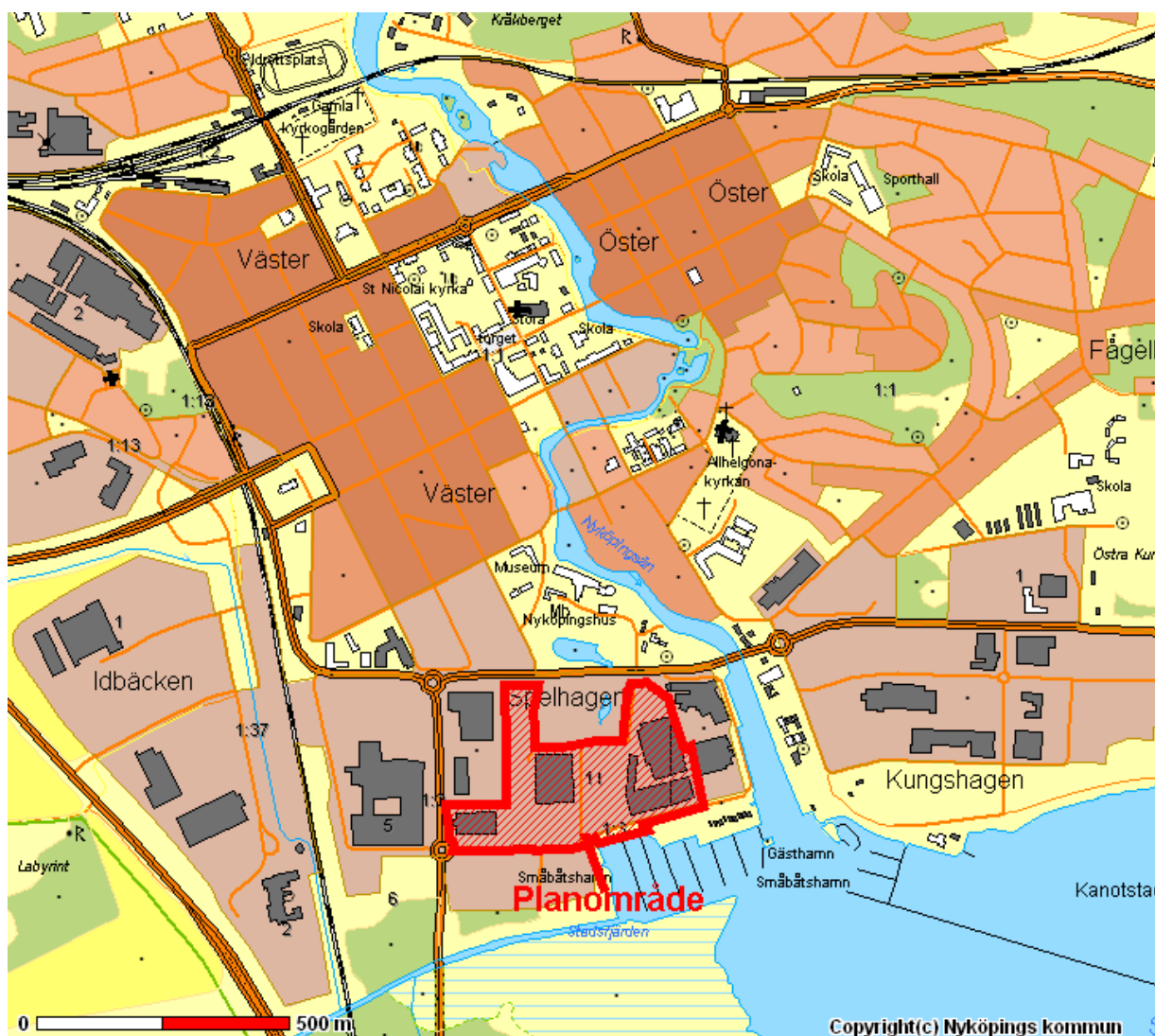




DETALJPLAN för

Del av detaljplanen "del av ANA 11 m fl Spelhagen" har ändrats. Detaljplaneändringen finns i bilaga 1. Ändringen vann laga kraft 2022-03-01, P 22-4.

del av ANA 11 m fl Spelhagen Nyköpings kommun

Upprättad 2008-03-10
Reviderad 2009-06-05
Bo Åhl Arkitektkontor

ANTAGANDEHANDLING

Dnr P 2004-719, N 2005-948

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning samt program för sanering och utveckling av Spelhagenområdet.

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet är att inom det gamla industriområdet Spelhagen skapa en ny levande stadsdel med en integrering av arbetsplatser, bostäder och service.

Områdets läge är mycket attraktivt med sin närhet till stadskärnan, Nyköpingshus, Stadsfjärden och hamnen, tidigare uppfattat som "det övergivna SAAB-området". Genom bildandet av fastighetsbolaget Klöver Strand AB (f d Strandfastigheter AB), i fortsättningen benämnd Klöver, finns nu en markägare som aktivt driver omvandlingen av området. Merparten av byggnaderna inom området har rustats och fyllts med nya hyresgäster. Totalt arbetar i dag ca 600-650 personer inom Spelhagenområdet.

Spelhagen gränsar till stadskärnan och öppnar upp staden mot vattnet samtidigt som området genom sitt läge är en viktig länk mot planerade och utbyggda områden på Arnö. Strategiska gator och gc-vägar har kommunen som huvudman.

Detaljplanen medger ett flexibelt utnyttjande och etappvis utbyggnad. Vid genomförandet balanseras önskemålet om mångsidigt utnyttjande mot miljökrav, befintlig bebyggelse och befintlig verksamhet samt förhållandena på platsen.

Första detaljplanen, P 01-26 i kommunens register, som är under genomförande, omfattar området söder om Hamnvägen. **P 01-26** och nu aktuellt **planområde** (i fortsättningen benämnt planområdet) skall ses som en helhet vad gäller trafikföring, gc-vägar, parkering och teknisk försörjning varför hänvisning till P 01-26 ofta sker i denna planbeskrivning.

Efter omvandling av Spelhagenområdet bör enligt översiktliga riktlinjer maximalt 75% bruttoarea bestå av verksamheter och minimalt 25% bruttoarea av bostäder.

PLANDATA

Läge, areal och avgränsning

Planområdet omfattar ett område väster, söder och öster om P 01-26.

I nordväst sker en väganslutning till den rondell som är byggd i korsningen Hamnvägen/Brunnsgatan.

I öster gränsar planområdet till Lantmännens siloanläggning och befintliga industri- och lagerlokaler. I väster gränsar planen till Arnöleden och befintlig handelsverksamhet inom Ana 10. I söder avgränsas området av Spelhagsvägen. Inga exploateringsintressen finns söder om Spelhagsvägen varför Spänten 7 ej längre ingår i planområdet.

I planområdet ingående fastigheter redovisas nedan under avsnitt Markägande.

Arealen är ca 9,3 ha.

Nuvarande marknivå är belägen mellan +0,5 till 0,9 meter. Alla +höjder i planområdet är satta i Nyköpings lokala höjdsystem.

Markägande

All kvartersmark inom planområdet är privatägd. Kommunen äger vägmarken för Spelhagsvägen och parkmarken söder om Spelhagsvägen.

I planområdet ingår

Ana 10, delvis, ägare N A Svensson

Ana 11, ägare Klöver Strand AB,

Ana 12, ägare SAAB ANA Konsult AB,

Ana 13, delvis, ägare Klöver Strand AB,

Spelhamen 1:3, ägare Nyköpings kommun,

Spelhamen 1:7, delvis, ägare Klöver Strand AB samt

Dessutom berörs Drottens samfällighetsförening i planområdets nordöstra del.

Historik

Före industrins etablering i början av 1900-talet utgjordes marken av sank strandängar. Tipping av avfall, schakt- och muddermassor ligger till grund för den mark vi har idag. De första industrierna bestod av skrymmande och fraktberoende verksamheter såsom båtvarv och upplag av olja och kol. Här fanns även tillverkningsindustrier som kakelfabrik, snickerifabrik mm.

På 1930-talet startade ANA tillverkning av bilar och traktorer här. Företaget expanderade och köptes av SAAB 1960. Stora industri- och kontorslokaler uppfördes för SAABs huvudkontor, personbilsdivisionen. 1989 flyttade SAAB huvudkontoret till Trollhättan och endast vissa av verksamheterna finns kvar inom området. På 1960-talet tillkom Lantmännens anläggningar utmed västra hamnsidan med den mycket dominerande silobyggnaden. Verksamheten är numera nedlagd och planer finns på att utnyttja området för huvudsakligen bostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och riksintressen

Kommunens översiktsplan 2003 hänvisar till fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort.

ÖP 1990 gällde vid planarbetets påbörjande men har ersatts av Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, laga kraftvunnen juni 2007. I översiktsplanen är Spelhamen ett innerstadsområde som successivt omvandlas till blandat stadsområde med huvudsakligen verksamheter men även bostäder och kvarter med både bostäder och verksamheter. Spelhamen har ett viktigt läge för att knyta ihop den befintliga stadskärnan med Arnö.

Strukturplan för Stadsfjärden med kvalitets- och gestaltungsprogram, antagen av kommunfullmäktige 2003-02-11 är en vision och programförklaring för Nyköpings utveckling. Spelhamen är i denna programförklaring ett omvandlingsområde för blandade verksamheter och fler bostäder än i dag.

Omvandlingstakten styrs av befintliga verksamheter och fastighetsägare.

Planområdet gränsar till områden av riksintresse för kulturminnesvården, dels vid Kilaåns utlopp i Stadsfjärden och dels Nyköpings stadsområde med Nyköpingshus. Närheten till slottet ställer höga krav på gestaltningen i Spelhagen för att ge en god helhetsverkan och stärka riksintresset. Särskilt gestaltungsprogram har upprättats som bilaga till planförslaget.

Planprogram

1997 antog kommunfullmäktige planprogram och konsekvensbeskrivning för Spelhagen-Nyköping Strand. Planprogrammet har avgränsats av Hamnvägen i norr, Arnöleden i väster, Kilaån och båthamnen i söder och hamnen i öster. Planprogrammet beskriver områdets förutsättningar vad gäller gestaltning, trafik, buller och förorenad mark mm och slår fast vilka krav och restriktioner som skall gälla i hela Spelhagenområdet. Programmet utgör underlag för detaljplaneläggning av området som helhet. Detaljplaner upprättas etappvis.

En del planeringsförutsättningar har förändrats sedan planprogrammet antogs. I följande punkter har planprogrammets uppställda krav och restriktioner frångåtts i P 01-26:

- En planskild passage för gång- och cykeltrafikanter under Hamnvägen har utgått.
- Utbyggnadsetapperna kommer att ske från norr mot söder.
- Nuvarande utfart från Ana 10, N A Svensson bibehålles för kundtrafik medan varutransporter skall ske över Nyköping Strand.

I följande punkter frångås planprogrammet i detaljplanen för nu aktuellt område:

- Biltillfart möjliggörs till Karnevalsvägen från den nybyggda rondellen i korsningen Brunnsgatan/Hamnvägen
- Gator inom området blir kommunala
- Spelhagsvägens linjedragning ändras
- Gc-väg i nord-sydlig riktning med tänkt anslutning till ny bro över Kilaån får ett ospecificerat läge genom området
- Huvudledningar för vatten och avlopp förläggs inom allmän platsmark
- Bebyggelse utgår i anslutning till Spelhagsvägen.

Detaljplaner

Hela planområdet är tidigare planlagt. Planområdet berör detaljplanerna (plannummer i kommunens planarkiv):

- | | |
|------------|--|
| P 08-20 | Delantagande av nu aktuell plan. |
| P 05-36 | Tillägg till detaljplan P 76-3 för vårdcentral. |
| P 05-51 | Detaljplan för Spelhagen 1:3 m fl, Västra hamnen |
| P 01-26 | Detaljplan för ANA 13 och del av ANA 11, Spelhagen-Nyköping Strand. |
| P 95-14 | Detaljplan för Spelhagen 1:4 och del av 1:6 m fl, Östersjöcentrum. |
| P 94-4 | Detaljplan för ANA 10 och korsningen Hamnvägen/Arnöleden. |
| P 76-3 | Stadsplan för Spelhagsområdet å Väster. |
| 2001-09-18 | Samhällsbyggarnämnden beslutar att medge mindre avvikelser från detaljplanen och tillåta utfart för personbilstrafik från ANA 10 till Arnöleden. |

Området gränsar till plannummer

P 02-10 Detaljplan för del av kv Spånten 7.

P 04-9 Tillägg/ändring till detaljplan P 95-14.

Fastighetsplan och rättigheter

För delar av planområdet gäller fastighetsplan fastställd som tomtindelning 1956-05-26, akt 0480K-V:1878.

Bebyggelsen inom P 01-26 har rätt till utfart mot Spelhagsvägen via vägservitut genom planområdet.

Varutransporter till ANA 10, vilka i dag sker med direktutfart mot Arnöleden, skall ändras till att ske genom planområdet i samband med att ny plan upprättas.

Förordnanden

Generellt strandskydd gäller ej inom området då området var planlagt före strandskyddslagens tillkomst 1974.

Miljöbedömning

Nyköpings kommun, Planeringsenheten anser i en miljöbedömning daterad 2005-02-14 att planförslaget kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Orsaken är

1. Områdets historik-olika verksamheter som kan ha medfört markföroreningar
2. Buller från trafik samt industribuller från befintliga verksamheter
3. Geoteknik-översvämningsrisk, sättningsskador

Detta innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättas.

Kommunala beslut

Bygg- och Miljönämnden har 2004-06-22, § 127 beslutat att ny plan får upprättas.

Kommunfullmäktige har 2006-12-12 antagit detaljplanen men Kommunfullmäktiges beslut upphävdes 2007-03-06 av länsstyrelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR; FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Den sparsamt förekommande vegetationen består av gräs och en del träd. De stora friytorna är idag grusbelagda eller asfalterade och används för upplag och parkering.

En park med vattenspegel, öppna gräsytor, trädgrupper och buskar har anlagts inom P 01-26, med en visuell koppling till Nyköpingshus.

Geotekniska förhållanden och radon

Marken i Spelhagen är plan och sluttar svagt mot söder. Olika fyllnadsmassor har tillförts området och medfört varierande geotekniska förhållanden. Undergrunden är lös lera med minst 30 meters mäktighet. Geoteknisk bedömning och miljökonsekvensbeskrivning har utförts.

Marknivån varierar mellan +0,4 och +1,3 meter i Nyköpings lokala höjdsystem.

Grundvattennivån ligger ca 1 meter under markytan. Medelvattenståndet ligger på -0,33 meter. Högsta noterade högvattenyta är +0,77 meter. SMHI har bedömt högsta högvattennivån inom ett hundraårsintervall till +1,7 m.

Markförhållandena bedöms som ställvis besvärliga för bebyggelse dels på grund av marksättningar och dels på grund av att grundläggning sker på fyllnadsmassor. Sättningar pågår ännu i området. Kvarvarande sättningar bedöms till 5 cm. Marken tål ej några uppfyllnader som medför ytterligare belastningar. Som planbestämmelse föreskrivs att när byggnads höjd- och planläge bestämts ska geotekniker granska och eventuellt kan kompletterande undersökningar erfordras.

Naturlig mark betraktas som lågradonmark.

Förorenad mark

Det finns föroreningar i marken. Föroreningarna kan komma från tidigare industrier och från fyllnadsmassor. Ett område på ömse sidor om Spelhagsvägen har varit deponi av sopor.

En flertal miljöprovtagningar med provgropar och analyser har utförts. Därvid har konstaterats att förhöjda halter av miljöfarliga ämnen har återfunnits. I miljökonsekvensbeskrivning och i Program för sanering och utveckling av Spelhamenområdet-Riskbedömningar och förslag till åtgärder har åtgärdsprogram redovisats.

Som planbestämmelse gäller att i kvarlämnad deponi inom kv Jungfrun ska gasdräneringslager anläggas för att hindra spridning av gas och materialavskiljande fiberduk anläggas för att hindra spridning av markföroreningar. Högst 80% av markytan får hårdgöras.

Vidare krävs marklov för schaktning inom områden med kvarlämnad deponi. Detta för att undvika markingrepp i förorenad mark. Bygglov får inte heller beviljas innan godkänd efterbehandling av markföroreningar föreligger. Sådant godkännande beviljas av tillsynsmyndigheten (kommunen).

Generellt gäller att där markföroreningar påträffas vid markarbeten skall arbetena avbrytas och tillsynsmyndigheten informeras.

Deponigas kan förekomma varför förebyggande ventilering av husgrunder och ledningsgravar ska ske. Ett utökat skydd från radonskyddat utförande till radonsäkert (gassäkert) utförande av grundkonstruktioner har skrivits in som planbestämmelse. Samtliga åtgärder som ska vidtas återfinns i Program för sanering och utveckling av Spelhamenområdet.

Tidigare och nutida markundersökningar innebär att föroreningssituationen är väl känd till utbredning och art. Metod, omfattning och genomförande är utklarat i miljökonsekvensbeskrivningen och genomförandebeskrivningen. Redovisade åtgärder i Program för sanering och utveckling av Spelhamenområdet kommer att minimera risken för att människor exponeras för föroreningar och samtidigt minska risken för att något utläckage av föroreningar sker till Stadsfjärden eller Kilaån.

Risk för skred/höga vattenstånd

För all byggnation kan skredrisk föreligga i strandnära områden. Bedömning av skredrisker ingår i den geotekniska utredning som ska utföras innan byggnadsarbeten påbörjas.

SMHI har bedömt risken för högsta vattenståndet inom en hundraårsperiod. Särskild uppmärksamhet skall ägnas utformningen av grundkonstruktionen för att risken för fuktskador skall undvikas. Byggnad ska konstrueras så att +1,7 m vattenstånd klaras utan att byggnad tar väsentlig skada. Marknivån höjs från idag +0,5--0,9 till ca +0,8--1,3 vilket bidrar till att minska riskerna för översvämning. Endast källarlösa hus får uppföras.

Fornlämningar

Inga kända och registrerade fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Planprogrammet beskriver att en successiv utbyggnad av området skall kunna ske på sådant sätt att befintliga och kommande verksamheter samt boende kan integreras utan onödiga störningar. Tidplanen för omvandling av planområdet är flera år.

Bebyggelse och verksamhet inom P 01-26

Pågående utbyggnad inom P 01-26 är belägen närmast staden. Utbyggnaden sker i etapper. Fullt utbyggt innebär detta ca 134 nya lägenheter (15000 kvm) och ca 4000 kvm lokaler.

Verksamheter inom planområdet

Planområdet innehåller 5 större befintliga byggnader för kontor, produktion och lager vilka ägs av Klöver och avses bevaras. Sammanlagda arean på dessa är ca 39000 kvm BTA. Vidare ingår i planområdet lagerlokalen Ana 12 med en area om ca 3200 kvm som ägs av SAAB ANA Konsult.

Omkring 600-650 personer är verksamma inom Spelhagenområdet idag. Verksamheter som kräver tyngre transporter är lokaliserade till de östra och västra delarna av Spelhagen, delvis inom planområdet. Angöring kan där ske utan passage genom bostadsdelarna. Verksamhet tillåts endast om den inte är störande för omgivningen.

Nya verksamheter skall vara av sådan art att de lämpar sig att integrera med bostäder, såsom butiker, kontor och småindustri. Detaljhandel är ett viktigt inslag när det gäller att skapa levande centrumpunkter och gatustråk. Vid torgen och längs Tre bröders väg skall finnas möjlighet att etablera småbutiker och sådana verksamheter som ej kräver tunga transporter i bostadshusens bottenvåningar.

Planområdets dominerande byggnad är hus KLM inom kvarteret Tullinspektören. Byggnaden mot Spelhagsvägen nyttjas huvudsakligen som kontor. En mindre finmekanisk hantverksverksamhet finns i bottenvåningen mot restaurangen. Den smalare byggnadskroppen längs Gästabudsvägen rymmer utbildningslokaler, kontor och vårdcentral. Byggnadens huvudsakliga användning avses bibehållas. Våningsarean är ca 18600 kvm. Restaurangbyggnaden i kvarteret Piparen har en bruttoarea om ca 2000 kvm.

Byggnad P1 är ca 6500 kvm och avses bibehållas. Planen medger, i likhet med byggnad P6 inom kvarteret Trumslagaren, en varierad användning. Omgivande mark ska användas som gemensamhetsanläggning för angränsande byggnader.

Byggnaden P2 öster om Gästabudsvägen vid Hamnvägen används för småindustri, hantverk och kontor. Huvudsakliga användningen är kontor, hantverk, service eller likvärdig användning. Bruttoarean är ca 1650 kvm.

Det nordvästra kvarteret söder om Hamnvägen är avsett främst för nybyggnader inrymmande kontor och handel. Tillåten byggnadsarea 2500 kvm.

Den stora lagerbyggnaden P6 centralt inom planområdet avses bibehållas och ges en varierad användning. Varumottagning och parkering utomhus vänds mot väster eller söder för samverkan med befintliga verksamheter utefter Arnöleden och för att inte störa bostadsområdet. Användningsbestämmelsen C medger att byggnaden i framtiden kan ha en huvudsaklig användning för sådana centrumfunktioner som utbildning, kontor, handel, sport, fritid, samlings- och utställningslokaler eller likvärdig användning samt parkering. Som planbestämmelse krävs att husgrunden ventileras och att bottenvåningen enbart används för ej personalintensiv verksamhet som parkering, lager eller likvärdigt ändamål. **Bruttoarean är 15000 kvm varav 5000 kvm avses för parkering (se ändring av detaljplan i bilaga1, sida 2).**

Väster om byggnad P6 i kvarteret Riddaren sker nybebyggelse som avses disponeras som företagspark med huvudsakligen lokaler för vård, utbildning, sport, kontor och handel eller likvärdig användning. Utbildning preciseras ej då andra regelsystem styr. Byggnadsarean är 3400 kvm.

Den befintliga lagerbyggnaden på ANA 12 får genom planbestämmelse en oförändrad användning. Med hänsyn till förekomsten av deponimaterial krävs marklov för schaktning inom fastigheten. Byggnadsarean är ca 3200 kvm.

Planområdet tillåter enligt ovan en nyexploatering med ca 17000 kvm för verksamheter. Totalt blir arean för verksamheter ca 65000 kvm. Dessutom ca 5500 kvm integrerat med bostäder.

Bostäder inom planområdet

Det finns inga bostäder inom planområdet idag. Villkoren för hur en god bostadsmiljö kan skapas har formulerats i plan- och gestaltungsprogrammen och följs upp i planförslaget. Bestämmelserna innebär ingen inskränkning av befintliga verksamheter i nuvarande omfattning, men att sådana förändringar inte får ske som ökar miljöpåfrestningen på omgivningen.

Planbestämmelserna har givits en flexibel utformning för att, på marknadsmässiga villkor, kunna möta en varierad efterfrågan under genomförandetiden. Utefter Tre bröders väg får byggnader uppföras i 2-4 våningar med verksamhet i bottenvåningen som en fortsättning på P 01-26.

Planen tillåter en nyexploatering med ca 5000 kvm (40 lgh) för bostäder integrerade med ovannämnda verksamheter.

Offentlig service

Barnomsorgslokaler integreras med de nya bostäderna. Lämpligt läge för daghem är i bottenvåningen i norra delen av kvarteret Munken nära angöringsgata för allmän trafik och med lämplig mark för utevistelse tillgänglig. Verksamheten inryms i bostadsbestämmelsen.

Närmaste låg- och mellanstadieskola är Västra skolan förskoleklass (sexåringarna), grundskola åk 1-6, fritidshem och förskola 1-5 år , avstånd ca 1000 meter.

Vårdcentral finns i planområdet.

Kommersiell service

Vid Arnöleden finns matvarubutik och järnaffär. I övrigt är serviceutbudet i centrum och hamnen lättillgängligt.

Tillgänglighet

Byggnader och mark utformas så att tillgänglighet enligt gällande lagstiftning uppnås. Särskild omsorg läggs på utformning av gångstråken för att underlätta för rörelsehindrade och synsvaga att röra sig inom området. Välbelägna parkeringsplatser reserveras för handikappfordon.

Då uppfyllnad av befintlig mark till planerad golvnivå inte synes möjlig med hänsyn till markens bärighet kommer entréer till markbostäder att utformas med ramp och trappa upp till golvnivån. I flerfamiljshus med trapphuslösning ligger entrén i markplanet och nivåskillnaden till första bostadsplanet tas upp i trapphuset.

Byggnadskultur och gestaltning

Ambitionen är att genomföra omvandlingen av det gamla industriområdet med en omsorgsfull gestaltning av såväl vad gatumiljö som bebyggelse.

Samma gäller det större torget/navet inne i området som blir entrétorg till ett betydande antal boende, verksamma och besökande.

Ett särskilt gestaltningsprogram har upprättats i samband med P 01-26. En anpassning av programmet har skett och i princip efterföljs programmets bärande idé att föra vidare slottsparken ner genom planområdet ända ner till samlingspunkten vid torget med utblickar mot vattnet och båthamnen.

Nybebyggelsen avses ge en arkitektonisk prägel med byggnader som ”säger ifrån” och därmed har förutsättningar att samverka med befintliga större industri- och kontorsbyggnader.

Platser och stråk

För att understryka hur staden knyts till vattnet har i P 01-26 utvecklats betydelsen av flera stråk genom planområdet som knyter an till befintliga stråk. Ambitionen är att tillskapa många attraktiva mötesplatser längs stråken.

Från Tovastugan tillvaratas ett befintligt stråk i Gästabudsvägens förlängning ner till torget/navet och båthamnen.

Ett annat stråk är Brunnsgatans förlängning genom P 01-26 och vidare genom planområdet ner till torget/navet med utblickar mot vattnet i söder respektive utblickar mot Nyköpingshus och Kungstornet i norr.

Ytterligare ett är stråket Brunnsgatans förlängning genom kvarteren Riddaren och Jungfrun. Ett stråk som framledes ska leda vidare över Kilaån mot Arnö. Stråket har i detaljplanen ett ospecificerat läge då kvarteret Riddarens framtida koppling till kvarteret Trumslagaren kommer att styra den slutliga utformningen.

Friytor

Lek och rekreation

Fria ytor mellan bostadshusen ger goda möjligheter till soliga, vindskyddade uteplatser och närlekplatser på gemensamt ägd mark. En ny park har anlagts inom P 01-26 norr om planområdet.

Naturmiljö

I anslutning till området finns slottsvallarna, å-promenaden och promenadmöjligheter längs hamnen och Stadsfjärden. Vidare erbjuds rikliga möjligheter till rekreation i skog och mark på bekvämt gångavstånd till Arnöområdet och Sörmlandsleden. Den närbelägna båthamnen i Stadsfjärden öppnar tillgången till den sörmländska skärgården.

Väg och trafik

Gatunät

Biltillfart till planområdet sker dels från Arnöleden-Spelhagsvägen och dels från rondellen Hamnvägen/Brunnsgatan.

Spelhagsvägen har ojämn standard genom de marksättningar som skett. Vägen avses ombyggas och höjas med omkring 0,5 meter. Vägbanan kan avsmalnas vid ombyggnaden för att minska risken för sättningar. Planen medger 6,5 m körbanebredd, 4,5 m gång- och cykelbana längs Spelhagsvägens södra sida och bibehållande av gång- och cykelbanan på norra sidan. Spelhagsvägens nuvarande avslutning i öster bibehålls med 6,5 m körbana, dubbelsidig vinkeluppställd parkering och gångbana på norra sidan.

Biltillfart till området sker även från rondellen i Brunnsgatans förlängning till Karnevalsvägen. Intentionerna i P 01-26 har ändrats. Planen medger 6,5 m körbanebredd 3,5 m gång- och cykelbana öster om körbanan och 2 m gångbana väster om körbanan.

En ny trädplanterad lokalgata, Drottning Märts väg-Karnevalsvägen-Kung Birgers väg med kommunen som huvudman, blir uppsamlingsgata för verksamhetsområdet i väster. Till lokalgatan ansluts gemensamhetsanläggningar i form av kvartersgator och torg inom såväl P 01-26 som planområdet. Intentionerna i P 01-26 har ändrats dels vad gäller dragningen av Kung Birgers väg i anslutning till befintliga verksamheterna utmed Arnöleden och dels ovannämnda kommunalisering. Planförslaget löser utfartsfrågan för den tunga trafiken från ANA 10 och befintligt vägservitut vid Drottning Märts väg. Vägområdet dimensioneras för 6 m körbana, 2x2 m gångbana, 2x2 m kantstensparkering/plantering och 2x0,25 m stödremsa.

Längs Karnevalsvägens sträckning som lokalgata sker kantstensparkering enbart på södra sidan av utrymmesskäl. Drottning Märts väg bör byggas ut i tidigt skede för att ge struktur och karaktär åt området.

Inom planområdet bör gator och kvartersvägar läggas på en lägsta nivå +0,8 meter.

Drotsens samfällighetsförening och berörda fastighetsägare har godkänt följande ändring av plankartan:

Gästabudsvägens status längs Drotsen 1-8 har ändrats från ”Kvartersväg för allmän körtrafik” till ”Kvartersväg för biltrafik och gatuparkering för områdets behov”.

Ändringarna medför minskad biltrafik och en till omfattning minskad gemensamhets-anläggning för Gästabudsvägen.

Infart till Lantmännens siloanläggning sker till största delen från Hamnvägen. Enligt P 01-26 bör infarten samordnas med Swenox för att avlasta Spelhagsvägen. Detta kräver vänstersvingfält på Hamnvägen vilket skall byggas senast i samband med omvandling av Siloområdet.

En sammanbindande gata Spelhagsvägen/Hamnvägen, Tolagsgatan med läge väster om silobyggnaden är planlagd i detaljplanen för Siloområdet, antagen kommunfullmäktige 2009-06-09. I dagsläget är detta område fysiskt tillgängligt men utgör tomtmark. Mark tillhörig Klöverå närmare Spelhagsvägen har givits beteckningen lokalgata med genomförande inom 5 år.

Gång- och cykeltrafik

Två GCM-stråk leder genom planområdet från Hamnvägen till Spelhagsvägen.

P 01-26 har som målsättning att gående och cyklister från Arnöområdet på sikt skall utnyttja ett gent cykelstråk med bro över Kilaån, genom Spelhamnen och fram till Brunnsgatan. Det är önskvärt att en sådan möjlighet skall finnas kvar för framtiden även om en sådan utbyggnad för närvarande inte är aktuell. Utrymme för denna cykelväg finns med i planförslaget med ospecificerat läge genom kvarteren Riddaren och Jungfrun.

Gång- och cykelstråket från Tovastugan fortsätter längs planområdets östra gräns till torget/navet och anslutningen till Spelhagsvägen. Stråket är beläget på kvartersmark och avses skötas av gemensamhetsanläggning. Det skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik, dock ej mopedtrafik på sträckan söder om kvartersvägen, förbi vårdcentralen och ner till torget.

En separat gc-väg längs Spelhagsvägen norra sida finns från Arnöleden fram till i höjd med Munkvraksvägen. Därefter övergår gc-vägen till gångbana fram mot hamnen. Längs Spelhagsvägens södra sida finns utrymme för 4,5 m gång- och cykelbana fram till befintliga parkeringen vid Spelhagsvägens slut.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på Arnöleden. Bussarna trafikerar dels sträckan Arnö-busstationen och dels Oxelösund-järnvägsstationen.

Möjlighet finns att leda en busslinje in i planområdet, från Arnöledens rondell, med hållplats på Drottning Märts väg vid kv Härolden och med utfart vid Hamngatans rondell.

En framtida linjedragning kan vara att busstrafik leds genom Spelhagenområdet från Arnöleden via Spelhagsvägen och Tolagsgatan till Hamnvägen.

Parkering, varumottag

Rekommendationer för parkering i Översiktsplanen för Nyköpings tätort 1990 skall tillämpas. Parkeringsbehovet redovisas i en särskild parkeringsutredning.

Parkeringsbehovet är tillgodosett med bl a två stora parkeringsanläggningar i byggnaden P6 och området söder därom.

Samutnyttjande av parkeringsanläggningarna förutsätts i parkeringsutredningen. Samlade parkeringsytor skall vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning. Kantstensparkering möjliggörs vid såväl lokalgator som kvartersvägar. Reserverade platser för boendeparkering kommer att finnas.

Samlade trädinramade parkeringsytor är belägna i planområdets ytterkanter och ger en lugn och trafikskyddad miljö i det centralt belägna bostadsområdet. Nuvarande parkeringslösningen på Spelhagsvägen vid hus KLM föreslås bevarad vilket förutsätter revidering av detaljplanen för Västra hamnen.

Tunga varutransporter kommer främst att ske i planområdets västra del och på Spelhagsvägen. Tre Bröders väg genom planområdet är en enkelriktad kvartersväg tillåten för trafik för områdets behov.

Störningar och risker

I programskedet gjordes en konsekvensbeskrivning vilken belyste vilka restriktioner, åtgärder och ytterligare utredningar som måste beaktas som planeringsförutsättningar.

I P 01-26 har kompletterande utredningar och miljökonsekvensbeskrivning utförts och beskrivits under avsnitt geotekniska förhållanden, dagvattenhantering och markföroreningar. Åtgärder som krävdes i P 01-26 har utförts (skyddsåtgärder för gasoldepå inom ANA 10, bullerbegränsande åtgärder inom Spelhagen 1:6, sanering av förorenad mark inom ANA 13).

Kompletterande utredningar har skett beträffande geoteknik, buller, VA, högvattenstånd och markföroreningar samt gas. Särskild samlad MKB har upprättats. Av denna och Program för sanering och utveckling av Spelhagenområdet framgår vilka restriktioner, åtgärder och ytterligare utredningar som krävs i samband med exploateringen av planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Inom planområdet finns ett kommunalt VA-nät som är 40-50 år gammalt. Huvudnätet behålles och ligger till största delen inom kommunala gator och GC-vägar. Där dessa ledningar ligger inom kvartersmark tillskapas u-områden. Förbindelsepunkter finns vid Hamnvägen och Spelhagsvägen.

En omfattande omläggning av ledningar till nybebyggelsen förutsätts. Om flera fastigheter nyttjar gemensam, ickekommunal ledning på kvartersmark skall ledningarna ingå i gemensamhetsanläggning.

Brandvattenförsörjning säkerställs i samverkan med Sörmlandskustens räddningstjänst i samband med plangenomförandet. Befintliga brandposter som är i drift avses bevaras om så bedöms nödvändigt.

Dagvatten

De geotekniska förhållandena medger inte högre markhöjd än ca +1,0.

Ett nytt dagvattensystem anläggs i områdets allmänna gator och gemensamhetsanläggningar. Det innebär ett system med horisontella ledningar som kommuniserar med varandra och med flera förbindelsepunkter. Den för tillfället gällande havsnivån står i ledningssystemet eftersom alla dagvattenledningar är täta och har koppling direkt ut i havet.

En dräneringsutredning har utförts. Spelhagenområdet är ett utfyllt område med vattengenomsläppliga massor varför havsnivån hela tiden finns i fyllningen. Ett dräneringssystem för golv anläggs ej då ett sådant snarare har en effekt att man snabbare får in sjönivån under konstruktionen. Grundkonstruktionen måste utformas så att den inte tar skada vid tillfälligt högvatten.

För att undvika att förorenat släckvatten rinner ut i dagvattensystemet får man i samband med brand täcka galler på dagvattenbrunnar med lämplig tätning. Efter brand sugts det förorenade vattnet med slamsug och töms på lämplig deponi.

Inom planområdet finns kommunala ledningar för dagvatten. Där dessa ledningar ligger inom kvartersmark tillskapas u-områden.

Värme

Planområdet ansluts till fjärrvärmeledningar.

El, tele och bredband

El- och teleförsörjning kan utbyggas till området. Bredbandsanslutning kommer att vara möjlig. Plats för transformatorstation framgår på plankartan.

Avfall

Lämpligt placerade gemensamma utrymmen för källsortering och restavfall skall anordnas i anslutning till bostäderna. Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar är belägen vid bemannad återvinningscentral vid Domänvägen.

NAMNSÄTTNING

Namnberedningens förslag till namn på gator och kvarter redovisas på plankartan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Verkan på fastighetsplan

Den fastighetsplan som fastställdes som tomtindelning 1956-05-26, akt 0480K-V:1878 upphör att gälla för inom de delar som är belägna inom planområdet.

MEDVERKANDE

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Maths Carreman, Klöver och i samarbete med arkitekt Dina el Midani; Henrik Haugness, planeringsenheten; Hans Nilsson, Gatuvärdningen; Åsa Eriksson, Nyköping Vatten; John Lönnborg, Skanska; Yvonne Stiglund, SWECO VIAK AB, Tommy Andersson, miljökonsult, Gert Nilsson, Geosigma och Teresia Wengström, Tyréns.

REVIDERING

Efter den förnyade utställningen har handlingarna kompletterats med omfattande utredningar av markföroreningar och gasförekomst. Resultatet har redovisats i Program för sanering och utveckling av Spelhamnsområdet-Riskbedömningar och förslag till åtgärder med tillhörande bilagor.

Utredningarna har resulterat i förtydligande planbestämmelser rörande miljöfrågorna med krav på att åtgärder ska genomföras enligt ovanstående program.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA

DETALJPLAN för

Del av Ana 11 m fl i Spelhagen, Nyköping, Nyköpings kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planarbetet bedrivs med normalt förfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Beslut om plansamråd	2005-09-20
Samråd	december
Beslut om utställning	2006-05-23
Utställning	juni 2006
Godkännande	2006-10-17
KS	2006-11-20
Antagande KF	2006-12-12
Upphävande av lst	2007-03-06
Nytt utställningsbeslut	2007-12-18
Utställning	april 2008
Godkännande	juni 2009
Antagande KF	september 2009
Laga kraft	oktober 2009

Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

**Huvudmannaskap
Ansvarsfördelning** Exploatören utför och bekostar samtliga exploateringsarbeten inom exploateringsområdet till den del de är föranledda av exploateringen. Bl a ska kvarters- och lokalgator, väganslutning till Slottsranden, gc-vägar, parkeringsplatser, planteringar och torg iordningställas. Ombyggnad och höjning av Spelhagsvägen i dess nya sträckning utförs och bekostas av Nyköpings kommun.

Erforderlig marksanering skall utföras och bekostas av exploatören i enlighet med föreslagna åtgärder i MKB'n och program för sanering och utveckling av Spelhagenområdet. Efterbehandling av markföroreningar ska godkännas av tillsynsmyndigheten.

Exploatören svarar ej för nyanläggning av fjärrvärme, el, tele och bredband, men däremot har exploatören samordningsansvar även för detta. Exploatören svarar för flyttning av befintlig kommunal VA-ledning till läge för lokalgata. Uppstår behov att flytta övriga ledningar p g a exploateringen, skall exploatören svara även för detta.

Kommunen skall vara huvudman för allmänna platser. Allmän platsmark överförs till kommunen utan ersättning. Exploatören och framtida fastighetsägare skall vara huvudman för anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga förekommande exploateringsfrågor.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning.

Del av Ana 10, 11 12 och 13 skall regleras över till kommunens gatufastighet Spelhagen 1:3.

Gemensamhetsanläggningar för kvartersgator, gc-vägar, parkeringar, torg, miljöhus, ledningar, förgårdsmark mm behöver bildas. Deltagande fastigheter, andelstal mm avgörs vid kommande fastighetsbildning.

Vägservitut från kvarteret Drotsen till Spelhagsvägen kan upphävas då "Drottning Märta's väg" övergår till kommunalt huvudmannaskap.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Exploatören svarar för alla kostnader som kan hänföras till exploateringen. Kostnads- och ansvarsfördelning avseende cirkulationsplats, vänstersvängfält mm är tidigare reglerat i detaljplan P 01-26 med tillhörande exploateringsavtal från 1991.

TEKNISKA FRÅGOR**Utredningar**

En översiktlig geoteknisk utredning samt miljö-, risk-, gas- och dräneringsutredningar har genomförts. SMHI har beräknat högsta 100-års vattenstånd. Miljökonsekvensbeskrivning samt Program för sanering och utveckling av Spelhagenområdet – Riskbedömningar och förslag till åtgärder har tagits fram. En bedömning av skredrisk skall ske i samband med geoteknisk utredning innan byggnation kan påbörjas.

Upprättad 2008-03-10, reviderad 2009-06-20

Ewa Collin
Exploateringslantmätare

miljökonsekvensbeskrivning, MKB, behöver därför inte upprättas.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Detaljplaneändringen innebär att den tillåtna bruttoarean för parkering utökas och innebär att antalet parkeringsplatser i byggnaden tillåts bli fler. Planprocessen syftar till att utreda om tillkommande parkeringsplatser inom befintlig byggnad är lämpliga. Inom planområdet finns idag en befintlig byggnad i två våningar, P6, som används som parkeringshus och förråd. Byggnadens två våningar har en total yta på 10000 kvm. Gällande detaljplan medger maximalt 5000 kvm parkering och/eller maximalt 10000 kvm vård- eller centrumbebyggelse. Planändringen innebär att det möjliggörs för totalt 7200 kvm parkering istället för 5000 kvm. Ändringen innebär således att arean för parkering utökas med 2200 kvm.



Byggnad P6, med ny fasad i cortenstål, sedd från bostadsområdet i norr (Ramboll, 2021).

Väg och trafik

Parkering

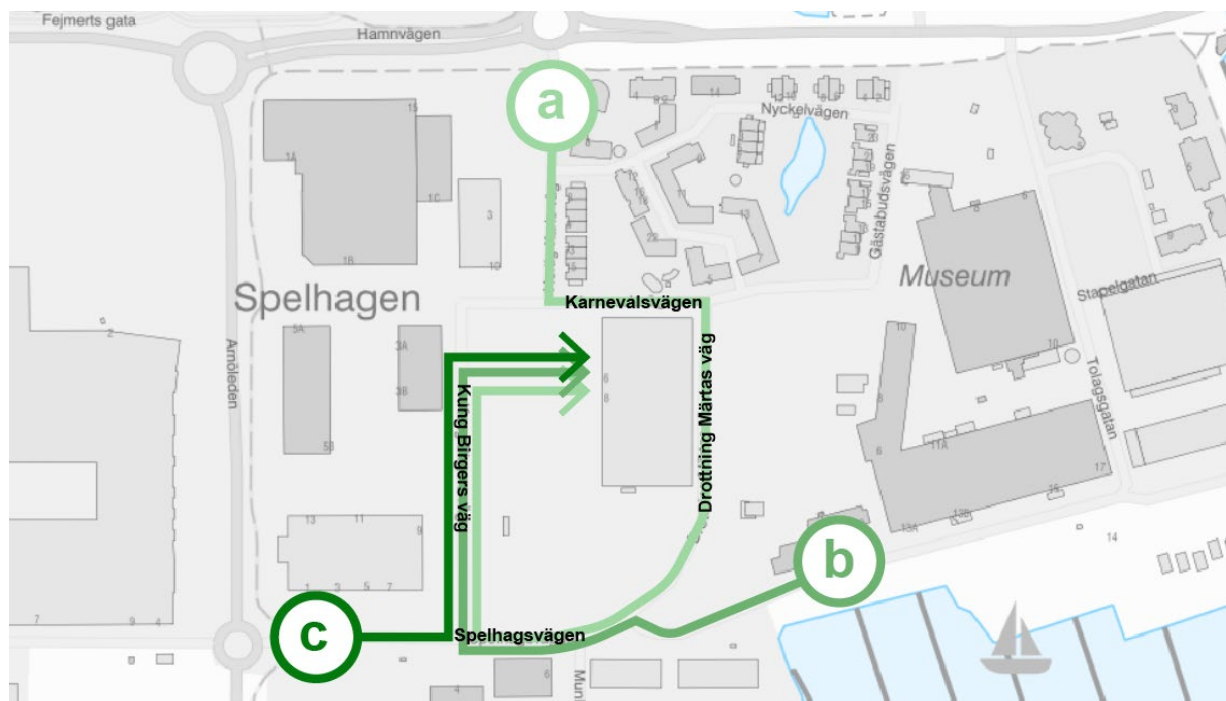
För att utreda det framtida behovet av parkering har fastighetsägaren Klöver Strand AB tagit fram en parkeringsutredning. Parkeringsutredningen omfattar området för den befintliga detaljplanen “del av ANA 11 m fl Spelhagen” samt befintliga bostäder i Spelhagen och beskriver det sammanlagda framtida behovet av parkeringsplatser för bostäder och övriga verksamheter i området.

Parkeringsutredningen visar att det vid ett fullt utbyggt område, med arbetsplatser, bostäder och övriga verksamheter enligt gällande detaljplan, totalt behöver finnas cirka 400 parkeringsplatser inom området som innefattar byggnaden P6 och markytan väster om byggnaden. I de cirka 400 parkeringsplatserna som behövs ingår de 166 som idag inryms i plan 2 på parkeringshuset, vilket innebär att cirka 230 parkeringsplatser behöver tillskapas för att uppfylla behovet. Mer information om parkeringsutredningen kan vid behov tillhandahållas av Klöver Strand AB.

Då hela övre plan i befintlig byggnad P6 redan idag nyttjas för parkering kommer detaljplaneändringen i praktiken att innebära ett tillskott om 85 parkeringsplatser i markplan. Ett utökat antal parkeringsplatser i P6 kommer innebära att fler närboende ges möjlighet till inomhusparkering. Ambitionen är att tillskottet av parkeringsplatser ska möjliggöra en minskning av antalet markparkeringar utomhus i Spelhagen. Detaljplaneändringen innebär också en framtida möjlighet för bostadsutvecklare i Spelhagen att nyttja tillkommande parkeringsplatser inomhus i P6 istället för att bygga ytterligare parkering utomhus i området. Kommunen vill främja ett effektivt markutnyttjande i stadsnära lägen.

Trafik

Infarten till parkeringshuset kommer att ligga kvar i befintligt läge mot Kung Birgers väg längs parkeringshusets västra fasad. För att nå parkeringen finns tre alternativa vägar (a, b, och c) som redovisas i kartan nedan. Mellan Karnevalsvägen och Kung Birgers väg finns en avspärrning. Endast bilar som kommer via infart markerad med a kommer därmed passera förbi befintligt bostadsområde.



Karta över alternativa vägar till garagens in- och utfart.

Planändringen innebär att en större andel bilar kan parkera inomhus i befintlig byggnad istället för att använda markparkeringar i området. Markparkeringen väster om byggnaden P6 kan komma att nyttjas för parkering om parkeringen inomhus inte utökas vilket skulle betyda att trafiken inom området till och från parkeringen blir likartad.

Störningar och risker

Buller

Hastighetsbegränsningen i området är 30 km/h. Mot bakgrund av att planändringen antas medföra ingen eller marginell ökning av trafikrörelser i området bedöms det inte föreligga risk för att bullerriktvärden för bostäder till följd av planändringen kommer att överskridas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**Tidplan**

Planarbetet handläggs med standardförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen (2010:900 PBL).

Samråd	september-oktober 2021
Granskning	december 2021
Antagande	februari 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är samma som genomförandetiden för den ursprungliga detaljplanen. Det vill säga att den gäller 15 år från det datum detaljplanen fått laga kraft (2010-05-05).

Ändring upprättad 2021-12-16

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och har bekostats av exploatören.

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadsenheten tillsammans med Ramboll.

Victoria Alstäde
Planarkitekt,
Stadsbyggnadsenheten

Frida Andersson
Planarkitekt,
Ramboll

Pernilla Knutsson
Planarkitekt,
Ramboll