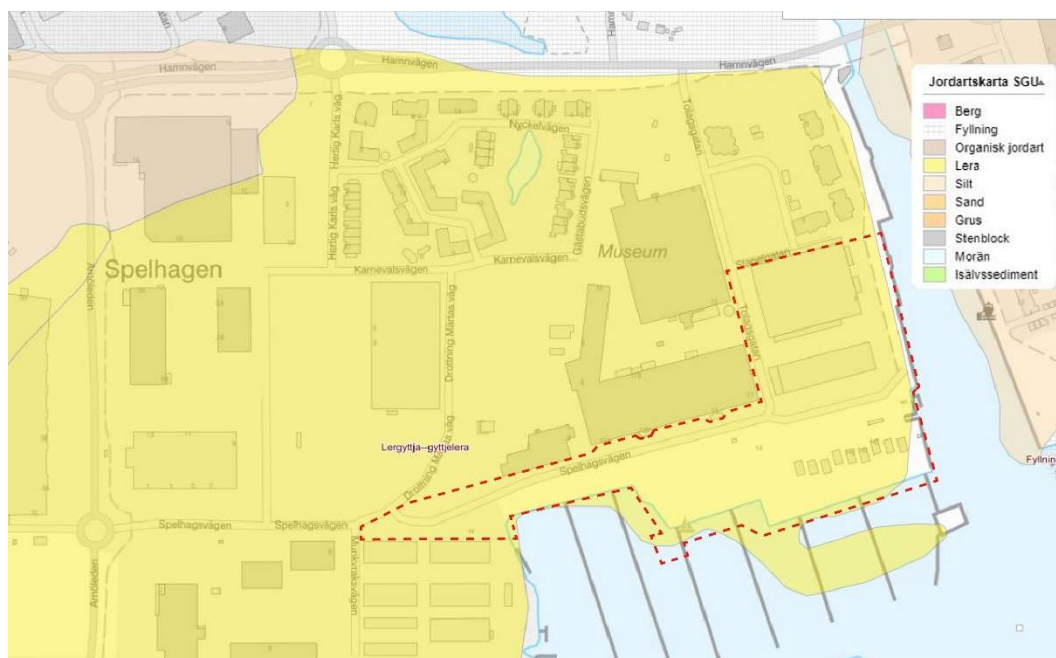
Nuläge och förutsättningar

Jordlagren består i huvudsak av fyllning i olika lager; finsediment av silt, sand och gyttjig lera. De växellagrade sedimenten övergår mot djupet till gyttjig lera och sedan varvig lera och silt ovan friktionsjord på berg. Markytan sluttar svagt mot sydöst och marknivån varierar från ca +1,4 i norr till + 0,3 syd. Fyllningens

djup varierar mellan ca 0,5-1,5 meter. Under fyllningen förekommer gyttjig lera vars djup bedöms till ca 10 meter och efter det varviga lera, bestående av grå lera med inblandning av silt och sand. Dess djup inte har kunnat fastställas i samband med den geotekniska undersökningen men uppskattas vara minst 25 meter. Den varviga leran bedöms mot djupet övergå till siltjord och så småningom friktionsjord ovan berg.

Stabiliteten inom större delen av området bedöms som gynnsam i befintliga förhållanden. Överslagsmässiga stabilitetsberäkningar utförda i det svagaste skiktet visar att uppfyllnader upp till ca 1 m är acceptabelt vad gäller stabilitet. Högre uppfyllnader än 1 m samt stabiliteten närmast hamnen är inte vidare utredd. Utförda mätningar indikerar att sättningar fortfarande pågår i området. Stabilitetsförhållandena behöver utredas vidare.

Lerans odränerade skjuvhållfasthet klassas enligt Eurokod vara mycket låg till låg med uppmätta värden varierande mellan ca 10 - 40 kPa.



Figur 24, Jordarten inom planområdet utgörs enligt SGU:s jordartskarta av lera (SGU, 2023).

Konsekvenser

Utifrån genomförd geoteknisk utredning framgår att mark- och grundläggningsarbeten behöver vidtas för att erhålla en godtagbar grundläggning utifrån de geotekniska förhållandena på platsen. Det är av stor betydelse att geotekniska förhållanden och grundläggning klarläggs i tillräcklig omfattning och att säkerhetsåtgärder vidtas, så att risker för skred och sättningar kan minimeras. Syftet med utförd geoteknisk utredning (Structor 2018b och 2018c) är att utgöra underlag för detaljplaneskedet.

Inför byggnation behöver geotekniskt underlag kompletteras i enlighet med de detaljeringskrav som anges i Utrednings PM - geoteknik (Structor 2018b). Det är av stor vikt att stabilitetsförhållanden i och i anslutning till planområdet är noggrant utredda. Detta så att marken klarar de belastningar som uppfyllnader och översvämningsskydd innebär.

Planerade byggnader rekommenderas att grundläggas med mantelburna pålar (kohesionspåle). Påhängslaster behöver beaktas med anledning av jordens sättningbenägenhet. Schakt- och grundläggningsarbeten under befintlig marknivå, under Stadsfjärdens vattennivå och i närheten av strand-/kajkanten skall förutsättas behöva utföras inom tätspont. Fyllning i kvartersmark över befintlig marknivå skall, med beaktande av gyttjans och lerans egenskaper, utföras med markförstärkning (kalkcementpelare) eller med lätta material för att undvika marksättningar.

I samband med schakt och fyllningsarbeten behöver det beaktas att jorden innehåller silt och är därmed tjälfarlig vid kall väderlek. Bärigheten blir starkt nedsatt och schaktslänter kan bli instabila.

Grundvattennivån ligger högt inom planområdet och kompletterande geohydrologisk undersökning bör göras innan exploatering.

Hydrologiska förhållanden

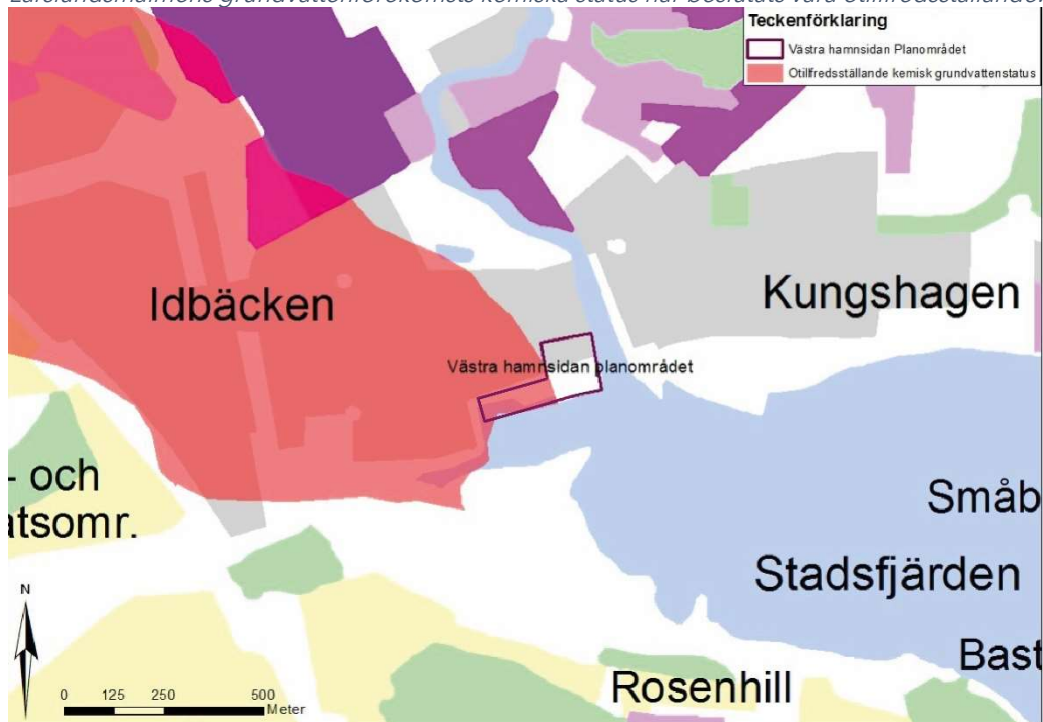
Nuläge och förutsättningar

Planområdet ingår i ett delavrinningsområde som mynnar i Stadsfjärden. I samma fjärd mynnar även Nyköpingsån och Kilaån ut.

Planområdet gränsar även till Nyköping grundvattenförekomst, Larslundsmalmen. Malmen är en sand- och grusgrundvattenförekomst som sträcker sig i västnordvästlig sydsydostlig riktning med början vid Yngarens östra strand söder om Stigtomta och slutar i planområdets västra del (se Figur 25). Grundvattenförekomsten berörs av väg E4, Gumsbackens handelsområde, Idbäckens industriområde samt Nyköping tätort. Grundvattenförekomsten påverkas även av jord- och skogsbruk.

I den geotekniska undersökningen (Struktur, 2018a) konstaterade man att grundvattennivåerna ligger högt i området. Strömningsriktningen är mot hamnen. Grundvattenlodningar utfördes 2017/18 och visade på ett tryck som motsvarade ca 0,4-0,7 meter ovan markytan, vilket kallas artesiska förhållanden. I fyllningsjorden som ligger ovan leran i den södra delen av planområdet förekommer grundvattenmagasinet i stort sett permanent.

Larslundsmalmens grundvattenförekomstens kemiska status har beslutats vara otillfredsställande.



Figur 25, Kartan visar planområdets placering i förhållande till grundvattenförekomsten Landslundsmalmen (Källa VISS, Lantmäteriet). Planområdet är endast schematiskt utritat.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Nuläge och förutsättningar

Planområdet ingår i delavrinningsområdet (AROID:651427-156994) som mynnar i Stadsfjärden (EU CD: SE584434-170260).

Den ekologiska och kemiska statusen i Stadsfjärden bedöms idag som otillfredsställande. Recipienten har miljöproblem som övergödning och syrefattiga förhållanden, miljögifter, förändrade habitat genom fysisk påverkan och förekomst av främmande arter.

God ekologisk status ska uppnås för Stadsfjärden år 2027 (Viss 2016). God kemisk status ska uppnås med undantag för kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. För kvalitetskrav för kemisk status har ingen tidsfrist definierats.

Vattenverksamhet enligt miljöbalken

Nuläge och förutsättningar

Vattenverksamhet kan vara åtgärder som syftar till att förändra vattnets djup eller läge genom muddring, grävning eller rensning, uppförande av anläggningar i vattenområde genom utfyllnad, muddring, pålning eller gjutning, bortledning av grundvatten eller infiltration för att öka grundvattenmängden. Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap miljöbalken.

Förändringar enligt planförslag

Planförslaget kommer att medföra behov av att vattenverksamhet genomförs i form av de fyllningar och erosionskydd som behöver anläggas i

vattenområdet. Den bottenyta som behövs för att ordna släntstabilitet och erosionsskydd för tillkommande kajer i planen kan komma att överstiga 3000 m², vilket innebär att tillstånd krävs. Den småbåtshamn som ligger i direkt anslutning till planområdet står inför en upprustning vilket även det innebär en vattenverksamhet. Lämpligen för vattenverksamhet som berör aktuellt planområde bör samordnas med prövningen som avser småbåtshamnen.

Konsekvenser

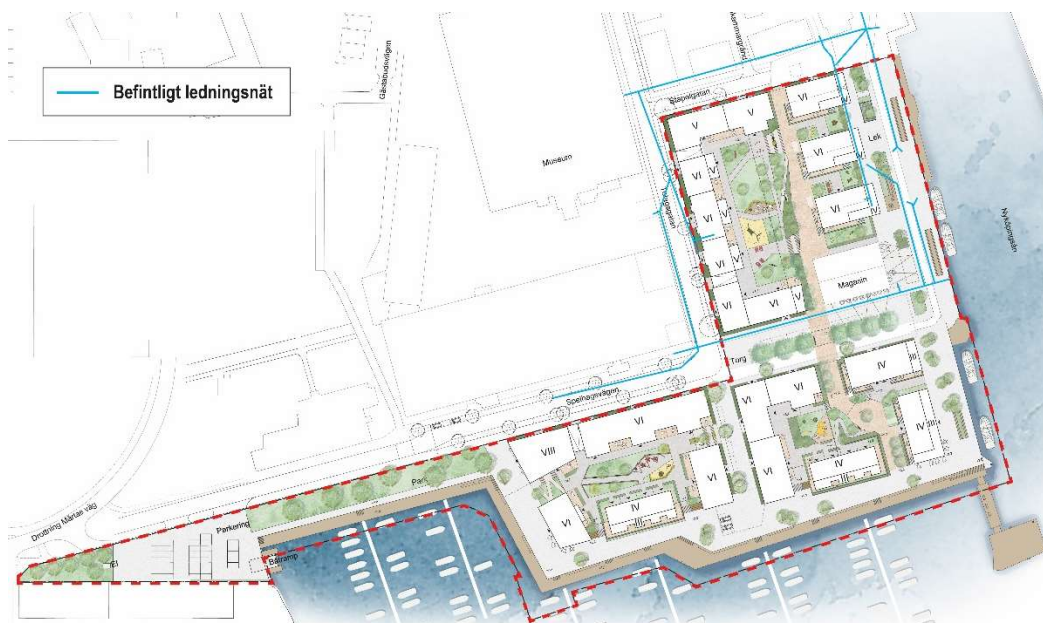
För vattenverksamhet krävs det enligt 11 kap 9 § miljöbalken generellt tillstånd från mark- och miljödomstolen. För vissa mindre omfattande vattenverksamheter räcker det att anmäla dem till Länsstyrelsen. För anmälan till Länsstyrelsen krävs att den bottenyta som verksamheten omfattar i vattenområdet inte överskrider 3000m². Vattenverksamhet som krävs för detaljplanens genomförande kan inte klassas som mindre omfattande och därför krävs tillstånd från mark- och miljödomstolen.

Dagvatten

Nuläge och förutsättningar

Sweco (2023) har utrett förutsättningar för dagvatten- och översvämningshantering inom planområdet utifrån kommunens riktlinjer för dagvattenhantering.

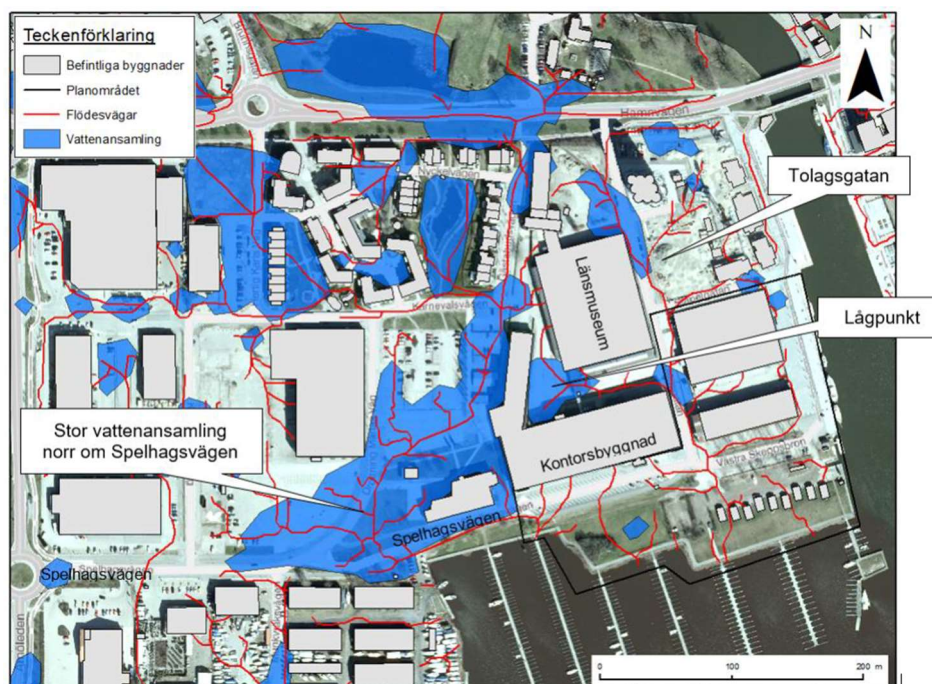
I området kring Nyköpingsåns utlopp till Stadsfjärden finns det på västra sidan stora hårdgjorda ytor, varpå infiltrationsmöjligheten är låg. Dagvattnet avrinner direkt ut i recipienten Stadsfjärden eller via dagvattenledningarna som finns i området. Befintliga dagvattenledningar har sitt utlopp till Stadsfjärden från Stapelgatan, från Spelhagsvägen samt rakt i söder.



Figur 26, Befintligt ledningsnät för dagvatten i förhållande till planförslaget. Ledningsnät markerat i blått och planområdesgräns markerad med streckad röd linje.

Den södra delen av planområdet är i dagsläget bebyggd med hamnbodar, parkeringsplatser och bryggor. Området avrinner i en sydlig-västlig flödesriktning mot Stadsfjärden, se figur 27. Spelhagsvägen ligger generellt

högre än omgivande mark i anslutning till planområdet med lägsta kantnivå på +1,37. Detta gör att vatten som avrinner västerut från planområdet inte kan rinna via Spelhagsvägen och söderut till Stadsfjärden. Till följd av detta samlas stora mängder vatten norr om Spelhagsvägen.



Figur 27, Flödesvägar och lågpunkter inom och i anslutning till planområdet från lågpunktskarteringen som utfördes i Scalgo för ett 100-års regn med klimatfaktor. Analysen indikerar en sydlig flödesriktning inom planområdet där befintliga vägar fungerar som sekundära avrinningsvägar.

De naturliga underliggande jordarterna inom planområdet består främst av jordarter med låg infiltrationsförmåga vilket medför att avvattnings genom infiltration inte är funktionellt. Grundvattennivåerna i området ligger högt vilket kan begränsa djupet för planerade dagvattenanläggningar. Anläggningar kan utföras med tätskikt som förhindrar inträngning av grundvatten.

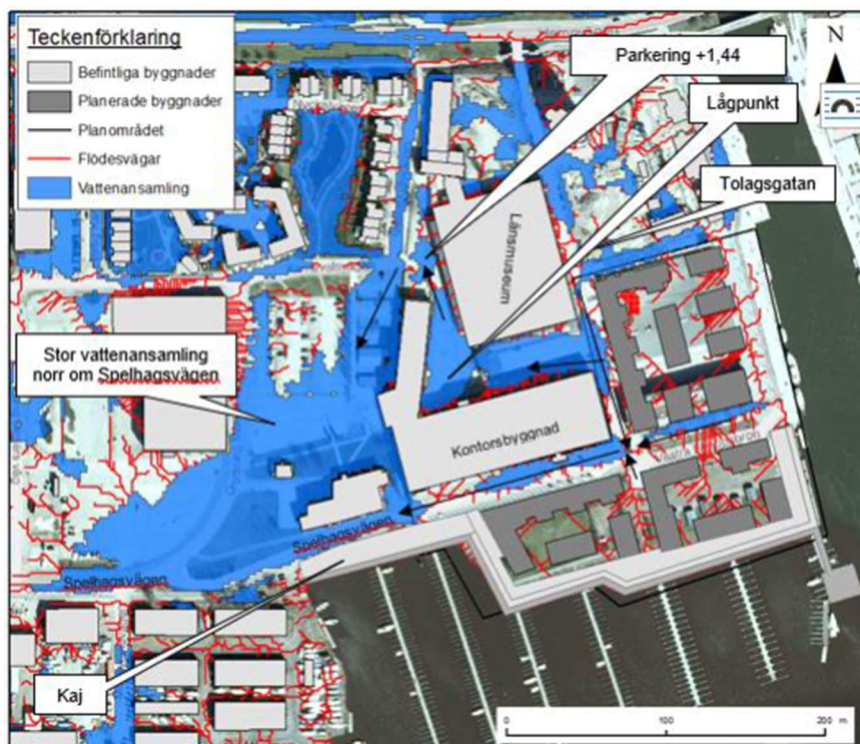
I de angränsande kvarteren i norr och i väster har man vid senare exploatering sanerat marken från föroreningar. Vid mätningar av dagvattnet visas att föroreningshalterna på ett antal parametrar ligger högre än riktvärdet. Det gäller gödningsämnet fosfor, metallerna bly, koppar, zink, kadmium och kvicksilver samt suspenderat (partikulärt) material och olja.

Förändringar enligt planförslag

I samband med exploateringen av planområdet höjs Tolagsgatans östra kant från nuvarande +1,35 m till över +1,5 m. Detta innebär att Tolagsgatan ligger på en högre nivå än parkeringsplatsen väster om läns museet som ligger på +1,44 m. Till följd av detta avleds vatten från det instängda området mellan läns museet och den befintliga kontorsbyggnaden inte längre via Tolagsgatan utan i stället norrut via parkeringsplatsen och mot Spelhagsvägen.

Upphöjningen av kvarteren samt byggande av kajen gör att vattnets generella flödesriktning inom planområdet ändras från den tidigare sydlig-västliga flödesriktningen mot Stadsfjärden till att vatten rinner från kvarteren till

Spelhagsvägen och sedan västerut till lägsta punkten på Spelhagsvägen. Utbredningen av vattenansamlingen norr om Spelhagsvägen blir till följd av detta större efter exploatering jämfört med nuläget.



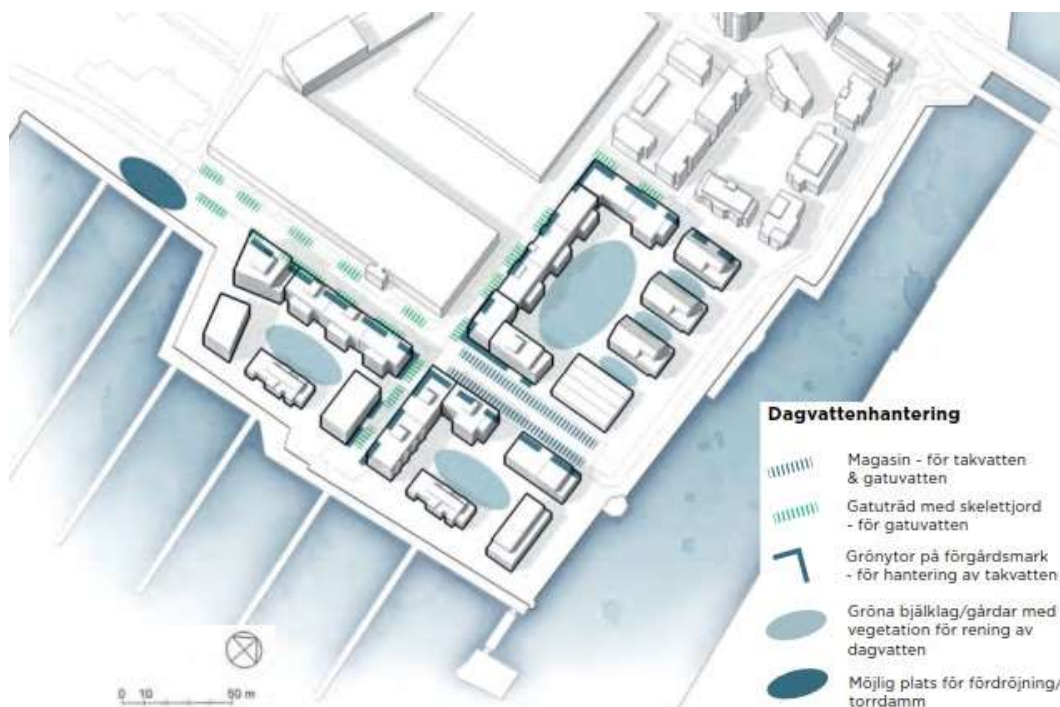
Figur 28. Flödesvägar och lågpunkter inom och i anslutning till planområdet från lågpunktskarteringen som utfördes i Scalgo för ett 100-års regn med klimatkfaktor. Svarta pilar motsvarar vattnets flödesriktning. Efter exploatering byts vattnets generella flödesriktning från den tidigare sydlig-sydlig-västliga flödesriktningen mot Stadsfjärden till att vatten rinner från kvarteren till Spelhagsvägen och sedan västerut till Spelhagsvägen.

Dagvattenflödet kommer att öka något efter exploatering jämfört med dagens markanvändning. Det bedöms dock inte föreligga något behov av att fördröja dagvatten till följd av planområdets närhet till ytvattenförekomsten. Fokus bör läggas på att dagvatten som genereras inom och i anslutning till planområdet ska kunna rinna undan på ett säkert sätt utan att orsaka skador på omgivande bebyggelse.

Det beräknade resultatet av föroreningshalter för planområdet indikerar att det föreligger ett behov av att rena det dagvatten som genereras inom planområdet efter exploatering. Till följd av ytvattensförekomstens dåliga ekologiska och ytvattenkemiska status bör dagvattenhanteringen eftersträva en förbättring av belastningen i förhållande till dagens föroreningsituation.

Förslaget till systemlösning för dagvattenhantering inom Spelshagen 1:4 m.fl. omfattar anläggning av gröna tak på lägre liggande takytorna samt att planområdets innergårdar utformas som gröna gårdar med upphöjda växtbäddar. Takytor som lutar ut från kvarteren bör tas omhand i någon form av åtgärd längs med fasad, exempelvis upphöjda växtbäddar. På allmänna vistelseytor rekommenderas att träd i skelettjordar anläggs för rening av det dagvatten som genereras på lokalgator och parkeringar ovan mark. Det befintliga grönområdet med björkar som enligt situationsplanen ska sparas

bör kunna nyttjas för anläggning av exempelvis en regnbädd där en lite större volym vatten kan få plats för rening. Eftersom den planerade höjdsättningen avser att utformas på ett sådant sätt att en stor del av planområdets dagvatten kommer att ledas mot väst föreslås anläggning av en mindre skärmbassäng i anslutning till trä däckets längs med kajkanten.



Figur 29, Illustrationen visar förslag på systemlösningar för dagvattenhantering.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande får inte innebära belastning på intilliggande fastigheter. Om ingen hänsyn tas till dagvattenhantering inom planområdet som det ser ut i dag kommer planen innebära stor påverkan på närmiljön. Det befintliga ledningsnätet har erhållits från Nyköpings kommun. Om ledningssystemet ska fortsätta användas bör det säkerställas att nya byggnaders placering samordnas med ledningsnätets sträckning.

Beräknat dimensionerande flöde indikerar att dagvattenflödet kan komma att öka något efter exploatering, från 420 l/s till 480 l/s efter exploatering. Ökningen är så liten att den bedöms ge små konsekvenser. Vid exploateringen kommer markföroreningarna att saneras och området kommer att fyllas upp.

Sammantaget bedöms planförslaget ge positiva konsekvenser för dagvatten i och med att moderna dagvattenlösningar har möjlighet att införas i området. Föreslagna åtgärder har dimensionerats utifrån beräkningar utifrån krav på rening av dagvatten. Planförslaget bedöms således kunna bidra till förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten i enlighet med vattenförvaltningen, d.v.s. ekologisk och kemisk status.

I plankartan säkerställs att förgårdsmark och bostadsgårdar utformas gröna med möjlighet till växtbäddar. Det finns även ett mindre parkområde med björkar med en höjdsättning som gör att parkområdet kan nyttjas som en

födröjningsyta. Omgivande mark höjdsätts med lutning mot ytan. Ytan kring trädens rötter görs genomsläpplig med skelettjord. Ledningschakter intill ytan bör planeras med särskild hänsyn för att minimera skador på befintliga träd.

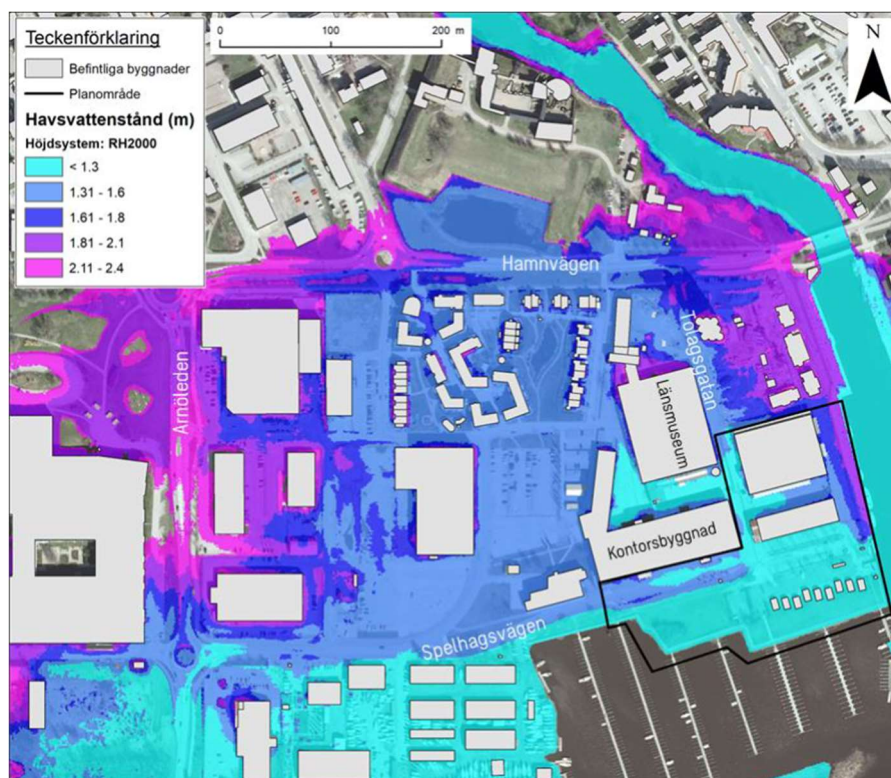
I samband med att planområdet detaljprojekteras måste dagvattenhanteringen ses över och åtgärder planeras och projekteras i detalj. Den föreslagna skärmbassängen i småbåtshamnen kan omhänderta dagvattnet från planområdet men kan också dimensioneras för att rena större mängder vatten från avrinningsområdet innan återföring till recipienten.

Översvämning

Nuläge och förutsättningar

Översvämning på grund av höga havsnivåer

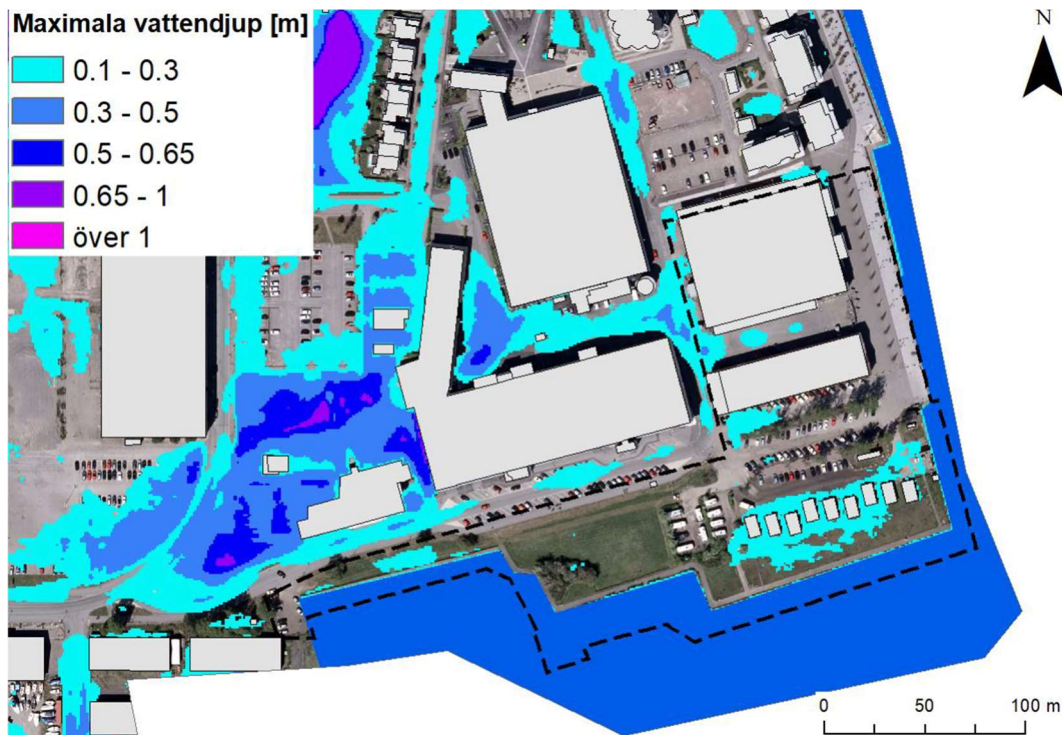
Översvämningsrisker på grund av höga havsnivåer har utretts och 100-årshögvattnet med en klimatfaktor om 1,25 har undersökts (beräknad översvämningsutbredning år 2125). Planområdet ligger i direkt anslutning till kusten och berörs direkt av förändringar som sker i vattenstånd. Hela planområdet riskerar att översvämmas vid havsnivåhöjningar med risk för skador på bebyggelse som följd.



Figur 30, Resultat från havsnivåkarteringen i Scalgo för olika havsnivåer för befintlig situation. Observera att de olika färgnyanserna motsvarar havsvattnets utbredning på land för respektive havsnivå och ska adderas för varje nivå (dvs. på nivån +2,40 är alla färgade fält översvämmade).

Översvämning på grund av skyfall

Risk för översvämning på grund av skyfall har utretts. Vid beräkningar har ett klimatkompenserat 100-årsregn utretts. I figur 31 redovisas det maximala vattendjupet i meter under pågående 100-årsregn.



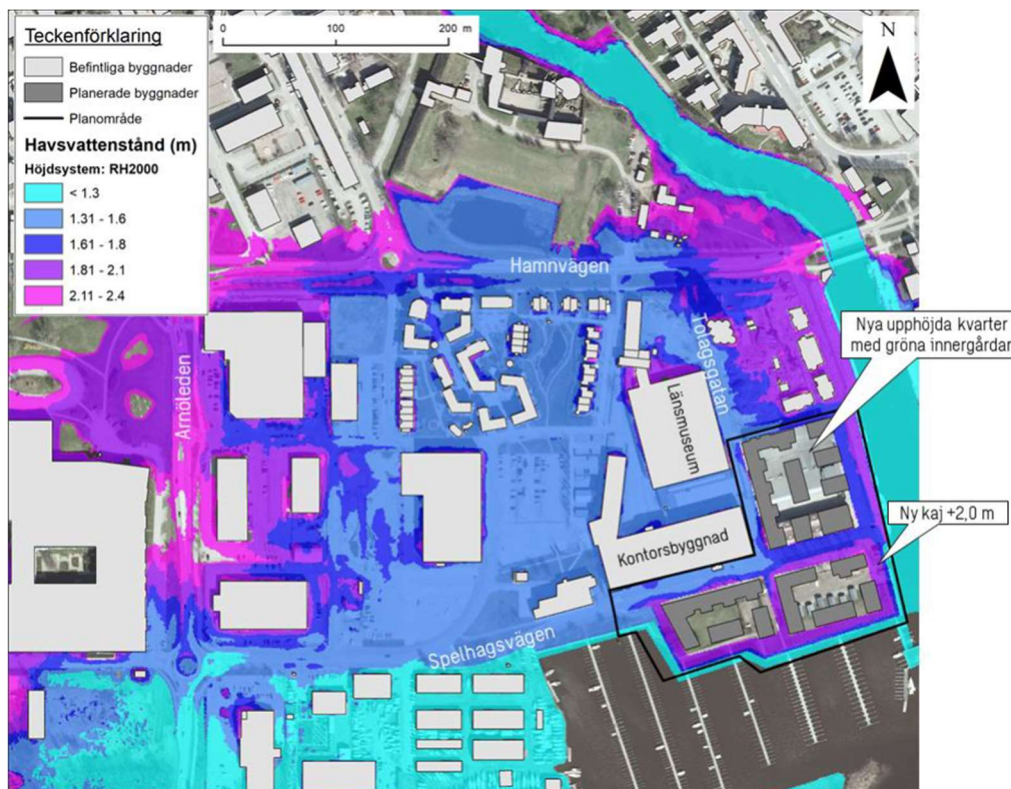
Figur 31, Maximala vattendjup i meter när ett klimatkompenserat 100-årsregn faller över planområdet år 2020 innan utbyggnaden av detaljplanen.

Förändringar enligt planförslag

Översvämning på grund av höga havsnivåer

Utifrån utredningen har en dimensionerande nivå prövats till +2,4 m (RH2000). Detta motsvarar ett 100-årshögvatten år 2125 med en säkerhetsmarginal om 0,3 m. Säkerhetsmarginalen inkluderar vinduppstuvning och andra osäkerheter. Jämfört med nulägesanalysen medför exploateringen en minskad översvämningrisk för planområdet i dagens klimat. Exploateringen innebär även en minskad risk för viss befintlig bebyggelse intill planområdet (kontorsbyggnad och länsmuseum).

Samtliga lokalgator och kajer inom planområdet riskerar att översvämmas i samband med ett 100-årshögvatten. Vattendjupen i samband med högvatten riskera att bli så stora att det kan uppstå problem med framkomlighet längs den nya kajen. De upphöjda kvarteren och innegårdarna är belägna över nivån för den studerade högvattenhändelsen.

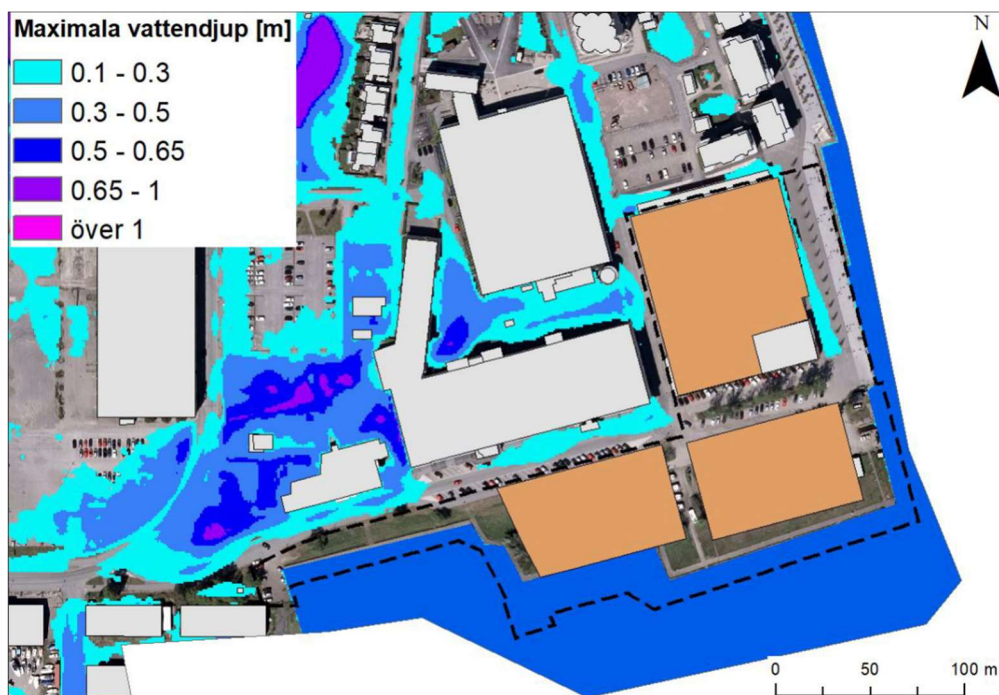


Figur 32, Resultat från havsnivåkarteringen i Scalgo för olika havsnivåer för framtida situation. Observera att de olika färgnyanserna motsvarar havsvattnets utbredning på land för respektive havsnivå och ska adderas för varje nivå (dvs. på nivån +2,40 är alla färgade fält översvämmade). Nivåerna som visas motsvarar ett 100-årshögsvatten med 0,3 m säkerhetsmarginal idag (turkos), år 2050 (ljusblå), år 2075 (mörkblå), år 2100 (lila) och år 2125 (rosa).

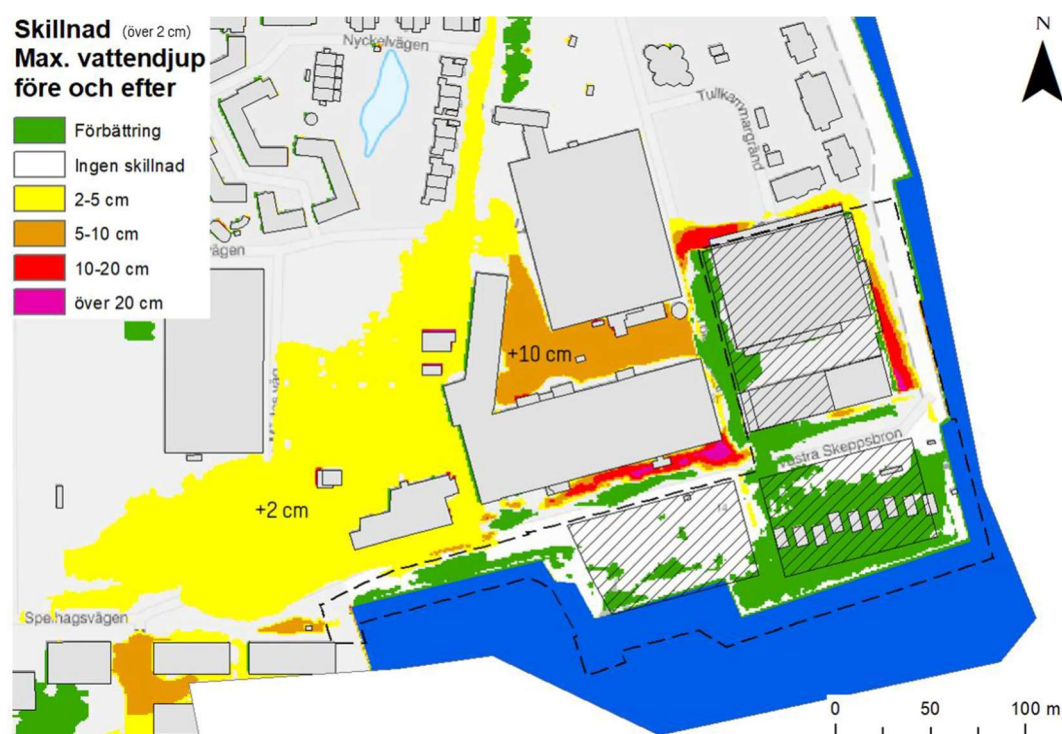
Översvämning på grund av skyfall

Vatten från planområdet kan på grund av den upphöjda kajkanten inte längre rinna söderut. I stället rinner vatten via Spelhagsvägen till lågpunkten norr om Spelhagsvägen. Ackumulerat motsvarar volymen som rinner av från planområdet via Spelhagsvägen cirka 300 m³.

Tolagsgatans höjning till +1,56 m medför konsekvens i form av att vattnet som samlas i det instängda området inte längre ta sig ut på samma sätt som idag. I stället rinner skyfallsvatten norrut via parkeringsplatsen (+1,35 m) mot den stora lågpunkten norr om Spelhagsvägen. Utflödet från lågpunkten via parkeringsplatsen, belägen väster om Läns museet och kontorsbyggnaden, ökar från idag 0 m³ till 226 m³ efter exploatering. Vattenytan överskrider +1,35 m under 187 minuter och ligger på maximalt +1,43 m.



Figur 33, Maximala vattendjup i meter vid klimatkompenserat 100-årsregn efter planerad exploatering inom utredningsområdet. De orangea polygonerna visar ny kvarter.



Figur 34, Skillnad över 2 cm i de maximala vattendjupen vid klimatkompenserat 100-årsregn (jämförelse mellan Figur 31 och Figur 33) före och efter exploatering av planområdet.

Skillnaden i de maximala vattendjupen mellan situationen innan och efter exploatering inom utredningsområdet redovisas i Figur 34. Den maximala vattenytan mellan museet och kontorsbyggnaden ökar med drygt 10 cm efter exploateringen inom planområdet. Volym vatten ökar från idag 777 m³ till 1072 m³ efter exploatering. Detta för att vattnet inte kan rinna ut ur lågpunkten vid Tolagsgatan.

Den maximala vattenytan i lågpunkten norr om Spelhagsvägen ökar i samband med exploateringen med cirka 2 cm och en tillkommande volym motsvarande på runt 500 m³ (200 m³ som kommer från det instängda området och cirka 300 m³ via Spelhagsvägen från planområdet). Den totala volymen som idag samlas i lågpunkten ligger uppskattningsvis på runt 6 000 m³.

I plankartan regleras höjdsättning av kvartersmark för att säkerställa att vatten samlas och avrinner till de ytor som föreslås i dagvattenutredningen samt översvämningsrapporten. Detta medför dock konsekvenser utanför planområdet och inför nästa skede bör mer noggranna skyfallsutredningar samt systemhandlingar tas fram för att hitta en lösning som inte medför en sämre situation utanför planområdet.

Konsekvenser

Utan åtgärder löper planområdet, i sitt utsatta läge, risk för översvämning dels till följd av vatten som genereras direkt på mark inom planområdet vid kraftiga skyfall, dels på grund av att vattennivån i den närliggande Stadsfjärden stiger. Sammanfattningsvis finns idag barriärer upp till en viss havsnivå som håller ute havsvatten från att rinna in i området. Samma barriärer gör även att skyfallsvatten inte kan rinna ut från området och vidare ut i havet om skyfall och höga vattenstånd inträffar vid samma tidpunkt.

Vid en extremsituation kan kajen tillfälligtvis användas för tillgänglighet till bostadskvarteren. Respektive kvarter är uppbyggda så att tillträde även kan ske från innergårdar. Även om kajen vid högre vattenstånd kan stå under vatten är den körbar för räddningstjänst upp till ca 30 centimeter. Detta innebär att grundläggande tillgänglighet till området kan upprätthållas även i en extremsituation.

Risker finns dock för Spelhagen i ett större perspektiv, där områden väster om aktuellt planområde (Ana 11, Tullinspektören 1, Ana 13, Spelhagen 1:8) är ytterligare utsatta för översvämningsrisk då det finns lågpunkter här. Risken för översvämning kommer att öka med ökade framtida vattenstånd. Denna risk kommer finnas oavsett om aktuellt planförslag genomförs eller ej. I dessa delar finns risk för större påverkan på byggnader och infrastruktur redan vid en 10-årsregnssituation, då de ligger på lägre höjder än planförslaget. Risk finns då även för att tillgänglighet för blåljusinsatser försämras eller helt omöjliggörs i en sådan situation.

Skyfallshantering inom området är på grund av skyddsåtgärderna mot havsnivå inte optimal. I skyfallssammanhang eftersträvas vanligtvis robusta lösningar som innebär att skyfall leds av via markytan till recipienten utan att större marköversvämnningar uppstår. I det här fallet kan detta inte ske på grund av den upphöjda kajkanten och anslutning av området till befintliga marknivåer. I stället hittas kompromisser för att uppnå en så bra skyfallshantering som möjligt som samtidigt tar hänsyn till områdets platsspecifika behov.

Problemområden är bland annat det instängda området mellan kontorsbyggnaden och museet där vattenytan och volymen som samlas i

lågpunkten ökas i samband med exploateringen. Lågpunkten föreslås avvattnas via dagvattenbrunnar kopplade till en ett magasin och en större utloppsledning.

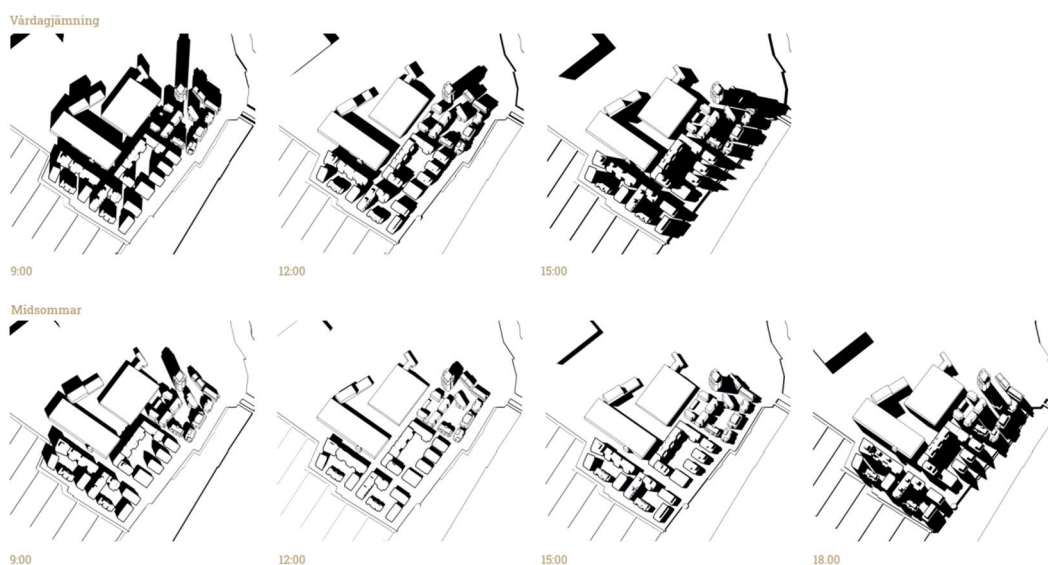
Om åtgärder införs för området mellan kontorsbyggnaden och museet som får nivåerna att nå dagens är det även positivt för vattensamlingen norr om Spelhagsvägen. Det ökade tillflödet från planområdet kan begränsas ytterligare med bra brunnavvattning på Spelhagens körbana (finns inga idag), nedsänkt växtbädd längs gatan dit skyfallsvatten leds samt en översyn över förprojekterade gatu- och kajhöjder för att få till bra lutningar.

Aktuellt planförslag kan inte omhänderta alla konsekvenser inom planområdet då det förutsätter åtgärder utanför planområdet. Däremot kan aktuellt planförslag säkerställa att större konsekvenser för Spelhagen i stort kan undvikas, även upp till högre vattenstånd.

Inför nästa skede bör nya modelleringar och markprojekteringar tas fram. I första hand bör översvämningsslösningar inom planområdet inte påverka utanförliggande områden. Om detta inte kan ske bör avvattningen av det instängda området mellan läns museet och den befintliga kontorsbyggnaden detaljundersökas samt lågpunktens avvattning norr om Spelhagsvägen. Detta för att inte öka risken för att befintlig bebyggelse översvämmas vid extrema regn efter utbyggnaden av detaljplanen. Nya utredningar behöver även beakta de nya prognoserna för framtida medelvattenstånd.

Sol och skugga

En solstudie har tagits fram under planprocessen. Resultatet visar att exploateringens påverkan på omgivande bebyggelse är ringa med anledning av planområdets orientering.



Figur 35, Solstudie har tagits fram och visar hela planområdet samt kringliggande kvarter. Illustration ur gestaltningsprogram

Sociala frågor

En social konsekvensanalys har tagits fram på planförslaget (Spacescape 2021). Föreslagen exploatering bedöms vara gynnsam för området och kajen skulle stärkas som en målpunkt för folkliv. Västra delarna av Spelhagen ligger fortfarande relativt avskilt i strukturen mycket till följd av dess huvudsakliga karaktär av trafikstrand industribebyggelse. Östra delarna av Spelhagen, där aktuellt planområde ligger, blir i och med planförslaget mer välintegrerat med övriga stadskärnan. I och med att platsen förändras från ett verksamhetsområde till ett bostadsområde ändras också karaktären längs Västra Skeppsbron och Södra kajen. Den befintliga identiteten kommer att omvärderas och utvecklas i och med att fler kommer att vistas på platsen dagligen. Bebyggelsen tillför en annan skala till området och det kommer skapas en variation mellan mer livliga och lugna stråk. Med planförslaget förbättras även orienterbarheten i området.

Tillkomsten av nya arkitektoniska uttryck kan också tillföra nya kulturvärden och skapar nya årsringar i stadens identitet.

Barnperspektiv

Nuläge och förutsättningar

Den norra delen av planområdet utgörs idag av verksamhet- och uppställningsytor. Planområdets södra del är till största del fokuserad kring fritidsbåtsverksamhet samt större grösytor utan någon specifik programmering. I öster har kajen moderniserats till ett promenadstråk men saknar målpunkt. Avsaknaden av lektytor eller anpassning medför att platsen idag inte är en lämplig plats för barn. Det bedöms inte heller som en plats där barn vistas frekvent idag.

Förändringar enligt planförslag

Möjlighet till lek och rörelse kommer främst att finnas på bostadsgårdarna och gårdsstråken. De väl tilltagna ytorna för vistelse längs kajerna ger även möjligheter till spontan lek. Körbar yta längs befintliga vägar minskas till fördel för gång- och cykelvägar, angöring och grönska.

Konsekvenser

För att nå skolor och förskolor behöver barn korsa biltrafikerade gator. Den minskade körbanan med tillskott av gång- och cykelvägar är positivt för barns framkomlighet, men ytterligare hastighetsreducerande åtgärder krävs. Befintliga övergångsställen bör ses över och planeras där det beräknas att folk kommer att vilja korsa körbanor. Avsaknaden av förskolor i närområdet kan upplevas negativt ur barnperspektivet då det är stort tryck på befintliga förskolor i omnejden. Det kan medföra svårigheter för föräldrar att hämta och lämna barn, vilket i sin tur kan leda till ett högre bilinnehav än annars nödvändigt.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Nuläge och förutsättningar

Planområdet upplevs huvudsakligen som ett verksamhetsområde med tillhörande uppställningsytor men det gäller framför allt den norra delen. Men

även den södra delen kan upplevas så, då den har en tydlig funktion i småbåtshamnen, de informella parkeringsytorna och de sjöbodas som står som en vägg mellan Spelhagsvägen, gräsyterna och fritidsbåtsbryggorna. Planområdet kan upplevas som ödslig, mörk och otrygg kvällstid.

Förändringar enligt planförslag

Med planförslaget tillskapas ny markanvändning i området i form av bostadsändamål och en liten del centrumverksamhet. Men planförslaget möjliggör även för en utvecklad upplevelse av området runt västra hamnen. Planens struktur syftar till att skapa mer rörelse i området, under fler delar av dygnet och för en bredare grupp människor. Cykel och gång ges högre prioritet än idag med nya, mer lättorienterade stråk som möjliggör fler val för gående och cyklister för att ta sig runt i området. Gång- och cykelstråken kopplar väl an till kringliggande struktur och visar tydligare hur man tar sig runt i området. En tydligare struktur medför också ökad tillgänglighet till och från men även i området. I planförslaget avser man även att inom kvartersstrukturen skapa tillgänglighet för rörelsehindrade samt utryckningsfordon.

Parkering för rörelsehindrade finns framför allt i garagen som nås via gård eller trapphus med hiss. Plats för att angöra entréer med ett maxavstånd på 25 meter görs från sidoparkering på angränsande gator, längs gårdsstråket och inifrån bostadsgårdar.

Utrymning vid brand görs mot angränsande gator. Där det inte är möjligt anpassas byggnaderna i projekteringen med till exempel Tr2 trapphus, trapphus som är utförda med särskilt brandskydd för skyddad utrymning vid brand. Detta kravställs i plankartan (b₁). Gårdsstråket dimensioneras för genomfart med brandbil. Kajen är inte dimensionerad för tunga fordon såsom brandbil.

Konsekvenser

Avstånd till kollektivtrafik och möjligheten till att korsa Hamnvägen är punkter som kan vara ett hinder för tillgängligheten.

Tekniska förutsättningar

Vatten, avlopp och dagvattenledningar

Det finns i dag befintliga anslutningspunkter för kommunalt vatten, avlopp och dagvatten i anslutning till planområdet. Längs med kajen, Tolgsgatan och Spelhagsvägen går idag allmänna ledningar. I samband med ett genomförandet av detaljplaneförslaget behöver befintliga allmänna ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten i området ses över, kompletteras och eventuellt förstärkas beroende på placering av nya förbindelsepunkter. Vatten från kvartersmark måste omhändertas inom kvartersmark och får inte ledas till översilning på allmän platsmark.

Värme

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet. Vattenfall Värme har ledning i Hamnvägen. Förutsättningarna för anslutning utreds i senare skede.

Avfall och återvinning

Avfallshantering och källsortering ska hanteras lokalt inom fastigheten. Soprum placeras så att angöring för sopbil kan ske från angränsande gator samt gårdsstråket.

El och fiber

Vattenfall är ledningsägare för el och i planområdets västra del finns en transformatorstation. Skanova har fibernät i anslutning till planområdet där anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Kommunikationer

Planförslaget bygger på att bibehålla och förlänga den gatustruktur som redan finns i området i dag. De publika stråken blir en utveckling av de redan befintliga som idag ligger i ytterkant av planområdet åt öster. Planförslaget är framtaget i enlighet med Transportstrategi för Nyköpings tätort, där prioriteringsordningen följer trafikslag enligt - gång, cykel, kollektivtrafik och bil.

Gång- och cykeltrafik

Spelhagsvägen är försedd med trottoarer med kombinerad gång och cykelbana på den södra sidan. På Tolagsgatan finns trottoarer på en liten del norr om planområdet men i höjd med planområdet saknas trottoarer helt på båda sidor. Cykling sker här i blandtrafik. Kajen används för både gång- och cykeltrafik.



Figur 36, Gång- och cykeltrafik genom planområdet (bild från Trafikutredning)

Kollektivtrafik

De närmaste hållplatserna för stadsbussar ligger idag på ca 400 meters avstånd från området. Det finns hållplatser vid Arnöleden, vid Lenningsväg och vid Folkungavägen. Ingen förändring i kollektivtrafiken är planerad på grund av planförslaget.

Fordonstrafik

All trafik i området sker idag via Tolagsgatan, Spelhagsvägen och Stapelgatan. Viss genomfartstrafik mellan Arnövägen och Hamnvägen åker på Spelhagsvägen och Tolagsgatan, genom området. Spelhagsvägen och Tolagsgatan bör därför utformas med begränsad framkomlighet för biltrafiken för att på så vis minimera genomfartstrafiken genom området, vilken även riskerar att öka än mer om trafiklösningen kopplat till detaljplan för Ribban 5, 6 och 7 genomförs.

Parkering och mobilitet

Nuläge och förutsättningar

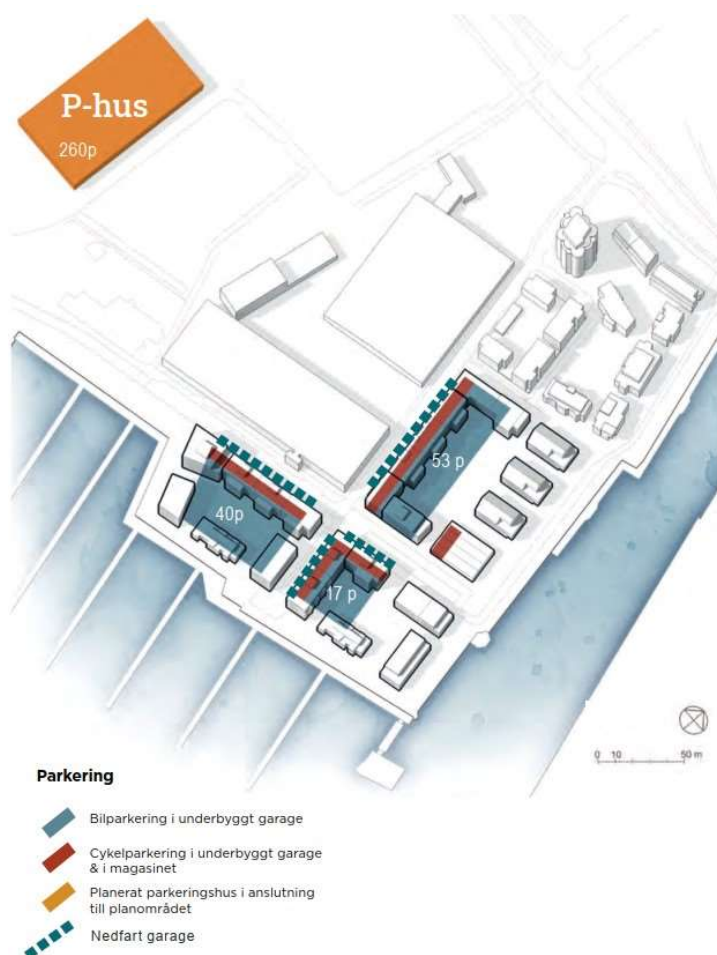
Inom planområdet finns idag totalt ca 140 parkeringsplatser fördelat på 5 olika ytor. Vissa platser är förhyrda, andra är allmänt tillgängliga. Några är tillfälliga husbilsparkeeringar.

I detaljplanearbetet har man innan en ny parkeringsstrategi och norm finns på plats utgått från den tidigare gällande parkeringsnormen för Nyköpings tätort, där bilparkering för bostäder inom området – som betecknas som zon 2 och gäller som följer; 0,6 bilar per lägenhet för bostäder med 1-2 rum och kök samt 1,1 bilar för 3 rum och kök och större. För cykelparkeringar är motsvarande siffror 1,5 respektive 2,8 cyklar/lägenhet.

Förändringar enligt planförslag

För att uppfylla kommunens gällande parkeringsnorm har man utgått ifrån att det behövs ca 370 parkeringsplatser för bilar och ca 935 cykelparkeringar totalt.

I föreslagen exploateringen kommer det finnas ca 110 bilplatser i garagen under husen, fördelat mellan kvarteren. Kvarter 1 får 53 platser, kvarter 2, 17 platser och i kvarter 3 blir det 40 platser. Resterande 260 parkeringsplatser tillgodoses utanför planområdet i den redan etablerade parkeringsanläggningen P6, väster om planområdet.



Figur 37, Illustration över föreslagen fördelning av parkering. (bild från gestaltungsprogrammet)

Vad gäller de knappt 950 cykelparkeringarna ska hälften vara i låsbara förråd/garage och resterande i cykelställ där cykeln enkelt kan låsas fast i ram. Dessa parkeringar ska också ligga i närhet till bostädernas entréer och cykelstråk genom området. För att åstadkomma närheten till entréerna behöver cykelparkeringarna på gårdarna delas upp i mindre enheter. Detta minskar även upplevelsen av en storskalig cykelparkeringsyta.

I parkeringsanläggningen/mobilitetshuset P6 föreslås det finnas bilparkering samt laddplatser för elbilar och elcyklar.

Inom planområdet har man för avsikt att införa möjlighet till bilpool. Skyddad cykelparkering föreslås i markplan med plats för specialcyklar som lastcyklar etc. samt möjlighet att skapa utrymme i källare för cykelreparationer med tillgänglighet till bland annat kompressor.

Avfall och återvinning

Sophanteringens föreslås samlas till ett antal så kallade miljörum, inom bostadskvarteren. Utrymme ska finnas för sortering i åtta avfallsfraktioner. Miljörum ska placeras så att hämtning kan ske utan backningsrörelser för sopbil.

Genomförande

Här beskrivs de fastighetsrättsliga, tekniska, ekonomiska, organisatoriska och administrativa åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett bra sätt. Vidare redovisas de konsekvenser som dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Avtal

Ett planavtal är upprättat mellan fastighetsägaren och kommunen som reglerar åtaganden och kostnader för detaljplanearbetet.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen då exploateringen kräver investeringar på allmän plats. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, avstående av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor. Åtgärder som krävs för plangenomförandet och som regleras i avtalet är bland annat:

- *Detaljplan och tidigare avtal*
- *Marköverlåtelse och lantmäteriförrättningar*
- *Utförande och bekostande av allmänna anläggningar*
- *Utförande och bekostande av övriga anläggningar*
- *Villkor under byggtiden/genomförande*
- *Administrativa kostnader, säkerheter med mera*

Exploateringsavtalet som reglerar genomförandefrågor och marköverlåtelse ska tecknas innan detaljplanen antas.

Genomförandeavtal, som reglerar flytt av ledningar och transformatorstation, föreslås tecknas mellan respektive ledningsägare och kommunen.

Genomförandeavtal, som reglerar ansvar och utbyggnad av ledningar från fastighetens lågpunkt, föreslås tecknas mellan exploatör och fastighetsägare till ANA 11.

Genomförandeavtal, som reglerar ansvar och utbyggnad av ledningar från fastighetens lågpunkt, föreslås tecknas mellan exploatör och fastighetsägare till TULLINSPEKTÖREN 1.

Fastighetsrättsliga åtgärder

När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverlåtelse genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell nedan.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Spelhagen 1:2	Delar av fastigheten som planläggs som P-PLATS och PARK ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunala uppsamlingsfastigheten

	Spelhagen 1:3. Officialservitut omfattande transformator skrivs då över till Spelhagen 1:3.
Spelhagen 1:4	Delar av fastigheten som planläggs som GATA ₁ , GATA ₂ , GATA ₃ samt PARK ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunala uppsamlingsfastigheten Spelhagen 1:3. Del av fastigheten som planläggs som TORG ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Väster 1:1.
Spelhagen 1:5	Del av fastigheten som planläggs som TORG ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Väster 1:1. Delar av fastigheten som planläggs som GATA ₃ samt PARK ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunala uppsamlingsfastigheten Spelhagen 1:3. Kvarvarande del av fastigheten ska genom fastighetsreglering sammanläggas med fastigheten Spelhagen 1:4 för att möjliggöra bostadsändamål.
Spelhagen 1:7	Del av fastigheten som planläggs som GATA ₁ ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunala uppsamlingsfastigheten Spelhagen 1:3.
Väster 1:1	Del av fastigheten som planläggs för bostadsändamål ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Spelhagen 1:4.
Ana 11	Del av fastigheten som planläggs som GATA ₁ ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunala uppsamlingsfastigheten Spelhagen 1:3.

Gemensamhetsanläggning

När flera fastigheter har liknande behov av en anläggning kan en gemensamhetsanläggning bildas. Gemensamhetsanläggningen bildas av

Lantmäteriet genom en anläggningsförrättning. I samband med detta beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen.

Exploatören ansöker om att bilda gemensamhetsanläggning för kvartersmark om behovet finns. Detta kan till exempel omfatta gemensamma parkeringslösningar, dagvattenhantering, kvartersgata eller ledningar.

Servitut

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det finns två typer av servitut, dels avtalsservitut, som innebär att avtal upprättas mellan berörda fastigheter, dels officialservitut, som innebär att Lantmäteriet bildar servitutet genom en lantmäteriförrättning (myndighetsbeslut).

Inom planområdet finns 16 befintliga servitut. Fastighetsägare ansöker om ändring samt upphävande av servituten som berör kommunens fastigheter.

Ledningsrätt

Ledningsrätt gör det möjligt för en ledningsägare att dra fram ledningar av allmänt intresse, till exempel vatten, avlopp eller el över annans mark. Ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning.

Inom planområdet finns fem befintliga ledningsrätter. Fastighetsägare ansöker om ändring samt upphävande av ledningsrätt. El-, fiber- och fjärrvärmeledningar föreslås säkerställas genom ledningsrätt. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Tekniska åtgärder

Utbyggnad av allmän plats

Genomförandet av detaljplanen innebär ombyggnad av gatemark samt anläggande av nya gator och torg. Därtill kommer flytt samt nyanläggning av teknisk infrastruktur (ledningar för VA, el, fiber, fjärrvärme samt transformatorstation).

Det innebär bland annat följande åtgärder:

- Spelhagsvägen föreslås få ett mer stadsmässigt intryck. En ny gång-och cykelbana anläggs längs gatans södra sida. Längs gatans norra sida anläggs gångbana. Trädrader och angöringsfickor omger gatans båda sidor. Nedsänkta växtbäddar anläggs längs den norra trädraden för att kunna magasinera dagvatten samt hantera översvämning till följd av skyfall vid ett 100-års regn.
- Tolagsgatan östra sida föreslås en gångbana som separeras från körbanan med angöringsfickor och planteringar.
- Längs med kajen upprustas och byggs nytt torg med kommunalt huvudmannaskap. Kajen och parkståket väster ut, förbereds för att kunna påbyggas med skydd mot havsnivåhöjningar.
- Förlängning av Spelhagsvägen fram till torget anläggs som ett gångfartsområde med ett parkstråk i mitten där befintliga björkar i första hand ska stå bevarade, eller vid behov ersättas.

- Samråd om förbindelsepunkternas läge ska ske mellan VA-huvudmannen och fastighetsägaren. Servislägena ska samordnas med övriga ledningsägare. Nya kommunala VA-ledningar projekteras enligt krav i kommunens Tekniska handbok.

Etappindelning

Genomförandet av detaljplanen kommer att kräva en samordning mellan fastighetsägarens, andra byggaktörers, kommunens och övriga ledningsägares arbeten. Genomförandet av bostadsbebyggelsen och utbyggnaden av allmänna anläggningar kommer att ske etappvis. Gator planeras att anläggas i två skeden. I det första skedet anläggs arbetsgator och i det andra skedet genomförs finplaneringen av gatumarken. I vissa etapper krävs att en eller flera befintliga byggnader först rivs. Marksanering kommer att behöva genomföras i olika omfattning i olika delar av planområdet.

I samband med varje etapp ska bebyggelsens tillgång till vatten och avlopp, el, fiber och fjärrvärme säkerställas. Kommunen bygger därför ut det första skedet av allmän platsmark innan byggaktörerna börjar uppföra kvarter som ansluter till marken. Vanligtvis finplaneras den kommunala marken först när inflyttning i anslutande kvarter har skett. Finplaneringen planeras utifrån byggaktörernas tidplaner och kommer att behöva ske etappvis. Vidare ska bostädernas parkeringsbehov tillsammans med relevanta mobilitetsåtgärder säkras i respektive etapp. För såväl gator som ledningar, parkeringsplatser och mobilitetsåtgärder kan det komma att krävas provisoriska lösningar till dess att den slutliga lösningen är genomförd.

Drift och underhåll

Genomförandet av detaljplanen innebär att kommunen får ytterligare ytor inom allmän platsmark att underhålla.

Dokumentation och kontroll

Uppföljningar av att gränsvärden för luft, lukt, buller, vibrationer och ljus (dagsljusförhållanden) följs sker vid slutsamråd i bygglovsprocessen. Kontroll att sanering av marken är utförd sker vid startbesked.

Småbåtshamnen

Under genomförandet av byggnation av kaj och bostäder kommer vissa av bryggorna att behöva flyttas till annan plats under en period. Detta kommer ske, enligt avtal, på Brandholmen och Marinentrums verksamhetsområde. När byggnationerna är genomförda kommer det finnas förutsättningar för att bryggorna eller del av bryggorna återställs.

Sjömacken

Den sjömack som ligger inom planområdet idag kommer flyttas till östra hamnsidan, mer exakt placeringen har studerats tillsammans med andra frågor i "Projekt för Stadsfjärden" och ett planarbete är initierat 2022.

Båtramp

Den båtramp som ligger i anslutning till sjömacken kommer att flyttas in i den västra delen av hamnbassängen och i anslutning till Spelhagsvägen

Organisatoriska frågor

Detaljplanens handläggning

Eftersom detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och är centralt beläget och därav kan anses vara av betydande intresse för allmänheten hanteras detaljplanen med ett utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §.

Tidplan

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

Samråd	Kvartal 2 - 3 2023
Granskning	Kvartal 2 2024
Antagande	Kvartal 3 2024
Laga kraft	Tidigast tre veckor efter antagande

Utbyggnad enligt detaljplanen kan påbörjas när beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft och nödvändiga avtal har tecknats samt lov och tillstånd godkänts.

Genomförandetid

Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra detaljplanen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år, enligt plan- och bygglagen 4 kap 21 §. Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen fått laga kraft.

Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsindelningsbestämmelser (plan- och bygglagen 2010:900, 4 kap 39 §).

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför, (plan- och bygglagen 14 kap 9 §). Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men den kan ändras eller upphävas utan rätt till ersättning till fastighetsägaren.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Namnsättning

Förslag på kvartersnamn och namn för kajerna togs fram vid Namnberedningens sammanträde 2017-10-25, samt kompletterades med förslag på torgnamn vid sammanträdet 2020-06-03. Kvartersnamnen är tänkta att knyta an till den tullverksamhet som funnits på platsen. Med torgnamnet vill

Namnberedningen uppmärksamma en välkänd kulturprofil som gjort bestående avtryck, med anknytning till både Spelhagen och närbelägna Nyköpings hus. Ivar Schnell är känd som författare till nio stycken midsommarskådespel på Nyköpingshus, varav det mest kända är Nyköpings gästabad. Ivar Schnell var länets första landsantikvarie 1938-69. Han var författare till ca 350 publikationer som utgavs på hembygdsförbundets förlag. Platsens närhet till läns museet gör också namnvalet lämpligt.

- Kvarternamnerna är: Sjötullen, Stapelstaden och Tullkammaren.
- Torgnamnet för platsen i Spelhagsvägens förlängning österut är: Ivar Schnells plats.
- Kajen i söder får namnet Spelhagskajen och kajen i öster fortsätter heta Västra Skeppsbron.
- Gatunamn: befintliga Tolagsgatan förlängs i söder.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen ansvarar för genomförandekostnader och anläggningar som berör allmän platsmark (plankostnader, förrättningskostnader, utbyggnad av gata och GC-väg, ledningar och dagvatten, fastighetsbildning, flyttning av ledningar som inte åvilar ledningsägaren). Exploatören medfinansierar åtgärderna via exploateringsbidrag.

Fördelningsprinciper av kostnader för utbyggnad av allmän plats (gator och torg) kommer att regleras i exploateringsavtal.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet.

Kostnaden för utbyggnad av vatten och avlopp erläggs enligt gällande taxa.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter kommunala investeringsmedel. Kommunen kommer också att få ökade driftskostnader på grund av tillkommande gator och torg. Fler nya invånare innebär även ett ökat behov av kommunal service såsom förskola, skola och omsorg. De nya invånarna ger kommunen ytterligare skatteintäkter.

Kommunen ansöker om förrättning och Exploatören bekostar förrättningskostnaden för att bilda allmän platsmark enligt detaljplan.

Fastighetsägaren betalar förrättningskostnaden för åtgärder inom kvartersmark. Kostnad för Lantmäteriets åtgärder debiteras efter vid varje tidpunkt gällande taxa.

Ersättningsanspråk

En detaljplan kan innehålla bestämmelser om skydd för särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser för att till exempel bevara en kulturhistoriskt intressant byggnad. Om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning av kommunen.

Kvarvarande del av transitohallen förses med rivningsförbud, skydd av kulturvärden och varsamhetsbestämmelser. Byggnaden bedöms ha högt kulturhistoriskt värde.

Vad gäller rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser så utgår normalt ingen ersättning om byggnaden är normalt underhållen och har en fungerande markanvändning. För en byggnad som fått skydd av kulturvärden så utgår enligt praxis ersättning endast om kraven på förvaltning innebär sådana ökade förvaltningskostnader att byggnadens marknadsvärde sjunker med minst ca 5-10 %.

Efter plansamrådet kommer kommunen förelägga den fastighetsägare som kan komma att drabbas av en skada till följd av bestämmelserna att inom en viss tid anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen. Tidsfristen för anmälan ska bestämmas till minst två månader. Om fastighetsägaren inte anmäler sina anspråk inom den utsatta tidsfristen förlorar de sin rätt till ersättning eller inlösen. Rätten gäller dock även i detta fall för en sådan skada som inte rimligen kunde förutses inom den angivna tiden.

Konsekvenser

Planförslaget innebär en förtätning i ett centralt område och kan därför till viss del nyttja befintlig infrastruktur som därmed nyttjas mer effektivt. Förslaget innebär ett tillskapande av byggrätter och ett ökat bostadsbestånd i kommunen. Vidare medför förslaget att nya lokaler för centrumändamål och verksamheter tillkommer. Sanering av mark, utbyggnad av infrastruktur samt medföljande driftkostnader innebär kostnader för såväl kommunen som för exploatör. Intäkter i form av nya bostäder och lokaler bedöms dock överstiga kostnaderna.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Gestaltningssprogram, Archus 2023-05-24*
- *Miljökonsekvensutredning för detaljplan för fastigheterna Spelhagen 1:7 och Spelhagen 1:5 m.fl. i Spelhagen, Nyköpings kommun, Structor 2023-05-12*
- *Kulturmiljöutredning Västra hamnen Spelhagen, Bjerking 2023-05-24*
- *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Structor 2018-01-22*
- *Utrednings PM Geoteknik, Struktör 2018-01-22*
- *Miljöteknisk markundersökning av fastigheterna Spelhagen 1:4, 1:5 och 1:7 vid Västra Hamnen i Nyköping, Structor 2018-01-31*
- *Dagvattenutredning för detaljplan Spelhagen 1 m.fl., Västra hamnen, Nyköping, Sweco 2023-05-10*
- *Skyfallsutredning för detaljplan Spelhagen 1 m.fl., Västra hamnen, Nyköping, Sweco 2023-05-10*
- *PM Trafik, Västra hamnsidan, Nyköpings kommun, ÅF 2023-02-23*
- *Bullerutredning Spelhagen 1:7 m fl, Nyköpings kommun, ÅF*

- 2022-11-16
- *PM – Mätning av metangas i Västra Hamnen i Nyköping*, Structor 2019-12-19
- *Deponigasundersökning Spelhagen, Nyköpings kommun*, ÅF 2014-12-18
- *Social konsekvensanalys Västra Hamnen Spelhagen*, Spacescape april 2021

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser - sammanfattning av MKB

Konsekvenser beskrivs främst för planförslaget men även vid ett nollalternativ samt en kort jämförelse med det tidigare samrådsförslaget.

Det aktuella planförslaget har anpassats till Nyköpings historiska stadsbild, främst med anpassningar av höjder jämfört med tidiga utformningsförslag. Den samlade bedömningen är att planförslaget kan få måttliga konsekvenser för kulturmiljö. Planförslaget bedöms inte medföra risk för påtaglig skada på riksintressen för kulturmiljö. Utifrån vissa vyer kan förslaget innebära delvis försvagning av riksintresse.

Planområdet har undersökts geotekniskt och med avseende på förekomst av markföroreningar. Förutsättningar finns för att säkerställa planerat område geotekniskt. Positiva konsekvenser bedöms i och med att föroreningar avlägsnas ner till preciserade nivåer i och med sanering, vilket även reducerar risk för spridningar av föroreningar i mark och till vatten.

Positiva konsekvenser bedöms för översvämning, då åtgärder vidtas i syfte att reducera översvämningsrisker för planområdet, vilket förbättrar situationen jämfört dagsläget. Planförslaget medför att ett kustskydd etableras mot Stadsfjärden och området åtgärdas för en utvecklad hantering av skyfall. Kustskyddet innebär en inledande etapp för att framöver möjliggöra ett komplett kustskydd för hela Spelhagen, vilket ger en förbättrad situation. Planförslaget säkrar att höga havsvattenstånd inte översvämmar planområdets kvarter och gator upp till relativt sällsynta högvattensituationer även i ett framtida klimat. Även beträffande skyfallssituationer har planen anpassats utifrån att avledning ska ske till identifierade lågpunkter, och att skyfallsvatten inte ska bli stående på olämpliga platser. Området utrustas med ledningar så att skyfallsvatten effektivt kan ledas till havet. Risksituationer är kombinationen av skyfall samtidigt som havet står högt, vilket är situationer när negativa konsekvenser kan uppstå i form av till exempel begränsad tillgänglighet. Utmaningar kvarstår, och skadeförebyggande åtgärder behöver konkretiseras för att dimensionera åtgärder relativt riskbilden i bedömda scenarier. Då det finns begränsningar i systemet för att hantera skyfall i vissa situationer, bör inriktningen vara att genom proaktiva åtgärder minimera antal tillfällen när skyfall kan bli ett problem.

Det aktuella planförslaget bedöms sammantaget ge positiva konsekvenser för vattenkvalitet i och med att moderna dagvattenlösningar införs i området.

Åtgärder omfattar bland annat upphöjda innergårdar och växtbäddar samt planering av träd i skelettjordar. Föreslagna åtgärder har dimensionerats utifrån beräkningar som baseras på krav på rening av dagvatten. Planförslaget bedöms kunna bidra till förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten i enlighet med vattenförvaltningen, d.v.s. ekologisk och kemisk status. Buller har beräknats och bedömts inom ramen för framtagna bullerutredning. Med anpassning av bebyggelsen och val av isolering kan gällande riktvärden för buller hållas.

Nollalternativet bedöms sammantaget inte medföra några konsekvenser för kulturmiljö eller riksintresse för kulturmiljö, då stadsbilden inte förändras mot dagsläget. I nollalternativet rivs inte befintliga magasin vilket är positivt för kulturmiljö. Nollalternativet bedöms innebära negativa konsekvenser avseende översvämningsrisk då det innebär en situation där strategiska åtgärder inte vidtas för att säkra området mot översvämning. Nollalternativet innebär en negativ konsekvens utifrån att marken inte saneras från befintliga föroreningar. Men klimatförändringar och stigande hav ökar risken för utlakning av föroreningar till Stadsfjärden framöver. Då befintliga dagvattensystem kvarstår i nollalternativet kvarstår risker för bristfällig rening av dagvatten.

Planförslaget har i MKB jämförts med det tidigare samrådsförslaget som var på samråd 2017. Den största skillnaden är att det alternativet innebär betydligt högre bebyggelse som bedömdes medföra stora konsekvenser för kulturmiljö och risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Under byggnationen kan boende och intilliggande verksamheter beröras av vissa tillfälliga störningar i form av buller, vibrationer och ökad trafik på tillfartsvägen till planområdet.

Utbyggnaden av området kan påverka intilliggande områden positivt i form av att området kan bli en ny mötespunkt med flera bostäder och ett varierat utbud av verksamheter.

Sociala konsekvenser

Planförslaget medför framför allt positiva sociala konsekvenser för kommunens invånare. Området är idag till stor del otillgängligt för allmänheten, men blir efter detaljplanens genomförande ett nytt bostadsområde med stora publika ytor för diverse verksamheter och aktiviteter under flera tider på dygnet. Planens genomförande bidrar till att skapa bättre trafiksäkerhet för fotgängare. Flera gång- och cykelvägar skapas som bidrar till att knyta samman området med omkringliggande målpunkter.

Från planområdet är det långa avstånd till skolor och förskolor. För barnfamiljer som flyttar in kan bilinnehav vara nödvändigt för att få vardagen att gå ihop.

Väster om Arnöleden planläggs kvarteret Ribban med bland annat skoländamål och bostäder. Om planerad skola bebyggs innebär det att aktuellt planområde får betydligt bättre förutsättningar.

Konsekvenser för exploateringsavtal

Exploateringsavtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelning mellan exploatören och kommunen för genomförande av detaljplanen. Utförandet ska ske enligt detaljplan samt principerna i gestaltungsprogram, bilagda utredningar samt kommunens normer och anvisningar.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och har bekostats av exploatören. Exploatören har ansvarat för framtagande av utredningar och upprättande av planhandlingar i form av en exploatörsdriven detaljplan. Kommunen har ansvarat för att hantera det lagstiftade myndighetsansvaret, alltså ansvara för att säkerställa att underlaget visar planeringsförutsättningarna på ett korrekt och tillförlitligt sätt.

Utöver planhandläggare har representanter från Samhällsbyggnads och Tekniska divisioners enheter samt Räddningstjänsten hörts samt varit delaktiga under planprocessen.

Planarbetet och framtagande av planhandlingar har letts av:

Sofia Bergqvist, Stadsplanerare Nyköpings kommun

I samarbete med: Alexander Celebioglu, Fredrik Moselius Sweco