



Detaljplan för Brädgården 1

m.fl., Öster

Nyköpings kommun

Planbeskrivning

Antagandehandling

Upprättad 2018-03-09

Reviderad 2019-05-16

Antagen i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nyköpings
kommun 2019-05-21 § 52
Laga kraft 2020-11-13

 **Nyköping**
www.nykoping.se

P20-14

Innehåll

Planhandlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	4
Läge, areal och omfattning	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer och program	5
Översiktsplan för Nyköpings kommun	5
Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta	5
Befintliga detaljplaner	6
Områdesbestämmelser och förordnanden	6
Strandskydd	6
Biotopskydd, naturreservat	6
Riksintressen	7
Kulturmiljövården Nyköping (D 57)	7
Naturvård (N 37)	10
Kommunala beslut	10
Behovsbedömning av detaljplan	10
Planeringsförutsättningar och planförslag	11
Stadsbild	11
Bebyggelse	17
Kommersiell och offentlig service	22
Grönstruktur, platser och rum	24
Lek och rekreation	27
Fornlämningar	27
Solförhållanden och utsikt	28
Sociala frågor	29
Barnperspektiv	29
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet	30
Miljöförhållanden	30
Markföroreningar och Radon	30
Risk, transport av farligt gods	32
Buller	33
Översvämningsrisk/skredrisk	35

Tekniska förutsättningar	35
Geoteknik	35
Dagvatten	36
Fjärrvärme, el, fiber, tele, vatten och avlopp	39
Återvinning	40
Kommunikationer	41
Gång och cykel	41
Kollektivtrafik	42
Biltrafik och angöring	42
Parkering	45
Genomförande	48
Organisatoriska frågor	48
Genomförandetid	48
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	48
Namnsättning	48
Avtal	48
Planavtal	48
Exploateringsavtal	49
Fastighetsrättsliga frågor	49
Ekonomiska frågor	50
Tekniska frågor	50
Konsekvenser av planens genomförande	51
Miljökonsekvenser	51
Konsekvenser för fastighetsägare och andra sakägare	51
Konsekvenser för exploateringsavtal	52
Fastighetsindelningsbestämmelser	52
Sociala konsekvenser	52
Revidering	52
Medverkande i planarbetet	55
Utredningar och underlag	55

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, gestaltningsprogram, behovsbedömning samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en varierad bostadsbebyggelse både vad gäller typologi och storlekar samt att möjliggöra, och i vissa lägen kräva, centrumverksamhet i bottenvåning. Stor omsorg ska läggas vid utformning av närmiljön, byggnaderna och dess detaljer.

Vidare är syftet att skapa ett inre grönt stråk som bidrar till hållbar dagvattenhantering, binder samman bostadsgårdarna och ger bättre koppling mellan omkringliggande rekreationsområden.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2014:900/902), 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.

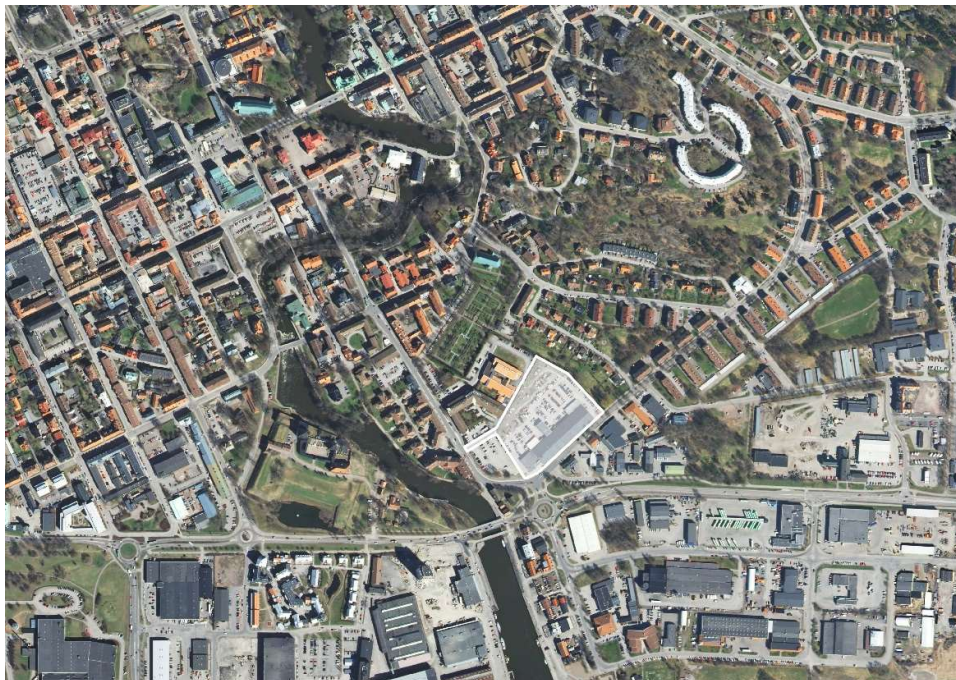
Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget i södra utkanten av Nyköpings stadskärna i närheten av Nyköpingsån samt Stadsfjärden och hamnområdet i söder. Planområdet innefattar fastigheten Brädgården 1 samt del av Brädgården 2 och 3 och Brädgården S:1.

På Brädgården 1 bedrivs idag bilhandel. Fastigheten ägs av Nyköping Brädgården 1 AB och är cirka 2 hektar stor och till största del asfalterad. Brädgården 2 ägs av Hemsö Hissen 08 AB fastigheter och på fastigheten ligger Rättscentrum med bland annat tingsrätt och polismyndighet. Brädgården 3 ägs av Klöverns fastigheter och utgörs av en större markparkering. De delar av Brädgården 2 och 3 som ingår i planområdet används idag som vägyta på kvartersmark och utgör idag en gemensamhetsanläggning (Brädgården S:1). Ny detaljplan ämnar omvandla ytorna till vägyta på allmän platsmark.

Planområdet avgränsas således i sydväst av markparkeringen på Brädgården 3, i nordväst av rättscentrum på Brädgården 2, i nordost av ett parkstråk, Vallarbacken, och i sydost av Ringvägen.

Planområdets största kvaliteter är närheten till stadens stadskärna, årummet och hamnområdet med rekreationsmöjligheter, service, restauranger med mera. Lokalt finns kvaliteter i form av utblickar mot vattnet och uppvuxna träd utmed fastighetens nordöstra gräns.



Figur 1. Planområdets lokalisering (Urban Minds).

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Översiktsplan för Nyköpings kommun

En utveckling av fastigheten till bostadsändamål ligger i linje med kommunens övergripande ambition för området, vilket är att länka samman hamnen med stadskärnan och är en viktig del av kommunens framtida stadsutveckling. Aktuellt planområde ligger i gränslandet mellan dessa två bebyggelseområden och är därför viktig i arbetet med att länka samman hamn och stadskärna. En utveckling av fastigheten ger möjligheter till nya bostäder och verksamheter i ett attraktivt och centralt läge i Nyköping.

Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta

Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-10.

Planområdet angränsar till, och tolkas in i, utredningsområde för hållbar tillväxt "Kungshagen – Fågelbo". Strukturen i utvecklingsområdet ska bygga vidare på rutnätsstadens principer samt med en integrerad bebyggelse där bostäder, kontor, service och handel ska blandas. Planerad boendetäthet ska enligt den fördjupade översiktsplanen vara högre än 150 invånare/hektar. För Kungshagen - Fågelbo beskrivs att centrala utvecklingsområden, såsom planområdet, med hög tillgänglighet till kollektivtrafik är få och därför mycket värdefulla.

En utveckling av planområdet ligger i linje med de generella rekommendationerna som finns för bebyggelse i Nyköpings tätort och för de mer områdesspecifika rekommendationerna för "Östra Bergen, Fågelbo, Ringvägen med omgivningar (F)" och "Kungshagen (G)". För område F redogörs för hur den generella karaktären ska förändras i takt med att området blir mer centralt placerat i förhållande till tidigare, att gaturum, gårdar och parker ska förstärkas genom ny bebyggelse och att det ska finnas en medveten parkutformning. För område G handlar rekommendationerna främst om att skapa en stadslik och tät struktur med slutna kvarter.

Befintliga detaljplaner

För planområdet gäller främst stadsplan P84-17 "Förslag till ändring av stadsplan för del av 1:a kv KOMPANIET, 98:e kv BRÄDGÅRDEN m.fl. på öster i Nyköping, Nyköpings kommun", fastställd av länsstyrelsen 1984-02-17. Genomförandetiden har gått ut.

Stadsplan P84-17 från 1984 tillåter handel och småindustri på fastigheten Brädgården 1. Ett smalt område utmed den nordöstra fastighetsgränsen är markerad som "Mark tillgänglig för gemensam förbindelseled" med prickmark. Cirka 3 kvadratmeter av den angränsande fastigheten Brädgården 3 omfattas av denna plan. Den ytan är idag planlagd för parkering.

Brädgården 2 och Brädgården s:1 med ändamål utfartsväg omfattas av detaljplan 0480-P16/14 och är planlagd som kvartersmark för kontor, vårdcentral och skola. Brädgården s:1 får inte bebyggas eftersom det i plankartan är planlagd som prickmark. Genomförandetiden för detaljplan 0480-P16/14 utgår 2021-07-12.

Områdesbestämmelser och förordnanden

Strandskydd

Förutsättningar

Cirka 60–100 meter söder om Brädgården 1 rinner Nyköpingsån som omfattas av generellt strandskydd om 100 meter. En liten del av planområdet berörs av strandskydd som automatiskt återinträder vid ny planläggning (se Figur 2).

Planförslag

Strandskyddet föreslås upphävas i samband med laga kraft vunnen detaljplan med hänvisning till miljöbalken 7 kap 18 c §, 1 stycket, "*redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*" och 2 stycket "*genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen*". Folkungavägen avskiljer idag området från Nyköpingsån och platsen är redan ianspråktagen som asfalterad parkeringsyta.

Strandskyddet upphävs genom den för hela planområdet övergripande administrativa bestämmelsen "*Strandskyddet är upphävt*".

Biotopskydd, naturreservat

Planområdet omfattas inte av något biotopskydd eller naturreservat.

Riksintressen

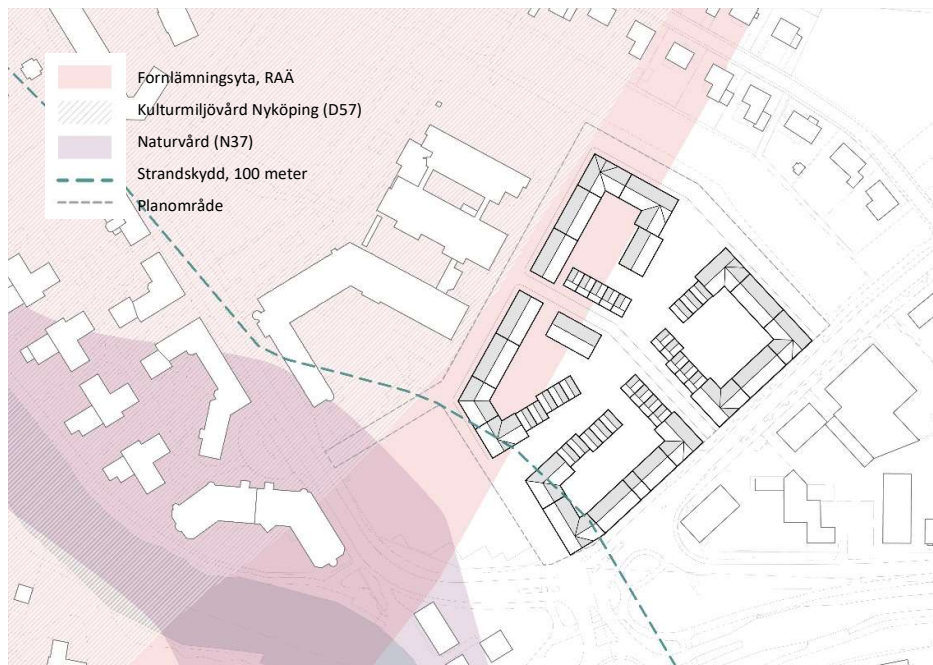
Kulturmiljövården Nyköping (D 57)

Förutsättningar

Planområdet ligger utanför men i anslutning till riksintresse för kulturmiljövården Nyköping (D 57). Nordväst om planområdet ligger Alla Helgona Kyrka, där kyrkobyggnaden, kyrkotomten och kyrkogården är skyddade enligt 4 kap. KML. Riksintresseområdet omfattar de centrala delarna av Nyköping, väster om Folkungavägen och norr om rättscentrumet (se Figur 2).

Riksintresset syftar till att 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.

Länsstyrelsens kunskapsunderlag för riksintresset Nyköping betonar dess kunskapsvärde, upplevelsevärde och bruksvärde. Här nämns framförallt värdet av att stadens successiva framväxt kan utläsas genom olika epokers tidstypiska arkitektur- och stadsbyggnadsideal – att tidigare epoker förblir tydliga och att tillägg inte döljer eller förtar de äldre delarna samt att stadens karaktär inte går förlorad. I Nyköping kan man även följa framväxten av industri och andra verksamheter med koppling till Nyköpingsån som kraftkälla genom en rad byggnader utmed ån, t.ex. kvarn och bryggeri. Upplevelsevärdet från å-rummet är således av stor betydelse.



Figur 2. Illustration över riksintressenas utbredning och område för strandskydd (Urban Minds).

Planförslag

Till detaljplanen har Nyréns arkitektkontor gjort en Antikvarisk konsekvensanalys (2018-10-02 – rev. 2018-11-30) av förslaget som det presenterades i samrådshandlingarna.

Planområdet ligger strax utanför riksintresset. Bedömningen av planförslagets påverkan på riksintresset handlar därmed om påverkan på upplevelsen av de utpekade karaktärsdrag som ligger innanför gränsen för riksintresset. I utredningen har ett antal vyer valts för att undersöka påverkan på identifierade relevanta formuleringar i riksintressebeskrivningen samt ur kunskapsunderlaget.

Planområdet ligger på ett visst avstånd från det i kunskapsunderlaget utpekade årummet och i den Antikvariska konsekvensanalysen bedöms inte planförslagets visuella påverkan vara av den grad att riksintresset riskerar att lida påtaglig skada. Påverkan på upplevelsen av staden innanför rutnätsstrukturen med dess låga bebyggelse bedöms inte heller vara påtaglig utifrån avståndet och att bebyggelsen på Brädgården 2, Rättscentrum, ligger däremellan.

Ur målen för att tillgodose riksintresset i kunskapsunderlaget finns följande formulering: "Miljöskapande historiskt intressanta byggnader, miljöer och andra kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska kunna förstås och upplevas." Formuleringen går att applicera på hamnmagasinen sydväst om planområdet, vilka uppfördes under 1700-talet och är en rest av det stora antal hamnmagasin som legat längs åns stränder. Hamnmagasinen ligger innanför riksintressegränsen och upplevelsen av dem från västra hamnen (se Figur 3) påverkas av den föreslagna bebyggelsen. Påverkan bedöms dock inte innebära att möjligheten att förstå och uppleva magasinen skadas till den grad att riksintresset för kulturmiljö lider påtaglig skada.

Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära en risk för påtaglig skada på riksintresset. Planförslagets höjdförhållanden bedöms dock påverka den lokala kulturmiljön utifrån att föreslagen bebyggelse kommer utgöra ett påtagligt inslag i hamnens historiska miljö sett från sydväst. För att skapa förutsättningar för att uppnå en god helhetsverkan och att säkerställa att det bebyggelsehorn som vetter mot hamnen får en särskilt god gestaltning reglerar detaljplanen där att:

f₆ - Särskilt höga krav ska ställas vid prövning av byggnads utformning med hänsyn till form, färg och materialverkan.

Bestämmelsen har sitt ursprung i den formulering som återfinns i PBL 8 kap 1§.



Figur 3. Visualisering över tillkommande bebyggelse från hamnen (Pavel Vavilov Studio)

Alla Helgona Kyrkan ligger belägen på en höjd ett par meter över planområdet. Föreslagna volymers höjd ligger dessutom på samma höjdmässiga nivå som bebyggelsen i Brädgården 2 (Rättscentrum). Påverkan på upplevelsen av riksintesseattributen Alla Helgona Kyrka och platsen kring Alla Helgona Kyrka bedöms som begränsad.



Figur 4. Till vänster nuvarande situation (foto Nyköping kommun). Till höger illustration med tillkommande bebyggelse (Nyréns).

Naturvård (N 37)

Förutsättningar

Nyköpingsån omfattas av riksintresse för naturvård (N37) (se Figur 2). Ån klassas som ett särskilt skyddsvärt område med hänsyn till förekomst av arter och stammar av fisk. Hela Nyköpingsån med strandkant utgör även riksintresse för Friluftsliv (D2).

Planförslag

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt. Folkungavägen utgör en tydlig avgränsning mellan planområdet och Nyköpingsåns stränder, det vill säga åns friluftsområde. Vid ett genomförande av detaljplanen ska dagvatten omhändertas lokalt inom fastigheten/-erna på så vis att flödes- och föroreningsbelastningen på Nyköpingsån och Nyköpings stadsfjärd inte ökar efter exploatering från dagvatten. Ett genomförande kommer därför innebära större infiltrationsytor och mer renande växtlighet i området än vad som är fallet idag (för mer information se *Dagvatten*).

Kommunala beslut

2016-04-19 beslutade Bygg- och tekniknämnden att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Brädgården 1 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

2018-03-27 beslutade Bygg- och tekniknämnden att ett planförslag får skickas ut på samråd.

Behovsbedömning av detaljplan

En behovsbedömning har upprättats och tidigt samråd har hållits med Länsstyrelsen där den samlade bedömningen är att en utveckling av fastigheten inte antas ge en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Följande aspekter har ändå studerats särskilt:

- Markföroreningar
- Buller
- Risker kopplade till närheten till bensinstation
- Fornlämning (Nyköping stadslager)
- Kulturmiljö (Riksintresse)
- Säkra och effektiva trafiklösningar

Planeringsförutsättningar och planförslag

Stadsbild

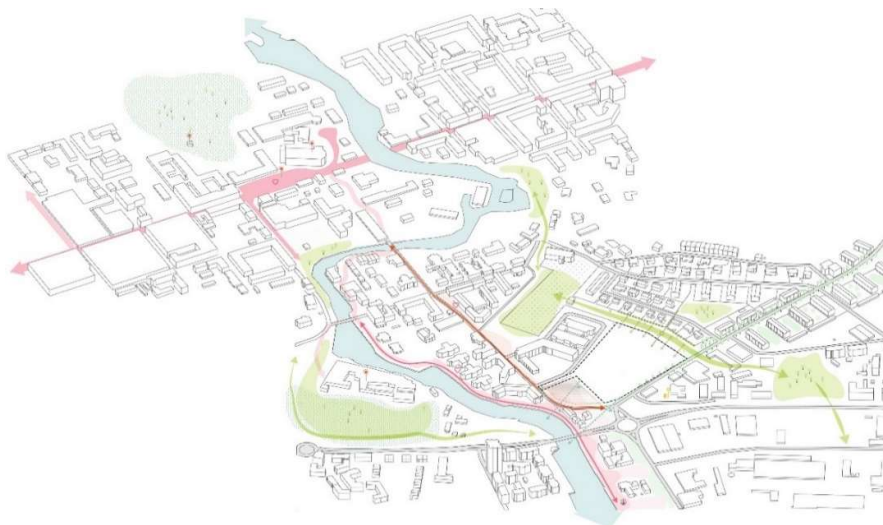
Förutsättningar

Nyköpings stadsstruktur bygger ursprungligen på en medeltida struktur med krokiga gator, oregelbundna torg och träbebyggelse. Under 1600-talet härjades staden av ett par stora bränder, vilket fick följden att en ny stadsplan lades som till skillnad mot den förra utgick från en regelbunden rutnätsstruktur. Planstrukturens enformighet bryts främst av Nyköpingsån och den på sina ställen kuperade terrängen. Planen kännetecknas av öst-västlig orientering genom Storgatan som skär genom staden med Stora torget som en central punkt. Denna struktur är fortsatt tydlig i Nyköpings centrala delar.

Planområdet är beläget i en modernistiskt präglad och mer uppbruten struktur, men kopplar samtidigt via Folkungavägen direkt mot centrala Nyköping och den historiska rutnätsstrukturen. Angränsande till planområdet är bebyggelsen varierad i 1 - 4 våningar med rättscentrum i väst, villabebyggelse i norr, ett verksamhetsområde i öst samt en hotellbyggnad och flerbostadshus i sydväst.

Centrala Nyköping har en historisk bebyggelseskala om 2 - 4 våningar samt inredda vindar med takkupor. Ny bebyggelse i hamnen är i huvudsak i 3 - 6 våningar, men med bland annat ett högre hus i 17 våningar som förut fungerat som silo men idag inhyser bostäder. I Spelhagen, vid Nyköpingåns mynning, pågår planarbete för fortsatt utbyggnad med en blandning av bostäder, centrumändamål och kontor i varierade höjder.

Längs Nyköpings centrala gator är bebyggelsen framförallt belägen med långsidan längs gata, vilket bidrar till mer definierade gaturum. Ringvägen har ett mer upprutet gaturum som i österled främst kantas av lamellhus med kortsidan vänd mot gatan.



Figur 5. Illustration med viktiga målpunkter (Urban Minds).

Planförslag

Den föreslagna bebyggelsen ligger i ett av kommunens utvecklingsområden. Området bedöms därför i framtiden komma bli allt mer centralt lokaliserat i staden i takt med vidare stadsutveckling av Kungshagen och hamnen.

Planförslaget medför en varierad bebyggelse som utgörs av flerbostadshus i 4–6 våningar kombinerat med radhus och stadsradhus i 2–3 våningar i det inre av kvarteren. Tillsammans formar dessa bebyggelsetypologier bostadskvarter. Detaljplanen ger även möjlighet till att uppföra olika typer av centrumverksamheter i bottenvåning av den nya bebyggelsen samt säkerställer en viss andel centrumverksamhet i bottenvåning vid strategiska lägen.

En omvandling från låg industribebyggelse i 1–2 våningar och en större inhägnad markparkeringsyta, till bostadskvarter med stadskaraktär innebär en ändring av stadsbilden i området. Ny bebyggelse i 2–6 våningar kommer medföra att omkringliggande landmärken kan bli svårare att identifiera, samtidigt som nya tillkommer. Vidare bidrar ny bebyggelse till att skapa en urban länk, både fysiskt och visuellt, mellan hamnen och stadskärnan samt de omkringliggande stadsdelarna, i ett annars öppet och relativt storskaligt verksamhetsområde.

Planförslaget har sin utgångspunkt i den äldre rutnätsstadens principer med fyra mindre kvarter med variation i användning och bostadsformer. Bebyggelsen placeras därmed i likhet med de centrala gatorna i Nyköping med långsidorna i kant med gata och bidrar på så vis till mer definierade gaturum. Planförslaget följer med andra ord innerstadens struktur och avviker då också från den mer modernistiskt präglade strukturen österut längs Ringvägen.

Planområdet ligger i en skärningspunkt mellan olika stadsmässiga typologier utan att direkt ansluta till något bostadsområde. Detta i kombination med att typologin med stadsradhus finns relativt nära i Spelhamnen medför att det i den Antikvariska

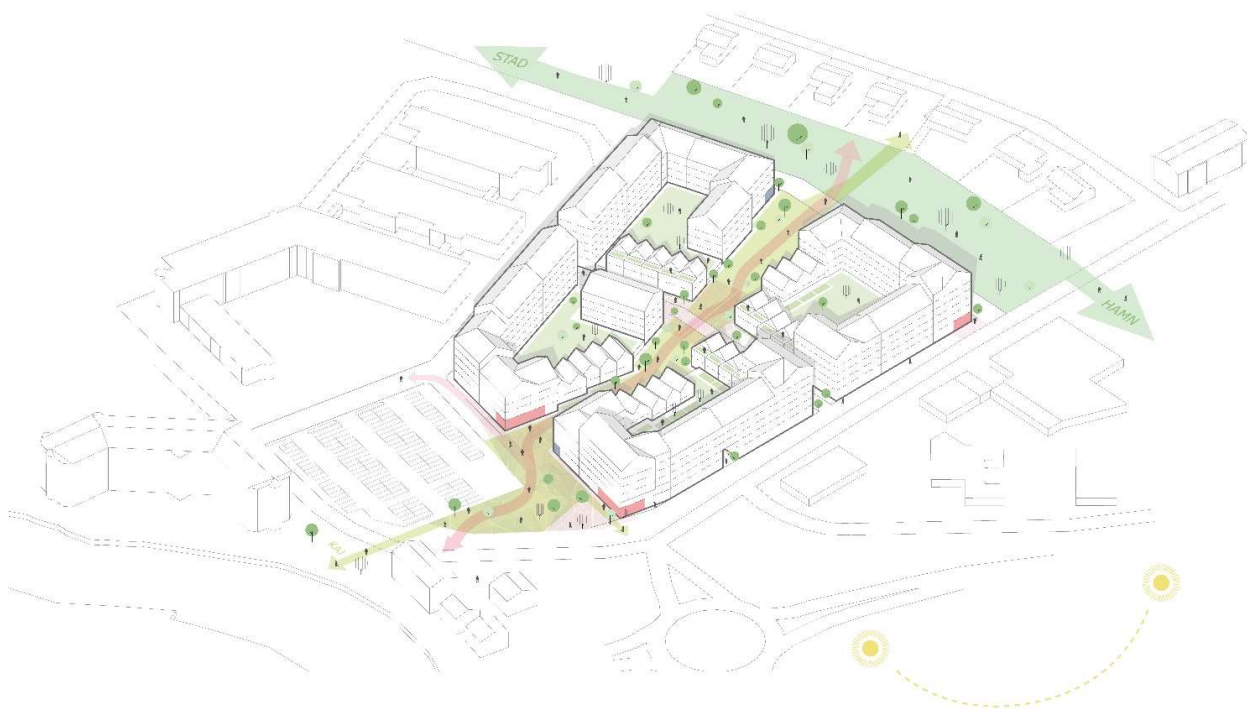
konsekvensanalysen görs bedömningen att det inte finns något att enrinra gällande planstrukturen ur antikvarisk synpunkt.

Magasinens koppling till Nyköpingsån och hamnmiljön utanför riksintressegränsen påverkas inte av förslaget även om den nya bebyggelsen innebär en skalförskjutning i förhållande till befintlig bebyggelse. Påverkan på de norra hamnmagasinen bedöms inte vara så pass stor att förståelsen och upplevelsen av deras historiska sammanhang och karaktär upphör; kopplingen till ån och själva hamnen är intakt. Förslaget bedöms därmed inte innebära risk för påtaglig skada på de riksintresseuttrycken och sammantaget bedöms planförslaget inte innebära en risk för påtaglig skada på riksintresset.

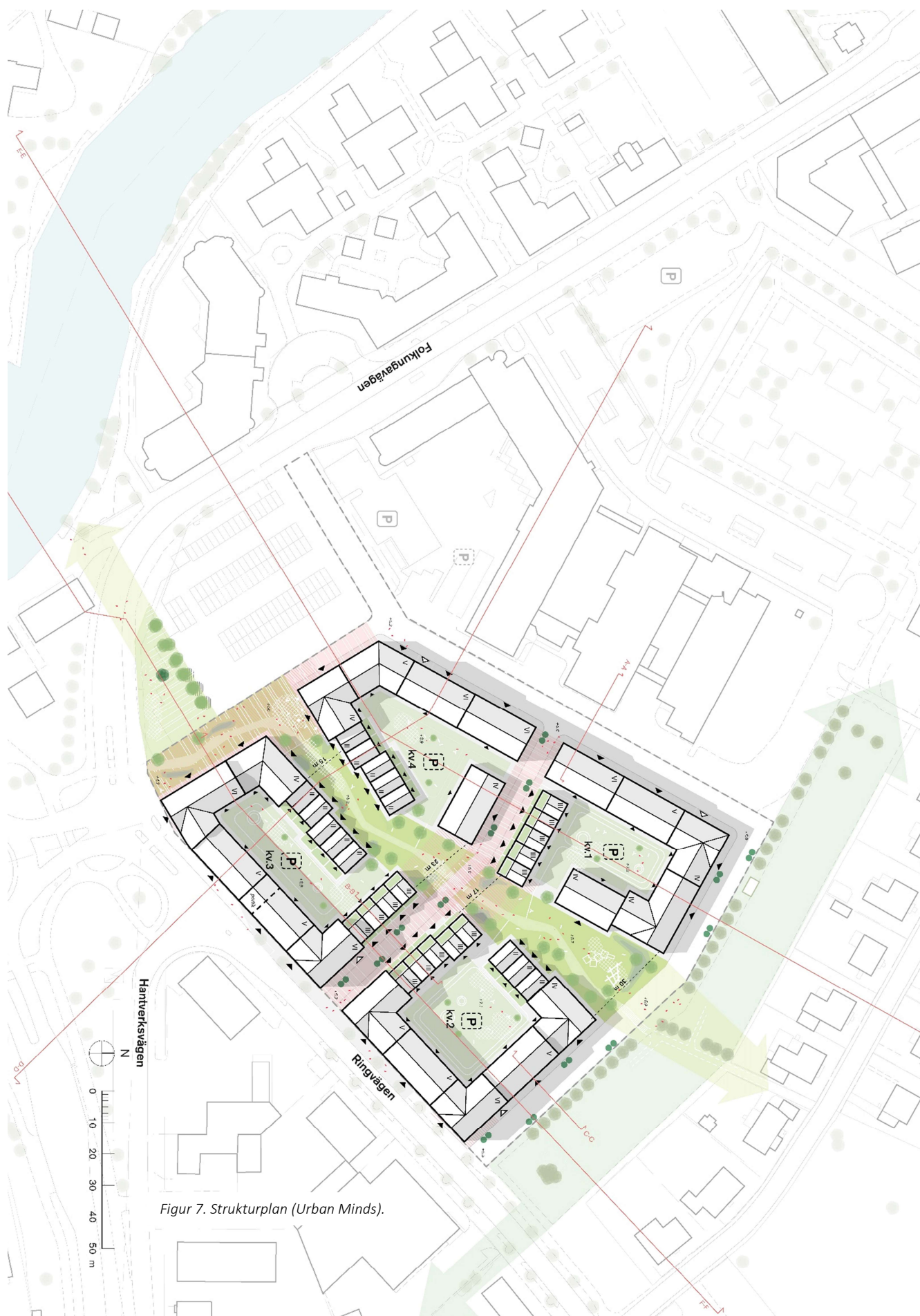
Planförslagets höjdförhållanden bedöms dock påverka den lokala kulturmiljön utifrån att föreslagen bebyggelse kommer utgöra ett påtagligt inslag i hamnens historiska miljö sett från sydväst (se Figur 3). Den föreslagna bebyggelsen har en höjd upp till 6 våningar plus vindsvåning vilket är högre än omgivande bebyggelse, bortsett från silon (se Figur 8, Sektion F-F). Den nya bebyggelsen kommer därför också innebära ett nytt påtagligt inslag i hamnens historiska miljö sett från sydväst. I den Fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta pekas dock angränsande områden ut som omvandlingsområden där högre hus kan vara lämpligt, vilket försätter planområdet i ett möjligt annat framtida skalförhållande.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövården påtagligt negativt och det bedöms följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

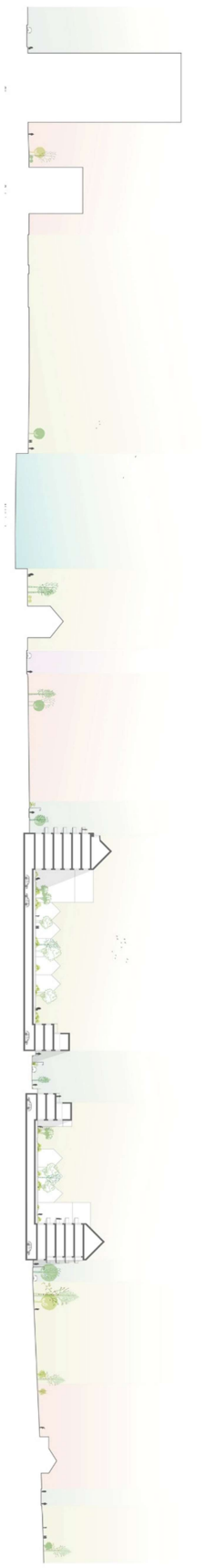
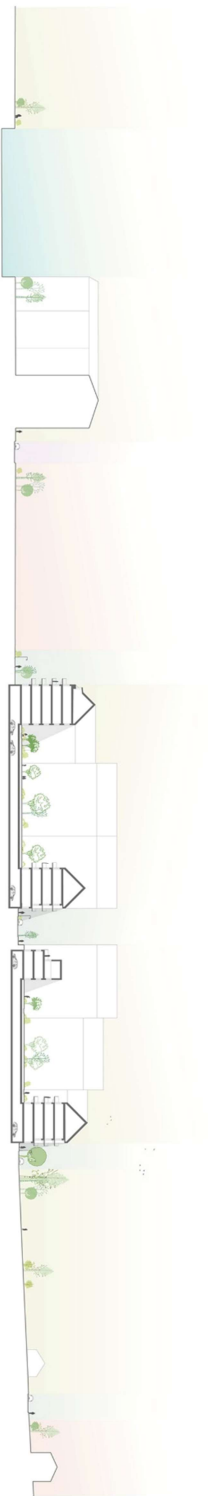
Planområdet föreslås få ett inre grönt stråk som förstärker den gröna kopplingen mellan Nyköpingsån och omkringliggande bostads- och parkområden i öst. För att säkerställa en god dagvattenhantering och skapa en bättre integration mellan kvarteren med en naturlig mötesplats för de boende regleras stråket som kvartersmark. På så vis säkerställs större ytor för trivsel-, vistelse- och lek för de boende.



Figur 6. Bebyggelsen består av fyra mindre kvarter med varierande skalor och typologier som knyts samman med ett gemensamt trädgårdsstråk (Urban Minds).



Figur 7. Strukturplan (Urban Minds).



Sektion F-F

Sektion E-E

Sektion D-D

Figur 8. Längdsektioner mellan befintlig miljö och tillkommande bebyggelse (Urban Minds).

Bebyggelse

Förutsättningar

Inom den sydöstra delen av Brädgården 1, utmed Ringvägen, är en ca 4 000 m² stor bilhall belägen. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde. Motiv för kulturvärdet av byggnaden är att den, sedan den uppfördes (år 1937), har använts för bilrelaterade verksamheter och därför har ett kontinuitetsvärde. Byggnaden har använts för tillverkning, utställning, reparation och försäljning av bilar. Byggnadens läge, nära hamnen dit bildelarna fraktades med båt, utgör också ett viktigt historiskt samband. Trots förändringar av byggnadens utformning invändigt och utvändigt är dess byggnadsvolym mot Ringvägen detsamma som vid uppförandet, vilket bedöms vara ett karaktärsgivande drag. Byggnadens karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska beaktas.

Till förmån för det allmänna intresset att uppföra nya bostäder kommer ett genomförande av detaljplanen innebära att den befintliga byggnaden rivs. Att leveranshallen rivs har en viss negativ påverkan på kulturmiljön då byggnaden är en av få kvarvarande byggnader med koppling till ANAs verksamhet i Nyköping. Hallen har dock genomgått relativt omfattande om- och tillbyggnader vid ett flertal tillfällen och dess ursprungliga karaktär är inte längre möjlig att uppleva.

Bevarad bebyggelse med koppling till ANAs verksamhet består utöver leveranshallen av SAAB-ANAs reservdelsmagasin i Spelshagen samt företagets transitohallar uppförda 1955 med gavel mot Västra Skeppsbron. Det sistnämnda ingår i planförslaget för västra hamnen som var på samråd under hösten 2017, i vilket delar av magasinerna föreslås sparas. Gällande bevarande av byggnader med koppling till ANA bedöms transitohallarna kunna prioriteras över leveranshallen. Inför rivning av leveranshallen ska dock kontakt tas med Sörmlands museum för dokumentation.



Rättsvägar till befintlig gränt för trafik och tekniska byggnadsparkeringar i gata 1 BÖTTSE 2016 (Sörmlands museum).

Planförslag



Figur 9. Tillkommande bebyggelse bidrar till en ny stadsbild för området (Pavel Vavilov studio).

Larsson Ark. har i samarbete med Urban Minds, Urbio, Nyköpings kommun, Nötudden Fastigheter och Stadsvillan tagit fram ett gestaltungsprogram (2018-02-08

rev. 2018-12-19) till detaljplanen. Programmet visar en vision för hur området ska utformas och innehåller principer för gestaltningen samt rekommendationer för användning av material, vegetation och andra element som ger området och bebyggelsen dess önskade karaktär. Inspiration till bebyggelsens utformning har hämtats från befintlig arkitektur i Nyköping. Målet är inte att kopiera arkitekturen utan att nytolka vissa arkitektoniska element som finns i Nyköping. Dessa motiv har bland annat varit rytm i fasaden, gavelmotiv mot gatan, skiftande material och kulörer samt taklandskap med takkupor.

Gestaltningssprogrammet har kopplats till ett exploateringsavtal med avsikten att lägga fast den kvalitetsnivå som kommunen och byggaktörerna gemensamt enats om, såväl för de enskilda byggnadsprojekten som för kommunens mark och anläggningar. Detaljer i utformning visas i programmet som rekommendationer eller exempel på hur den övergripande kvalitetsnivån kan uppnås, men huvudprinciperna för kvarterets utformning har även låsts med planbestämmelser.

En övergripande gestaltungsprincip är att volymerna ska brytas ner och visa upp variation inom varje kvarter. Detaljplanen reglerar därför övergripande att:

Fasadernas uttryck ska varieras. Fasadpartier mot lägenheter som betjänas av samma trapphus ska avvika mot angränsande fasadpartier, avseende material och/eller uttryck

Kravet på en genomgående portik mellan gata och gård (f₄) motverkar också en långsträckt fasad mot Ringvägen och skapar en bättre övergripande kvartersrytm.

Vidare för att säkerställa en övergripande hög arkitektonisk kvalitet i området regleras även övergripande att:

Elementskarvar får inte vara synliga, alternativt om fasadelement används så ska dessa utformas så att skarvarna är en del av gestaltningen

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadernas gestaltning inte försummas även om mer produktionseffektiva byggtekniker används och att eventuella elementskarvar görs som en integrerad del av byggnadens arkitektoniska uttryck.

För att åstadkomma ett varierande taklandskap har merparten av byggrätterna reglerats med byggnadshöjd, det vill säga byggnadens höjd upp till takfot. I byggnadshöjds-bestämmelsen tillåts ett tak med högst 45° takvinkel där max en tredjedel av takytan får utgöras av takkupor. Byggnadshöjd medför således både flexibilitet och incitament till en framtida exploatör att arbeta med ett mer varierat taklandskap. Detta då inte minst våningar med takkupor gör att vinden kan inredas som extra bostadsyta för underliggande lägenheter.

För att säkerställa att byggnaderna inte kan göras högre än vad som redovisas i solstudien och på illustrationerna kombineras byggnadshöjdsbestämmelsen även med bestämmelse som reglerar högst tillåten nockhöjd över nollplan.

Gavelmotiv i strategiska lägen skapar en ökad dramaturgi och ett mer varierat taklandskap som påminner om den arkitektoniska gestaltningen i centrala Nyköping.

För att säkerhetsställa att gavlar kan uppföras i enlighet med förslagen i gestaltningsprogrammet reglerar detaljplanen att:

En gavelspets får utföras vid varje byggnads ytterhörn, även om byggnadshöjden skulle överskridas



Figur 10. Fasad mot Ringvägen (Larsson Ark.).

Vidare säkerhetsställer detaljplanen att radhusen kan uppföras med flertalet gavelmotiv mot gatan eller Trädgårdstråket genom att enbart nockhöjd regleras.

Detaljplanen reglerar även övergripande för hela planområdet att:

Utkragande byggnadsdelar så som burspråk och balkonger får överkraga max 0,6 meter över allmän platsmark. Fri höjd ska tillgodoses från marken om minst 4 meter

Över prickmark gäller att balkonger får överkraga max 1,5 meter men en frihöjd från marken om minst 3 meter ska tillgodoses.

På så vis påverkas inte driftarbetet av de kommunala gatorna negativt och utkragande byggnadsdelar riskerar inte att ta i anspråk delar av Trädgårdstråkets markyta. Av dagvattenskäl ska alla byggnader dessutom placeras minst 0,3 meter från allmän plats, vilket medför att byggnadsdelar kan totalt överkraga max 0,9 meter från fasad mot allmän plats. För byggnadsdelar som överkragar kvartersmark, såväl "prickmark" som gårdar, gäller Svensk standards (SS_21054.2009) måttangivelser för hur långt en balkong får överkraga sett till höjd över mark utan att klassas som byggnadsarea (del av byggnadens fotavtryck på mark). Klassas byggnadsdelen som byggnadsarea strider den således mot *prickmark-bestämmelsen* och bestämmelsen om gårdar (b_1).

Mot omgivande gator och platser ska kvarteren ges en stadsmässig utformning och bidra till en tydlighet i gaturummen. För att bidra till ett mer varierat stadsliv ska gaturummet mot Ringvägen och Folkungavägen i största möjliga mån innehålla gatuplansverksamheter, och sällan utföras slutet mot det offentliga rummet. De byggrätter som vetter mot Ringvägen och Folkungavägen har därför reglerats med krav på förhöjd bottenvåning:

f_3 - Bottenvåning mot gata ska vara minst 3,6 meter hög (gäller ovansida bjälklag vid gatunivå till underkant bjälklag)

Syftet med bestämmelsen är att säkerhetsställa möjligheten att etablera verksamhetslokaler i bottenvåning inte byggs bort. Ett borttagningsbart innergolv för att skapa en upphöjd våning för bostäder är således tillåtet. Vidare är syftet med bestämmelsen att möjliggöra verksamheter mot den allmänna gatan, inte tvunget även mot bostadsgårdar. Det är således tillåtet att lägga bjälklaget vid del av bottenvåning mot bostadsgård i linje med gårdens för att exempelvis göra mer plats för garage (se Figur 11 för förtydligande).



Figur 11. Sektion över mötet med Ringvägen (Larsson Ark., Urban Minds).

Detaljplanen ställer även det övergripande kravet att: *Bostadsentréer, även för radhus och parhus, ska vara genomgående.* Detta för att säkerställa att alla radhus och trapphus får tillgängliga entréer mot innergårdarna samt för att bidra till variation, aktivitet och en ökad trygghetskänsla mot gator och stråk. "Genomgående" syftar till att det, oavsett nivåskillnad, går att ta sig via trappuppgång eller radhus från gata/Trädgårdstråk till gård. Trappor/hiss mellan entréer ska således inte tolkas som att entréerna inte är genomgående.

Kommersiell och offentlig service

Förutsättningar

Norr om planområdet ligger Nyköpings rättscentrum. På andra sidan Folkungavägen, längs Nyköpingsån, ligger idag en hotellbyggnad samt en grupp kulturhistoriskt värdefulla magasinsbyggnader i timmer från 1700-talet som används som utställningslokaler, butiker och restaurang under den varma årstiden.

På andra sidan Ringvägen, sydost om planområdet, är ett verksamhetsområde beläget med diverse olika typer av verksamheter som en bensinmack och olika hantverkarföretag.

Inom 300 meter – 1 kilometer från planområdet finns centrala Nyköpings och hamnens utbud av kommersiell och offentlig service såsom butiker, skolor, förskolor, vårdcentral med mera. Närmsta vårdcentral är Vårdcentral stadsfjärden som ligger cirka 400 meter från planområdet. Närmsta förskola är Vittra och Tessins förskola som båda ligger inom 600 meter från området, Nyköpings högstadium samt Kunskapsskolan ligger inom 1 kilometer från området och detsamma gäller för Nyköpings gymnasium (som på sikt kommer vara förlagd till stadsdelen Högbrunn).

Planförslag

Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra olika typer av centrumverksamheter i bottenvåning av den nya bebyggelsen. Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I centrumändamålet ingår exempelvis funktioner som butik, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teater, bank, samlingslokaler, restaurang med mera.

Detaljplanen reglerar även en förhöjd våningshöjd i bottenvåning (f_3) i strategiska lägen för att säkerställa att verksamheter kan uppföras vid efterfrågan (se Bebyggelse - Planförslag). Denna bestämmelse kompletteras med två exploateringsbestämmelser som reglerar krav att lokaler ska upprättas i bottenvåningar mot gata eller stråk:

e_2 – Lokaler för centrumverksamhet ska inredas bakom minst 20% av fasadlängden mot gata eller stråk

e_3 – Lokaler för centrumverksamhet ska inredas bakom minst 10% av fasadlängden mot gata

Syftet med bestämmelserna är att säkerställa en variation i området där bottenvåningarna delvis kan fyllas med verksamheter som befolkas dagtid, vilket ökar

trygghetskänslan i området och skapar en aktivitet som bidrar positivt till stadslivet och stadsbilden. Bestämmelserna är formulerade så att en exploatör med fördel kan förlägga lokaler i hörnmoduler för att nyttja större fasadlängd till samma lokal. Detta då hörnen bedöms som strategiskt bäst för lokallägen.

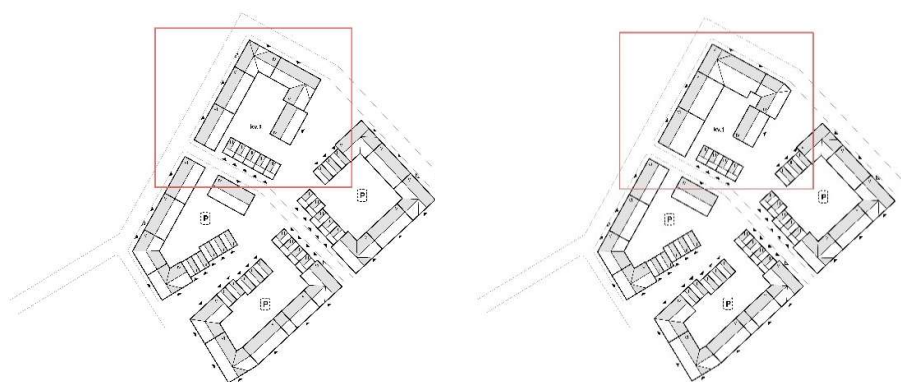


Figur 12. Visualisering av centrumverksamheter vid Trädgårdstorget (Pavel Vavilov studio).

Detaljplanen möjliggör även att byggnation för äldreboende (D_1) kan uppföras i kvarter 1. Då en byggnad för äldreboende i regel kräver en bredare huskropp än ett bostadshus har byggrätten som omfattas av D_1 utvidgats en aning i jämförelse med övriga byggrätter. För att säkerhetsställa att den utvidgade byggrätten inte nyttjas för att endast uppföra ett bredare bostadshus har ytan kompletterats med planbestämmelsen:

e_1 – Största tillåtna exploatering för bostäder är 7000 kvadratmeter bruttoarea. Gäller ej äldreboende

Således kan byggrätten nyttjas fullt ut för all form av äldreboende, t.ex. äldreboende, och bottenvåning kan nyttjas för centrumändamål men för bostäder får inte 7000 kvadratmeter bruttoarea överskridas. Vid uppförande av byggnad för äldreboende får kvarteret en aning ändrad utformning (se Figur 13).



Figur 13. Till vänster: struktur utan äldreboende Till höger: struktur med äldreboende (D_1) (Urban Minds).

Grönstruktur, platser och rum

Förutsättningar

Norr om planområdet ligger ett grönområde i form av en kyrkogård. Direkt öster om planområdet finns ett parkstråk, Vallarbacken, som leder vidare mot kyrkogården och består av en långsmal gräsyta kantad av en trädridå med inslag av buskage och sly. Denna vegetationsridå uppfördes ursprungligen som brandskydd mellan dåvarande fabriksfaciliteter och bostadsbebyggelse. Den fördjupade översiktsplanen anger att "grönstrukturens värden ska bevaras" i Vallarbacken och kyrkogården.

Närmaste strövområde är promenaden utmed ån, strandområdet längs Stadsfjärden och ovan nämnda Alla Helgona Kyrkas östra kyrkogård med dess koppling till grönstrukturen i nordost.

Planområdet består av låg industribebyggelse och en större inhägnad parkeringsyta. Hela området är privat och till största del hårdgjort. Det finns ingen nämnvärd grönska inom Brädgården 1.

Planförslag

Kvarteretsstrukturen är utformad så att stadsmässiga fronter möter de omgivande större gatorna och lägre, öppnare bebyggelsestrukturen med flera entréer möter tvärgatan genom planområdet och det gröna inre rummet inom kvarteren, som föreslås få namnet Trädgårdsstråket.

Den vinklade bebyggelsestrukturen bidrar till naturliga rörelser mot strandpromenaden samt siktlinjer mot Nyköpingsån och bebyggelsen kring denna, såsom den gamla träbebyggelsen och hamnverksamheternas industrilokaler.

Den öppnare utformningen av kvarterens insida bidrar till att samtliga kvarter kopplas samman med ett gemensamt socialt och grönt rum, vilket bidrar till bättre möjligheter för en större lokal integration och en naturlig mötesplats för de boende. För att säkerställa en god dagvattenhantering och tillräckliga trivsel-, vistelse- och lektytor för de boende regleras stråket som kvartersmark. Stråket knyter dock an till det allmänna parkområdet Vallarbacken och leder ner mot Nyköpingsån, vilket medför en grön öst-västlig koppling. Detaljplanen säkerhetsställer detta bland annat genom att reglera tillräckligt stora ytor som inte får förses med byggnad (*prickmark*), att stråket blir en gemensamhetsanläggning som hamnar i nivå med angränsande gator, att stråket inte får stängslas in och att högst 25% av ytan får hårdgöras (för definition av hårdgjort se "*Dagvatten*") vilket i praktiken innebär att 75% av ytan ska vara "mjukgjord" eller grönskande. Samtidigt har utrymme lämnats så att bestämmelser om gemensamhetsanläggning (g_1) och hårdgöringsgrad (n_1) inte gäller för ytor för radhusens entrétrappor och uteplatser.



Figur 14. Visualisering av Trädgårdsstråket (Pavel Vavilov studio).

Strukturen är utformad så att det i stråket bildas en serie platser som ger utrymme för aktiviteter, upplevelser och möten, vilket beskrivs närmare i gestaltningsprogrammet.

I väster mynnar stråket ut i en platsbildning, med föreslaget namn Trädgårdstorget, som blir en viktig nod i området. Mot denna plats krävs i strategiska lägen lokaler i bottenvåning av byggnaderna. Syftet med det är att aktivera platsen och ge förutsättningar för uteserveringar med mera. Även denna plats regleras som gemensamhetsanläggning och ska ses som en förlängning och fortsättning av Trädgårdsstråket men med skillnaden att hela ytan får hårdgöras så länge plats ges för dagvattenhantering. Detta ger möjlighet till en mer sammanhållen markbeläggning. Trädgårdstorget ska vara framkomlig för fordonstrafik men det bör göras på de gåendes premisser, vilket inte minst markbeläggningen kan signalera. Platsen kan även med fördel förses med konstinstallationer som på olika sätt påminner om områdets historia.



Figur 15. Visualisering av Trädgårdstorget (Pavel Vavilov studio).

Ett gångstråk genom Trädgårdsstråket binder samman Vallarbacken i nordost med Trädgårdstorget i sydväst och vidare ned mot Nyköpingsån. Trädgårdsstråket är reglerat med utfartsförbud, dock ska detta tolkas med undantag för utryckningsfordon och boendes flyttbilar. Gångvägen ska därför göras körbar.

Bostadsgårdarna tillåts bli upphöjda på planterbart bjälklag för att säkerställa parkeringsgarage under mark. Detta regleras med bestämmelsen:

b₁ – marken får endast byggas över med bjälklag som planteras. Utöver det får gårdsyta bebyggas med komplementbyggnader

Denna bestämmelse kombineras med tillåten *högsta totalhöjd* som reglerar det planterbara bjälklagets höjd över nollplanet. Höjdbestämmelsen reglerar med andra ord inte komplementbyggnadernas höjder eller utesluter utkragande byggnadsdelar som burspråk och balkonger. Totalt hamnar gårdarna cirka 1,5 meter över gator och Trädgårdsstråket, vilket på så vis medför en tydligare indelning av rumslighet med upphöjda privata bostadsgårdar, det gemensamma semiprivata Trädgårdsstråket och slutligen allmänna gator.

På gårdarna kan plats göras för marklägenheternas uteplatser, cykelparkering i de skuggigare lägena, en centralt belägen gräsyta för lek, mötesplatser för de boende samt lektyr för de minsta. Gårdsgrönskan är viktig för att skapa trivsel, därför bör bjälklaget till garaget utformas för att kunna bära tillräcklig jordmån så att trädplantering inte försvåras. Buskvegetation kan även med fördel rama in platserna på gården och här och var kan skapas fickor av blommande perenna växter.

Lek och rekreation

Förutsättningar

Temalekplatsen Dinosauriparken är belägen inom 300 meter från planområdet och nås via Ringvägen – Domänvägen. Övriga lekplatser finns 650 meter söder om fastigheten utmed vattnet i Kungshagen vid Gert Fredrikssons väg samt vid Östra Bergen/Ringvägen, 500 meter öster om fastigheten.

Närheten till hamnen och strandpromenaden ger goda förutsättningar för rekreation i stadsmiljön. Strandpartiet utmed havsviken, Stadsfjärden, i söder utgör ett av stadens närströvmråden och är ett utpekat förbindelsestråk främst för gående och cyklister. Vid en fortsatt förtätning i Kungshagen-Fågelbo skulle detta förbindelsestråk kunna förädlas och göras mer attraktivt och tillgängligt. Idag finns där hundrastgård, streetskejt, minigolf, lekplats med mera.

Planförslag

För de boende tillkommer möjlighet till lek inom bostadsgårdarna. Det gröna Trädgårdsstråket blir ett mervärde i området där utrymme till såväl sociala möten och rekreation som till lek och aktivitet finns.

Fornlämningar

Förutsättningar

Planområdet gränsar till fornlämningsytan 231:1, stadslager. Stadslagren innehåller avfall från hantverk och rester efter övergiven bebyggelse och andra aktiviteter. Fornlämningsytan sträcker sig över Brädgården 2 mot centrala Nyköping.

Inga kända fornlämningar finns inom fastigheten.

Planförslag

Markingrepp inom Brädgården 1 måste tillståndsprövas enligt kulturmiljölagen (KML). Markingrepp innebär att arkeologiska insatser kan bli aktuellt. Om fornlämnningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Solförhållanden och utsikt

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse inom planområdet innebär inte någon skuggbildning på omkringliggande fastigheter. Befintlig omgivande bebyggelse är för låg för att ha någon utsikt mot Stadsfjärden.

Planförslag

Larsson Ark. har gjort en solstudie av planförslaget (2019-01-29) för att utreda vilka solförhållanden som skapas vid höst- och vårdagsjämning samt vid sommarsolståndet och vintersolståndet. Sammanfattningsvis visar studien att planförslaget medför att nya bostäder tillskapas med goda ljusförhållanden där en del av bostäderna kan få utsikt över Stadsfjärden och Nyköpingsån. Såväl bostadsgårdarna som Trädgårdsstråket kommer även få tillräckligt med solbelysta platser för att kunna vara grönskande. Till följd av strukturens utformning kommer Trädgårdsstråkets solförhållanden vara särskilt goda.

Vidare visar studien att planförslaget kommer ha en viss påverkan på närliggande villor vars trädgårdar kan skuggas sent på eftermiddagen kring framförallt höst- och vårdagsjämning. Vid sommarsolståndet kommer de fastigheterna inte skuggas av den nya bebyggelsen. Brädgården 2 skuggas under morgontid under vår- och höst och Ringvägen samt fastigheterna på andra sidan Ringvägen skuggas under sommarmånaderna kring kl 18.

Studien utgår från de högsta tillåtna höjder som kan byggas utifrån den reglerade byggnads- och nockhöjden samt takvinkeln. Att byggnads- och nockhöjd regleras över angivet nollplan säkerhetsställer att byggnaderna inte kommer kunna få en längre skuggbildning till följd av markuppfyllnader.



Figur 16. Solstudie (Larsson Ark.)

Ny bebyggelse i närheten av Brädgården 2 kan bidra med ökad insyn mot Rättscentrums verksamhet. Önskad insyn bedöms av åklagarmyndigheten dock kunna hanteras genom att exempelvis klä Rättscentrums aktuella fönster med insynsskyddande film.

Sociala frågor

Barnperspektiv

Förutsättningar

Planområdet utgörs uteslutande av verksamhetsytor och dess tillhörande parkeringar. Trafikytorna i kombination med avsaknaden av lekytor och grönstruktur medför att platsen idag inte är en lämplig plats för barn.

Planförslag

Möjlighet till lek och rörelse kommer främst att finnas på bostadsgårdarna och Trädgårdsstråket. De väl tilltagna ytorna för gångtrafik och Trädgårdsstråket ger möjligheter till spontan lek.

För att nå skolor och förskolor behöver barn korsa biltrafikerade gator som dock är belysta och innehar övergångsställen.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Förutsättningar

Planområdet utgörs idag av en privatägd, instängslad verksamhetsyta som med sina funktioner och stora parkeringsytor främst är prioriterat för biltrafik. Stadens samlade tillgänglighet är således underprioriterat ett enskilt trafikslag. Den instängslade ytan medför även att skapa en barriär mellan Nyköpings stadsdelar och en yta som framförallt när verksamheten stängt för kvällen kan upplevas som ödslig, mörk och otrygg.

Planförslag

Nyköpings prioritering av trafikslag med högsta prioritet gångtrafik manifesteras tydligt i planförslaget både med utformningen och skalan på tvärgatan som uppmuntrar till att den blir en gångfartsgata samt anläggandet av Trädgårdsstråket. De nya allmänna gatorna säkrar allmänhetens tillträde till planområdet och förbättrar tillgängligheten mellan de angränsande områdena.

Planförslaget bedöms erbjuda god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga då gatorna ska följa kommunal standard med god belysning och tillgänglighet. För att fullt ut tillgodose kraven bör gångvägar förse med taktila och visuella sidoavgränsningar, vilket garanterar orienterbarhet och tydlighet för synskadade. Byggnader ska anpassas för rörelsehindrade enligt Boverkets byggregler (BBR).

Vidare bidrar planförslaget till att verksamhetsområdet med dess slutna fasad, instängslade yta och mörka platser omvandlas till ett bostadsområde med aktiva bottenvåningar, flertalet upplysta entréer och fönster mot både gator och gårdar. Möjligheten till lokaler i bottenvåning på bostadshusen ger förutsättningar för ett mer varierat folkliv som befolkar området under olika timmar på dygnet.

Radhusens huvudentréer ligger mot innergårdarna och genom att på plankartan reglera att alla bostadsentréer, vilket även innefattar radhusen, ska vara genomgående säkerställs att såväl radhusen som trapphusen får tillgängliga entréer till bostadsgårdarna. Detta har även fördelen att alla kan nå garage, bostadskomplement, friytor, angöringsplats för bilar och allmänna gångvägar på ett enkelt och tillgängligt sätt i enlighet med 8 kap 9 § PBL och BBR 3:122.

Miljöförhållanden

Markföroreningar och Radon

Förutsättningar

På grund av den verksamhet som bedrivs inom fastigheten samt att fastigheten historiskt sett använts för industri och upplag har marken undersökts i syfte att kartlägga eventuella markföroreningar. Till detaljplanen har Structor gjort en miljöteknisk markundersökning (2017-05-05, kompletterande rapport 2017-10-24).

På fastigheterna Brädgården 1 och Brädgården 3 har det borrats på 14 olika platser med avseende på att ta ut jord för analys. I fem borrhöjningar har det påträffats ämnen som överstiger riktvärdet för KM (Pb och PAH H) och i tre av dessa överstiger innehållet riktvärdet för MKM (Aromater, PAH L, M, H, Cu, As, Pb och Zn). Föroreningar har endast påträffats i fyllnadsmassorna och i den underliggande leran har inga föroreningar påträffats. Baserat på det analysmaterial som finns, tyder det på att fyllnadsmassorna är förorenade på några få ställen och att de undre orörda massorna är rena. Jorden under byggnaden har inte provtagits, då det inte varit möjligt med avseende på takhöjd, däremot har det satts grundvattenrör intill byggnaden både vid den nordvästra, nordöstra och södra delen. De fyllnadsmassor som har använts på fastigheten, består i stor grad av grus och sand och det bedöms inte troligt att fyllnadsmassorna under byggnaden skulle bestå av tillförda förorenade massor. Det har inte heller rapporterats om några kända utsläpp inne i byggnaden och den större delen av byggnaden har använts och används som bilvisningshall och golvytan är hårdgjord. Befintliga undersökningar bedöms därför som tillräckliga för att utgöra ett underlag vid en riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering.

Grundvattnet har även undersökts med ett grundvattenrör i norra delen av området, ett i den östra delen och ett i den södra delen av området. Det har påträffats följande metaller i förhöjda halter i grundvattnet: arsenik, krom, nickel, bly, zink i den norra och den södra delen. Vid analys av organiska kolväten understiger grundvatten i den norra och östra delen befintliga riktvärden. I den södra delen, i GV3 som sattes nära påfyllnadsplats för oljetank, har det påträffats förhöjda halter petroleumkolväten (aromater C16-C35, PAH M och PAH H). Grundvattnet överstiger riktvärdena för dricksvatten men halterna ligger dock långt under riktvärdet för risk för ångor i byggnader.

De kompletterande analyserna av grundvattnet visar att det inte förekommer trikloretylen (tri) eller dess nedbrytningsprodukter i grundvattenproverna.

Planområdet är utpekade som lågriskområde för radon.

Planförslag

Då det har påträffats föroreningar på fastigheten har den miljötekniska undersökningen kompletterats med en Riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering (2018-11-28) där 3 olika åtgärdsförslag samt ett nollalternativ tagits fram. Alternativ 1 innebär att ett område på cirka 630 m², där det har identifierats lager på cirka 0,4 meter djup, schaktas och saneras. I alternativ 2 utökas detta område upp till eventuellt 6500 m². Föroreningens utbredning är sannolikt betydligt mindre, men det har räknats med en maximal utbredning, då föroreningen inte är avgränsad i sidled. I alternativ 3 beräknas hela fastigheten saneras ned till 0,7 meter djup, massorna körs till godkänd mottagningsanläggning och ersätts med rena fyllnadsmassor och att inga massor återanvänds.

Det har till alla alternativ även räknats med att framtida grönytor fylls upp med rena jordmassor, då det inte förekommer organiskt rik jord på fastigheten som ger möjlighet till god växtetablering.

Vid en riskvärdering (för mer utförlig beskrivning se Riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering (2018-11-28) av de olika åtgärdsalternativen får

åtgärdsalternativ 2 högst poäng och bedöms som lämplig. En sammanfattande bedömning är att rekommenderade saneringsåtgärder uppfyller de övergripande åtgärds målen och alla är rimliga att utföra ur teknisk, miljömässig och ekonomisk synvinkel.

Vid en exploatering av området ska även marken under byggnaden undersökas efter rivning av denna. Det finns ingen info om känt spill i byggnad eller dylikt varför det inte finns någon misstanke om förorening under byggnaden. Då fyllnadsmassor dock är punktvis förorenade inom fastigheten kan detta inte uteslutas. I åtgärdsalternativ 3 har man därför uppskattat en kostnad för sanering av hela fastigheten, vilken tar höjd för om det krävs sanering under byggnad efter att denna rivits. Samtliga åtgärdsalternativ bedöms som ekonomiskt genomförbara sett till projektets attraktivitet.

Grundvattnet har ingen negativ påverkan på planområdet men är inte tjänligt, och kommer inte heller användas, som dricksvatten. Radonsäker grundläggning förutsätts.

Detaljplanen reglerar att startbesked inte får ges förrän markföroreningar avhjälpes.

Risk, transport av farligt gods

Förutsättningar

På östra sidan om Ringvägen ligger en bensinstation på ett avstånd av cirka 30 meter från Brädgården 1:s fastighetsgräns. Bensinstationen medför risk för brandfarliga varor. Utöver detta är Lennings väg utpekad som sekundär transportled för farligt gods, som i sitt närmsta läge är cirka 45 meter från fastighetsgräns. Transporter av farligt gods sker också delvis på Ringvägen då lastbilar som fraktar de brandfarliga varorna till bensinstationen är hänvisade till en utfart som ansluter till Ringvägen.

Med anledning av riskkällorna har en Riskbedömning tagits fram av Structor (2017-10-10), kompletterad med bilaga som bemöter Brandförsvarets samrådsyttrande (2018-12-10). Nedanstående riskkällor har beaktats i riskidentifieringen:

- Rekommenderade transportleder för farligt gods inom 150 meter från planområdet.
- Riskfyllda verksamheter. De verksamheter som beaktas omfattar så kallade farliga verksamheter enligt Lag om skydd mot olyckor, 2 kap 4§, bensin- och drivmedelstationer, inom cirka 100 meter från planområdet samt verksamheter som omfattas av Sevesolagstiftningen.

Verksamheter med tillstånd enligt Lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor har även beaktats.

Planförslag

I riskbedömningen konstateras att föreslagen bebyggelse skulle innebära ett avsteg från Länsstyrelsen Södermanlands riktlinjer för flerbostadshus inom 150 meter från farligt gods led. Resultaten av riskbedömningen visar dock på att en placering av bostäder intill Ringvägen är möjlig. Detta då den sammanlagda individrisken för

vägarna är acceptabelt låg på grund av att endast ett fåtal transporter av farligt gods går på Ringvägen respektive Lennings väg. Även om Riskbedömningen påvisar att sannolikheten för en olycka med farligt gods är låg reglerar detaljplanen likväl att:

Bostadsentréer, även för radhus, ska vara genomgående

b₂ - Friskluftsintag ska placeras i byggnadssida som vetter bort från Ringvägen

b₃ - Fasad mot Ringvägen ska utföras i obrännbart material, men mindre arkitektoniska motiv i brännbart material kan tillåtas

Detta då åtgärderna ger en samlad effekt på den redan acceptabelt låga risknivån som bedöms vara positiv.

Vidare anger riskutredningen att markytan mellan föreslagen bebyggelse och bensinstationen inte bör uppmuntra till stadigvarande vistelse. Detta uppfylls då tillräckligt skyddsavstånd finns mellan bensinstationen och planområdet och marken däremellan inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse då den utgörs av allmän platsmark reglerat som gata.

Balkonger mot bensinstationen är tillåtet då individrisknivån i riskbedömningen är på en acceptabelt låg nivå. Att inte möjliggöra balkonger bedöms dessutom ha stor negativ påverkan på bostadskvaliteten och samtidigt en mycket begränsande inverkan på den samlade risknivån.

Byggnader som uppförs inom 50 meter från lossningsplats och pumpar på bensinstationen ska dock inte utgöra stor brandbelastning likvärdigt med till exempel en brädgård eller däckupplag. Utgång från svårutrymda lokaler, exempelvis samlingslokaler eller lokaler avsedda för fler än 150 personer, får inte heller uppföras inom ett avstånd om 100 meter från bensinstationen. Detta är förutsättningar som regleras i Boverkets byggregler och detaljplanen reglerar att bygglov inte får ges förrän skydd- och säkerhetsåtgärder kommit till stånd.

Fasaden mot Ringvägen ska utföras i obrännbart material där arkitektoniska motiv kan få utföras i brännbart material. Fasadens detaljutformning är inte känd men ska utformas på ett sätt som uppfyller Boverkets byggregler, BBR, avseende både avskiljande funktion, brandspridning och förhindrande av nedfallande delar, vilket prövas i kommande bygglov. Fasaden ska därmed inte medföra någon betydande försämring vad gäller riskreducerande effekt.

Buller

Förutsättningar

Planområdet domineras främst av buller från trafiken på Ringvägen och Folkungavägen med visst bidrag från Hamnvägen/Lennings väg.

Enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, och de ändringar som presenteras i förordning 2017:359, gäller följande riktvärden för buller från spårtrafik och vägar.

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dB(A)ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dB(A)ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A)maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dB(A)ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A)ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dB(A)ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

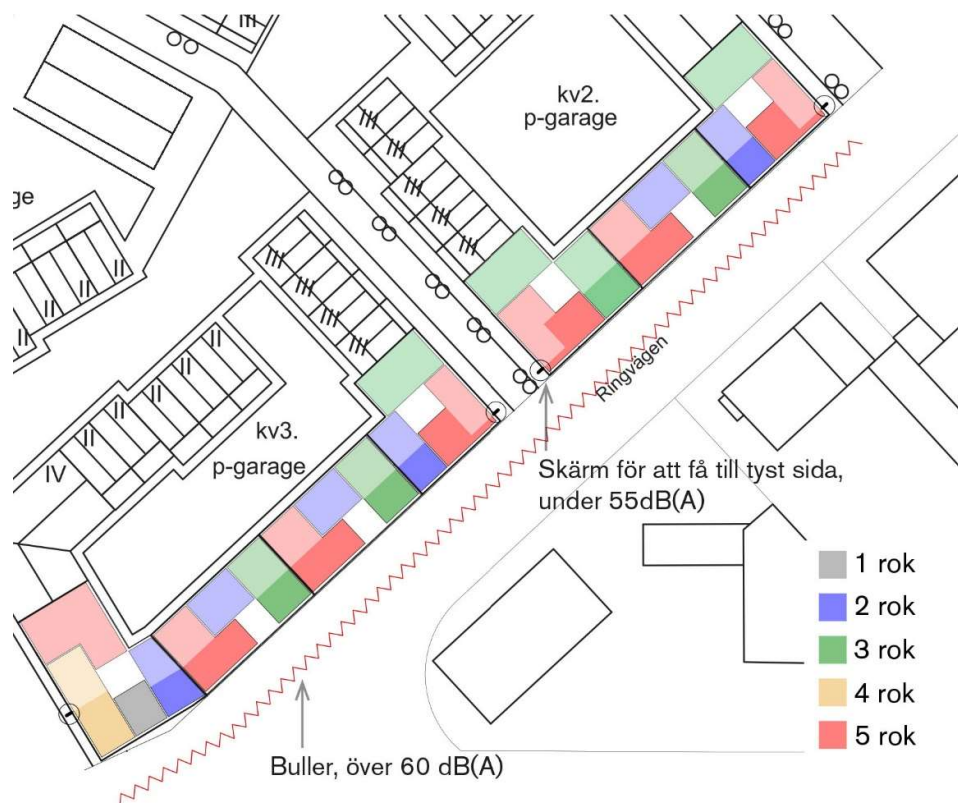
5 § Om den ljudnivå om 70 dB(A)maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB(A)maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Planförslag

ACAD har till detaljplanen gjort en bullerutredning (2018-01-05) där beräkningar visar att kvarteren 1 och 4 innehåller riktvärden för trafikbuller enligt SFS 2015:216 oavsett placering och planlösning av lägenheter. Lägenheter i kvarter 2 och 3 som är större än 35 m² och utsatta för ekvivalent trafikbuller över 60 dB(A) behöver planlösas så att minst hälften av boningsrummen läggs mot sida där ljudnivån är högst 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå nattetid. Mindre lägenheter, högst 35 m², kan göras enkelsidiga mot ljudnivåer upp till 65 dB(A) ekvivalent. Det innebär att de kan placeras vart som helst inom projektet. Planen reglerar därför i de utsatta lägena:

f₂ - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m² ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

Tillåtna byggrätter har också på plankartan reglerats så att en kvartersstruktur säkerhetsställs. Därmed skapas innegårdar med goda bullerförhållanden som i sin tur ger möjlighet till ljuddämplade sidor. Byggrätterna har även ritats igenom av Larsson Ark. för att säkerhetsställa att det även finns möjlighet att skapa goda boendeförhållanden med planlösningar som samtidigt uppfyller kraven i f₂-bestämmelsen (se Figur 17). Detta löses förslagsvis med genomgående lägenheter och med hjälp av strategiskt placerade skärmar som kan gestaltas som en del av balkongerna.



Figur 17. Möjlig lägenhetsplacering där hälften av boningsrummen upprättas mot tyst sida (Larsson Ark.).

Översvämningsrisk/skredrisk

Förutsättningar

Delar av området ligger mindre än 100 meter från Nyköpingsån där skredrisk råder i vissa delar. Området ligger dock utanför utpekat riskområde för skred enligt kommunens kartering.

Planförslag

Inga åtgärder behöver göras till skydd för översvämningar och skred.

Tekniska förutsättningar

Geoteknik

Förutsättningar

En geoteknisk utredning har genomförts av Struktur, 2017-04-27. Marken består av fyllning ovan växellagrad silt och lera som mot djupet sannolikt underlagras av sand på friktionsjord på berg.

Gjorda CPTsonderingar i fält och visar på höga hållfasthetsvärden på skjuvhållfastheter. Någon redovisning av härledda och korrigerade värden för densiteter, moduler, förkonsolideringsspänning (σ'_c) med mera är inte utfört, då de värden som finns av dessa egenskaper baseras på tolkningar av CPT-sonderingar i fält och inte från någon utförd provtagning.

Planförslag

Kompletterande geotekniska undersökningar och utredningar ska utföras i projekteringsskedet för att bestämma behov av förstärkningsåtgärder för både yttre mark och för byggnader.

För tyngre byggnader behöver troligtvis stommen pålas, eventuellt krävs även pålning för golven. Det är viktigt att områdets höjdsättning beaktas vid bestämning av förstärkningsbehovet. Även för hårdgjorda ytor är höjdsättningen viktig.

Dagvatten

Förutsättningar

Nyköpings kommun har för närvarande ingen antagen dagvattenstrategi men dagvatten omnämns i kommunens VA-policy och strategi. I dessa dokument framgår att dagvattenhantering ska ske på ett miljömässigt hållbart sätt och inkluderas i kommunens planprocess. Vidare ska föroreningsituation och recipientens känslighet utifrån aktuella miljökvalitetsnormer (MKN) styra dimensionering och utformning av dagvattensystem. I VA-strategin beskrivs även vikten av en långsiktig planering av dagvattenhanteringen då risken för översvämning i samband med extrema regn förväntas öka i samband med pågående klimatförändring.

För att inte försvåra förutsättningen att uppnå MKN i aktuella recipienter får varken dagvattenflöden eller föroreningsbelastning från dagvatten öka efter exploatering. Det innebär med andra ord att flöden som överskrider befintlig situations flöden ska fördröjas i samband med regn med en vald återkomsttid. Planområdet ligger centralt i Nyköping och nära recipient så dagvattenutredningen föreslår fördröjning av dimensionerande regn med återkomsttid 10-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25. I Svenskt Vattens publikation P110 motsvarar detta minimikrav för dimensionering av dagvattensystem inom centrum och affärsområden.

I dagsläget avvattnas Brädgården 1 med självfall via dagvattenbrunnar genom en dagvattenledning som löper tvärs genom planområdet till det kommunala dagvattennätet och vidare till recipient Nyköpingsån utan kända fördröjnings- eller reningsåtgärder. Avvattning av takytor sker via slutna stuprör som kopplas direkt på dagvattensystemet inom planområdet.

Anslutning till kommunalt dagvattennät sker via en anslutningspunkt sydväst om planområdet. Anslutningspunkten kan användas även efter planerad exploatering.

Planförslag

Till detaljplanen har Structor Uppsala gjort en dagvattenutredning (2017-11-17, kompletterande rapport 2017-12-22). Dagvattenutredningens flödes- och

fördröjningsberäkningar baseras på beräkningsmetoder från Svenskt Vattens publikation P110 och aktuella krav där flöden vid ett 10-årsregn som överskrider befintlig situations flöden ska fördröjas lokalt. Resultat från flödesberäkningar visar att dagvattenflödet förväntas öka med cirka 90 l/s efter exploatering jämfört med befintlig situation. För att uppfylla kommunens fördröjningskrav måste totalt 64 m³ fördröjas inom planområdet (35 m³ inom kvartersmark och 29 m³ inom allmän plats).

Inom planområdet föreslås att fördröjning av dagvatten sker i gröna lösningar, som med rätt utformning, skötsel och underhåll kan skapa höga estetiska värden och bidra till ökad biologisk mångfald. Den befintliga dagvattenledningen inom planområdet kan därmed plomberas eller raseras men den befintliga anslutningspunkten sydväst om planområdet fortsätts att användas efter att lokal fördröjning skett. Lokalisering och dimensionering av eventuellt nya anslutningspunkter bör utredas och samordnas med Nyköping kommuns VA-enhet vid behov.

Förslag till dagvattenhantering bygger på att dagvatten från tak som lutar in mot gård eller Trädgårdsstråk avvattnas mot skålformade översilningsytor och vegetationsbeklädda svackdiken i Trädgårdsstråket mellan kvarteren. Att ytor finns för dagvattenhantering i Trädgårdsstråket säkerhetsställs med planbestämmelsen *n₃ – Marken ska innefatta dagvattenanläggning.*

Genom att kombinera planbestämmelsen *n₃* med *n₁ – Endast 30% av markytan får hårdgöras* och *n₂ – Parkering får inte anordnas. Underbyggt garage är inte tillåtet* säkerhetsställs att dagvatten kommer kunna infiltrera vegetationsytan och genomgå rening via filtrering och växtupptag. Begreppet hårdgjord ska i denna detaljplan tolkas i enlighet med Statistiska centralbyråns begreppsdefinition "Som hårdgjord yta räknas här bebyggd och obebyggd mark utan någon vegetation, samt väg och järnvägsområden. Övrig mark utom vatten är grönytor."

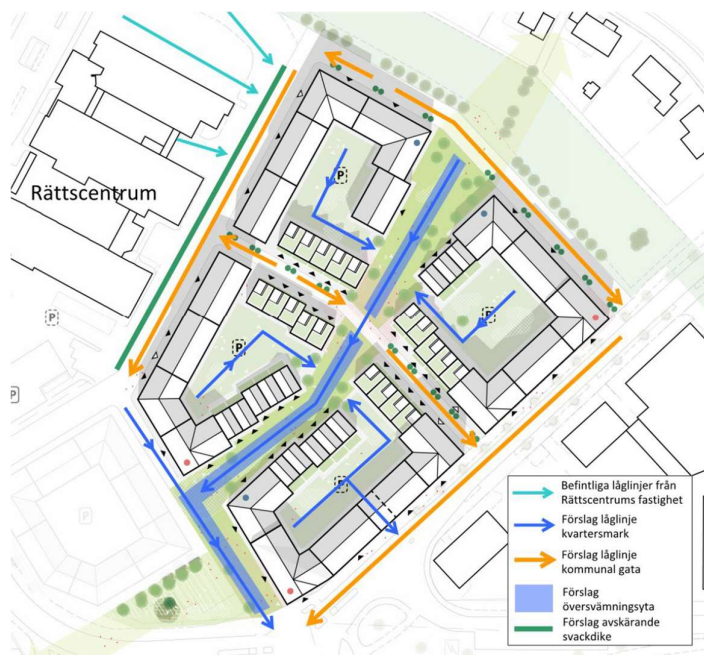
Dagvatten från tak som eventuellt kommer luta ut mot gata föreslås avvattnas mot planteringsytor med sammanhängande underjordiska makadammagasin i förgårdsmark. Dessa ytor behöver minst en bredd på 30 centimeter för att vara tillräckligt effektiva. Detaljplanen reglerar därför att alla byggnader ska placeras minst 0,3 meter från allmän plats, vilket också skapar en tillräcklig yta för exempelvis mindre klätterväxter.

Hårdgjorda ytor inom kommunal gata avvattnas mot nedsänkta trädplanteringar med skelettdjordsmagasin för fördröjning och rening. Utformning och dimensionering av dagvattensystem måste även ta hänsyn till översvämningsrisker i samband med extrema regn och skyfall. Detaljplanen reglerar därför att alla allmänna gator ska inhysa trädplanteringar samt att ett dike ska upprättas i gräns mot fastigheten Brädgården 2 för att säkerhetsställa att ett genomförande av detaljplanen inte medverkar till instängt vatten på omkringliggande fastigheter.



Figur 18. Åtgärdsförslag för dagvattenhantering (Structor/underlag Urban Minds).

Det är viktigt att höjdsätta marken och nya hus på ett sätt som kan säkerställa en säker sekundär avrinning i samband med extrema regn för att minimera risken för skador på ny såväl som på omgivande befintlig bebyggelse och infrastruktur. Förslag till avrinningsvägar har tagits fram av Structor i samråd med URBIO som har tagit fram en höjdsättning för hela planområdet. Höjdsättningen har sedan reglerats som planbestämmelser på plankartan och legat till grund för höjdsättningen av alla allmänna gator, kvartersmarken, bebyggelsen och parkeringsgaragen.



Figur 19. Illustration låglinjer (Structor/underlag Urban Minds).

Beräkningsresultatet från dagvattenutredningen visar att den årliga årsbelastningen kan förväntas minska för samtliga beräknade ämnen jämfört med befintlig situation. Planerad exploatering bedöms kunna minska föroreningsbelastningen från dagvatten till Nyköpingsån och Nyköpings stadsfjärd på årsbasis och därmed bidra till förutsättningen att uppnå dess MKN avseende god kemisk ytvattenstatus.

Fjärrvärme, el, fiber, tele, vatten och avlopp

Förutsättningar

Vattenfall värme har fjärrvärmekulvertering och Skanova har en teleledning inom angränsande fastighet Brädgården 2 och Brädgården S:1. I Brädgården 1 sydvästra hörn finns ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme, tele och fiber.

Vattenfall har en lågspänningsledning (0,4 kV) i det sydvästra hörnet av planområdet och utanför planområdet, längs framförallt Folkungavägen, är en högspänningsledning (10 kV) belägen.

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Planförslag

Det är möjligt att ansluta ny bebyggelse till befintliga försörjningssystem. Kontakt med ledningsägare fordras.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer befintliga ledningar inom Brädgården 1 behöva justeras. Fjärrvärmekulvertering och teleledning inom Brädgården 2 och Brädgården S:1 hamnar i och med ny detaljplan delvis under allmän plats för gata men påverkas inte av förslaget. Om önskemål finns att likväl flytta dessa vid ombyggnation av gatan så att den helt hamnar under allmänplats, och på så sätt säkerställer ett mer effektivt markutnyttjande, krävs att ledningsrätten omprövas i en ledningsförrättning. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer även en ny transformatorstation för strömförsörjning behöva uppföras. Markyta för en sådan anläggning (E-område) har säkerställts på plankartan.

Flytt eller justering av ledning bekostas av den som önskar göra den och ska göras i samråd med ledningsägaren.

Återvinning

Förutsättningar

Källsortering och avfallshantering ska hanteras lokalt inom fastigheten.

Planförslag

Trapphusen och radhusen har alla tillgängliga entréer till bostadsgårdarna, vilket betyder att alla kan nå miljörum och övriga bostadskomplement på ett enkelt sätt i enlighet med 8 kap 9 § PBL och BBR 3:122. De fyra kvarteren har kvartersmått som är anpassade för att det ska vara möjligt att bara behöva upprätta ett avfallsrum per kvarter. För det sydvästra kvarteret (kv. 3) krävs därför en uppställning av renhållningsfordon på Ringvägen. I annat fall måste två miljörum uppföras i det kvarteret för att klara avståndskrav, vilket skulle innebära bland annat mer tung trafik in i området, längre körsträckor för renhållningsfordonen samt att uteserveringar och dylikt på Trädgårdstorget omöjliggörs då ytan krävs för renhållningsfordonets svängradie.

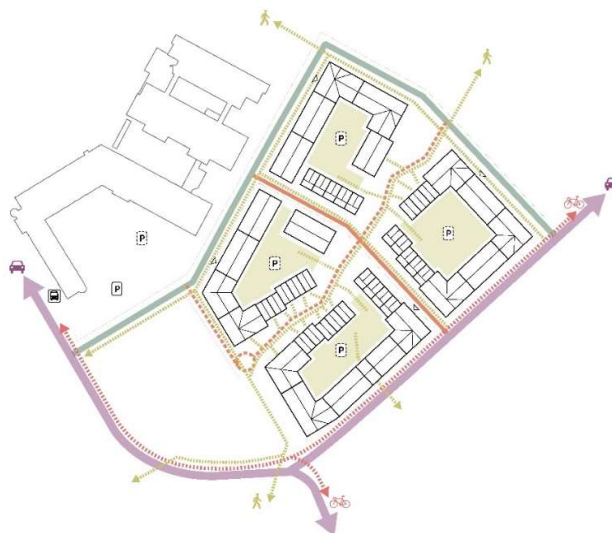
Alla gatsektionerna på allmän plats är anpassade med utrymme för uppställningsplatser för bland annat renhållningsbilar.

Kommunikationer

I enlighet med *Transportstrategi för Nyköpings tätort* ska trafikslag prioriteras enligt ordningen – gång, cykel, kollektivtrafik och bil. Där beskrivs också hur en helhetssyn ska eftersträvas vid planering och olika typer av kommunikationer ska prioriteras och tas hänsyn till. Vidare finns också både färdmedels- och områdesspecifika strategier samt hur tillgänglighet ska prioriteras.

Figur 20. Gatunätets hierarki.
Angöring sker i huvudsak via Ringvägen samt en ny allmän lokalgata i norr och öster (Urban Minds).

Gång och cykel



Förutsättningar

Befintliga gång- och cykelstråk finns kring fastigheten utmed Folkungavägen och Ringvägen. Från Brädgården 2 går en gång- och cykelväg mot nordost. Ett regionalt cykelstråk går längs Lennings väg i söder som sammanbinder centrala Nyköping med de östra delarna. I nära anslutning till planområdet, till exempel längs hamnen, finns långa rekreativa gångstråk i urban miljö.

Planförslag

Den planlagda kvartersstrukturen medför att gatunätet utformas med ökad finmaskighet och valmöjligheter för rörelse i området. Detta skapar bra struktur i området ur rörelsesynpunkt. För gående och cyklister skapas en varierande struktur som delvis består av slutna och tydliga avgränsningar mot allmänna gator och delvis av mer öppen och lägre bebyggelse mot Trädgårdsstråket och tvärgatan.

Cykling inom planområdet föreslås ske i blandtrafik på lokalgatan. För gående finns gångbanor längs lokalgatan (se Sektion A-A) och utöver detta har utrymme planlagts som möjliggör för förslagsvis en gångfartsgata (se Sektion B-B). Slutligen har utrymme planlagts som möjliggör Trädgårdsstråket som med sin gångväg genom bostadskvarteren kopplar samman parkstråket i nordost med strandpromenaden längs Nyköpingsån och vidare in mot centrum. Genom att upprätta detta genomgående stråk skapas ett alternativ för fotgängare att röra sig i en miljö skyddad

från trafiken utanför. På så vis följer även planförslaget det övergripande målet i *Transportstrategi för Nyköpings tätort och Skavsta* om att skapa förbättrade möjligheter för gående.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik. Busslinje 3, mellan Busstationen och Brandholmen, passerar väster om planområdet på Folkungavägen med hållplats Polishuset och fortsätter sedan mot sydost via Lennings väg med hållplats Hamnen. På Lennings väg passerar även regionala busslinjer.

Planförslag

Till följd av nya bostäder kommer planförslaget medföra ett ökat underlag för befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och angöring

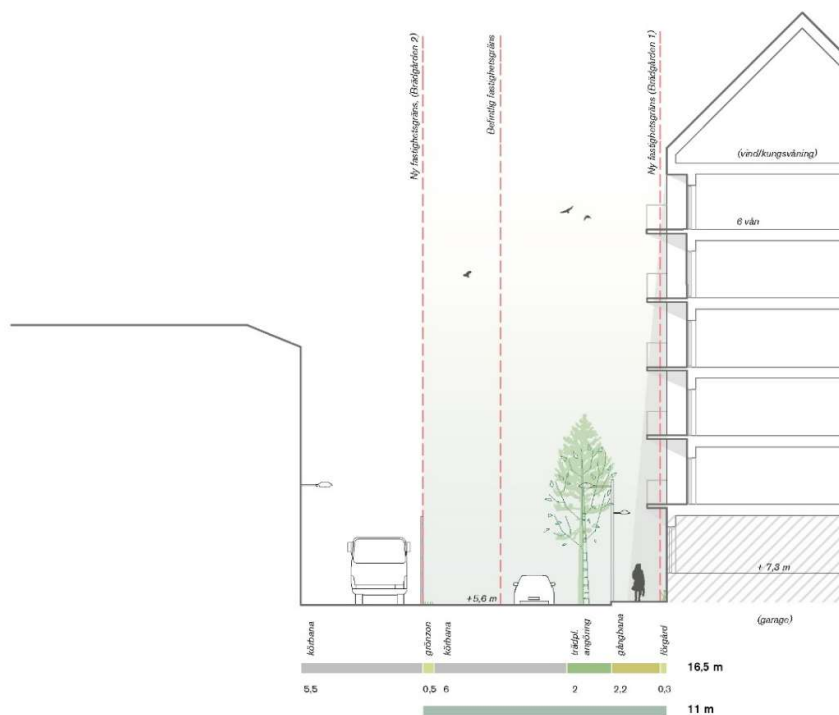
Förutsättningar

Huvudsaklig infart till Brädgården 1 sker från Ringvägen i fastighetens nordöstra hörn. Angränsande till fastighetens sydvästra hörn leder en samfällighet, Brädgården s:1, till Folkungavägen. Den fungerar idag som infart till fastigheterna Brädgården 2 och 3. Samfälligheten ligger inom planområdet.

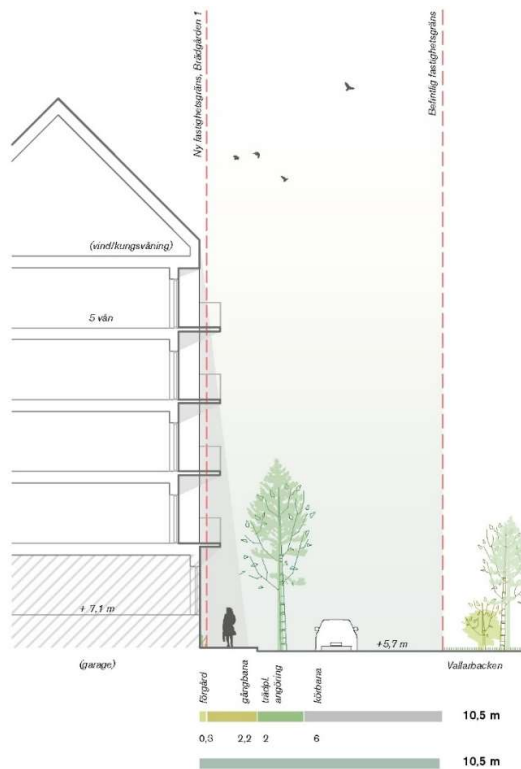
Planförslag

Planförslaget medför att en ny allmän gata för lokaltrafik anläggs runt fastigheten. Gatan föreslås få två in-/utfarter – en i västligt läge till/från Folkungavägen, mitt emot fastighet Kompaniet 30 samt en i östligt läge till/från Ringvägen längs parkstråket nordöst om fastigheten. Samfälligheten kommer i och med genomförande av detaljplanen därmed att övergå till allmän platsmark.

En yta som är 5,5 meter bred mellan rättscentrums fasad och den nya gatan ligger utanför detaljplan för att säkerhetsställa att den ytan fortsatt kommer tillhöra Brädgården 2 och kunna nyttjas för polisen och tingsrättens privata bruk, som är nuvarande verksamheter inom den angränsande fastigheten, som angörings och utrymningsgata. 5,5 meter är tillräckligt utrymme för att kunna hantera verksamhetens fordon och ge plats för om till exempel polisen önskar uppföra en avskärmning mellan fastigheten och gatan, exempelvis med stängsel eller pollare (se Sektion A-A). Detaljplanen reglerar inte utfartsförbud mot Brädgården 2. Det innebär att nya utfarter kan öppnas mot gatan ifall rättscentrum anser sig ha det behovet, exempelvis om det kan medföra en smidigare och säkrare situation för deras verksamhet genom förbättrade förhållanden för uttryckning eller dylikt.



Figur 21. Sektion A-A, ny allmän lokalgata mot rättscenter. För sektionssnitt se figur 7 (Urban Minds).



Figur 22. Sektion C-C, ny allmän lokalgata mot Vallarbacken. För sektionssnitt se figur 7 (Urban Minds).



Figur 24. Visualisering av tvärgatan (Pavel Vavilov studio).

Alla gatusektioner har utformats så att tillräcklig yta finns för att de ska vara väl framkomliga för gående, cyklister och fordonstrafik, utrymme görs för uppställningsplatser för sopbilar och angöringstrafik finns och att det finns tillräcklig plats för snöupplag vintertid.

Längs alla de allmänna gatorna regleras i detaljplanen att trädplanteringar ska finnas då det både bidrar till ett grönare och mer stadsmässigt gaturum samt bidrar till en hållbar dagvattenhantering. Bestämmelsen är medvetet flexibel för att det vid projekteringsstadiet av gatorna ska kunna avgöras hur träden ska placeras för att skapa bästa dagvattenförhållanden och stadsmiljö. Till följd av dagvattensituationen regleras även att ett *dike* ska utföras längs Brädgårdens 2:s fastighetsgräns, vilket är en åtgärd som krävs för att dagvatten från området inte ska rinna in på angränsande fastighet.

För att skapa bättre siktförhållanden reglerar detaljplanen avfasade hörn i bottenvändning (f_5) vid lokalgatans infart från Ringvägen och den efterföljande kurvan. Alla gator har även höjdsatts så att sekundära avrinningen fungerar och översvämningsrisken på fastighetsmark minimeras.

Slutligen har en kvartersgata med utrymme till vändplan möjliggjorts på kvartersmark. Denna möjliga angöringsgata ansluter från lokalgatan och ger ytterligare möjlighet för angöring till de två sydligaste kvarteren. Ytan är reglerad som gemensamhetsanläggning och skulle genom avtal kunna säkerhetsställa en angöringsgata för en framtida utveckling av Brädgården 3.

Parkering

Förutsättningar

Brädgården 1 ligger inom parkeringszon 1. Inom denna zon är bilparkeringsnormen för boende och besökare 0,5 bilplatser/lägenhet för 1–2-rumslägenheter och 1,0 bp/lgh för 3-rumslägenheter och större. Cykelparkeringsnorm för boende och besökare är 1,5 för 1–2-rumslägenheter och 2,8 för 3-rumslägenheter och större. Cykelparkeringarna för boende ska vara fördelade så att minst 50 % är i låsbara förråd och övriga i cykelställ. Cykelparkeringar för boende och besökare ska finnas i närhet av entréer. Cykelparkeringsnorm för verksamheter per anställda är 0,2 för butik sällanköp och dagligvaror, kontor och restaurang. Cykelplats med tak bör eftersträvas vid arbetsplatser.

Parkeringsnormen för verksamheter ska bedömas från fall till fall utifrån zonläge, kollektivtrafik (parkering för anställda kan reduceras där god kollektivtrafikförsörjning finns inom 400 meter från entré), antal anställda och besökare. Andra förutsättningar som till exempel företagsbilpool, tjänstecyklar med mera ska också tas hänsyn till. Besökande och kunder bör enligt den fördjupade översiktsplanen hänvisas till allmänna parkeringsplatser. Parkeringsbehovet ska i första hand ordnas på tomtmark. Samutnyttjande av parkeringsplatser bör alltid eftersträvas och fastighetsägare uppmuntras till att ha bilpool. Parkeringsköp på annan plats än den egna fastigheten får tillämpas om detta regleras juridiskt eller avtalsmässigt.

Fastigheten Brädgården 3 utgörs av en större avgiftsbelagd markparkeringsyta.

Planförslag

Larsson Ark. har till detaljplanen gjort en parkeringsutredning (2019-01-18) till planförslaget. Bilparkering för de boende och verksamheters personal kommer att ske i garage under kvarteren. Planförslaget medger cirka 325 lägenheter, vilket är det antal som ligger till grund för beräkningarna. Lägenhetsfördelningen är preliminär och därmed även parkeringsbehovet. Fördelningen av de 325 lägenheterna är 87 stycken 1–2 rum och kök och 238 stycken 3 rum och kök eller större. Det ger ett beräknat parkeringsbehov på 282 platser.

Parkeringsgaragen bedöms kunna inrymma cirka 281 parkeringsplatser för bil (se Tabell 1). Inom planområdet saknas således 3 parkeringsplats om inga parkeringsplatser samutnyttjas. Detta bedöms dock vara möjligt att lösa vid projektering och detaljutformning.

Parkering kv 1-4					
	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	summa
Behov (ca)	66	72	79	67	284
Antal parkeringsplatser	64	76	76	65	281
Differens	-2	4	-3	-2	-2,5

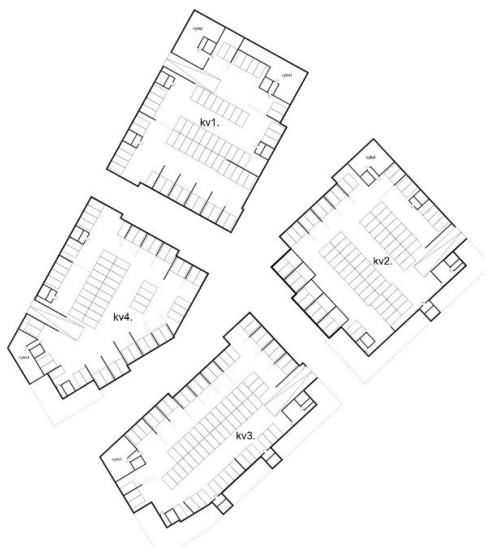
Tabell 1. Antal bilparkeringar som krävs för planerad bebyggelse (Larsson Ark.).

Den preliminära lägenhetsfördelningen medför att cirka 802 cykelparkeringar (se Tabell 2) krävs varav minst hälften ska kunna förvaras i låsbart förråd, vilket antingen kommer ske i särskilda utrymmen i parkeringshusen eller i ett cykelhus på gården.

Cykelparkering kv 1-4					
	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	summa
Behov (ca)	187	204	223	189	802

Tabell 2. Antal cykelparkeringar som krävs för planerad bebyggelse (Larsson Ark.).

Parkeringsgaragen nås via trapphusen. Mot Ringvägen och efterföljande hörn samt i hörnet av kvarter 4 är garaget indraget för att kunna möjliggöra lokaler i marknivå.



Figur 25. Under alla kvarters bostadsgårdar möjliggörs parkeringsgarage (Larsson Ark.).

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. En samfällighetsförening ska bildas för skötsel och drift av gemensamma ytor inom kvartersmark.

Fastighetsägaren/exploatören är ansvarig för samtliga kostnader som krävs för ett genomförande av planen och ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

Namnsättning

- Första dokumenterade källa till området finns i den av lantmätaren Mårten Riwell upprättade Rekonstruktionskartan över den medeltida gatu- och stadsnätet före branden 1665 betecknad Stora Trädgården. På kartan upprättad 1735 av densamme benämns området med Stora Slottsträdgården. Sammanfattning: Stadsdelen har sedan slutet av 1500-talet till 1850-talet utnyttjats till Stora Slottsträdgården troligtvis uppodlad av munkarna i Franciskanerklostret sedan 1300-talet. Förslag till kvartersnamn Slottsträdgården (södra kv). Förslag till gatunamn Slottsträdgårdsgatan (lokal gata), Örtagårdsgatan (tvärgata) och Köksträdgårdsgränd (kvartersgata). Förslag till stråknamn och platsbildning Trädgårdsstråket (grönt inre stråk) och Trädgårdstorget (platsbildning).
- Vid starten av biltillverkningen 1937 vid Aktiebolaget Nyköpings Automobilfabrik (ANA) fraktades bildelar i lådor för hopsättning. Samtidigt inreddes hallar och lokaler i området för montering av bilar som senare mynnade ut i uppförandet av en bilhall längs Ringvägen. Förslag till kvartersnamn: Bilhallen (nordöstra kv).

Föreslagna namn har placerats ut på plankartan och samråds kring samtidigt som förslaget till detaljplanen.

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan Nyköpings kommun och Nyköping Brädgården 1 AB.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Mark och exploatering på Nyköpings kommun och exploatören/fastighetsägaren. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, avstående av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor.

Exploateringsavtalet huvuddrag är:

- Exploatören bekostar och kommunen anlägger allmän platsmark
- Anslutningsavgifter enligt taxa
- Erforderliga p-platser ska anordnas enligt p-norm och 10 p-platser inom Brädgården 2 ska anläggas i enlighet med upprättat avtal mellan berörda parter
- Exploatören ansvarar för hantering av förorenad mark
- Dagvattenhanteringen ska lösas enligt principer i framtagna dagvattenutredning. Framtida fastighetsägare/gemensamhetsanläggning står för drift av anläggningar inom kvartersmark
- Principerna för gestaltning i gestaltningsprogrammet ska följas
- Rivning av staket inom Brädgården 2
- Flytt av sophus inom Brädgården 2
- Exploatören ansvarar för eventuella skador under byggtid
- Fastighetsbildning

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

Fastighetsrättsliga frågor

Som ett steg i genomförandet av detaljplanen ska de områden som är angivna som allmän plats regleras från Brädgården 1, 2, 3 och Brädgården S:1 (utfartsväg, deläggande fastigheter Brädgården 2 och 3, Kompaniet 30) till kommunägd fastighet. Brädgården 1, 2 och 3 kommer således att minskas i storlek.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av flera fastigheter inom Brädgården 1 för i huvudsak bostadsändamål. Gemensamhetsanläggningar ska inrättas för fastigheternas gemensamma behov, såsom kvartersgata, Trädgårdsstråk och lekplats. Ansökan och bekostnad av fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning görs av fastighetsägaren hos Lantmäterimyndigheten.

Ytan är idag planlagd för kontor, vårdcentral och skola men berört område får inte bebyggas då det omges av prickmark.

Ledningsrätt för fjärrvärme inom planområdet kan endast upphävas genom att ledningsrätten omprövas i en ledningsförrättning.



Figur 26. Illustration över föreslagna fastighetsrättsliga justeringar (Urban Minds).

Ekonomiska frågor

Exploatören/fastighetsägaren bekostar alla åtgärder som behövs för att exploatering av området blir utförda.

Anslutningsavgifter erläggs enligt gällande taxor.

För del av allmän platsmark som idag utgörs av gemensamhetsanläggning krävs en lantmäteriförrättning för att upphäva denna. Deläggande fastighetsägare i samfälligheten kan ha rätt till ekonomisk ersättning, vilket utreds i framtida förrättning.

Kommunen kommer att få ökade driftskostnader för nya gator och ledningar. Blivande samfällighetsförening bekostar skötsel av kvartersmark.

Tekniska frågor

Det är möjligt att ansluta ny bebyggelse till befintliga försörjningssystem. I Brädgården 1 sydvästra hörn finns ledningar för VA, fjärrvärme och fiber.

Fjärrvärmekulvertering och teleledningen inom Brädgården 2 och Brädgården S:1 hamnar i och med ny detaljplan delvis under allmän plats för gata men påverkas inte av förslaget. Om önskemål finns att likväl flytta dessa vid ombyggnation av gatan så att de helt hamnar under allmänplats, och på så sätt säkerställer ett mer effektivt markutnyttjande, krävs att ledningsrätten omprövas i en ledningsförrättning.

Tvårs över fastigheten ligger en dagvattenledning och i planområdets sydvästra hörn finns ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme, tele och fiber. Delar av dessa

ledningars sträckning kan komma att behöva flyttas/justeras/raseras när planen genomförs. Exploatören bekostar eventuell flytt/justering/rasering som ska göras i samråd med ledningsägaren.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer även en ny transformatorstation för strömförsörjning behöva uppföras.

För att uppfylla kommunens fördröjningskrav för dagvatten måste totalt 64 m³ fördröjas inom planområdet (35 m³ inom kvartersmark och 29 m³ inom allmän plats) innan påkoppling på ledningsnät. Fördröjning av dagvatten bör ske i främst gröna lösningar. På kvartersmark görs detta bäst med skålformade översilningsytor och vegetationsbeklädda svackdiken i framförallt Trädgårdsstråket.

Hårdgjorda ytor inom kommunal gata avvattnas mot nedsänkta trädplanteringar med skelettjordsmagasin för fördröjning och rening. Utformning och dimensionering av dagvattensystem måste även ta hänsyn till översvämningsrisker i samband med extrema regn och skyfall. Höjdsättningen av marken och nya hus i enlighet med detaljplanen är därför viktig för att säkerställa en säker sekundär avrinning i samband med extrema regn.

Nya byggnader kan byggas som lågenergihus. Utrymme för tjocka ytterväggar och extra isolering på tak har lämnats i detaljplanens bestämmelser.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

En behovsbedömning har genomförts i samråd med Länsstyrelsen och den samlade bedömningen är att en utveckling av fastigheten inte antas ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära att förorenad mark provtas och saneras, något som troligen inte skulle genomföras inom överskådlig tid om marken inte bytt användning. Vidare kommer ett genomförande av detaljplanen innebära att krav börjar gälla för att dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten/erna på så vis att flödes- och föroreningsbelastningen på Nyköpingsåns och Nyköpings stadsfjärd från dagvatten inte ökar efter exploatering. Ett genomförande kommer därför innebära större infiltrationsytor och mer renande växtlighet i området än vad som är fallet idag.

Konsekvenser för fastighetsägare och andra sakägare

Del av Brädgården 1, 2 och 3 som är planlagd kvartersmark som inte får bebyggas regleras istället som allmän platsmark. Brädgården 1, 2 och 3 kommer således att minskas i storlek. Samfälligheten s:1-utfartsväg utgår till följd av ytan blir allmän gata. Brädgården 2 kommer således få möjlighet till fler utfarter mot allmän gata, såväl mot lokal gatan som Ringvägen.

Planförslaget kommer ha en viss påverkan på närliggande villor vars trädgårdar kan skuggas sent på eftermiddagen kring höst- och vårdagsjämning. Vid sommarsolståndet skuggas dessa fastigheter inte.

Bebyggelse i närheten av Brädgården 2 kan bidra med ökad insyn mot rättscentrums verksamhet. Önskad insyn bedöms av åklagarmyndigheten dock kunna hanteras genom att exempelvis klä rättscentrums aktuella fönster med insynsskyddande film.

Ledningsägare kan behöva flytta på ledningar som idag belastar kvartersmarken. En sådan flytt bekostas av den som initierar åtgärden.

Konsekvenser för exploateringsavtal

Exploateringsavtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelning mellan exploatören och kommunen för genomförande av detaljplanen.

Alla anläggningar och byggnader inom kvartersmark, inklusive nödvändiga parkeringar, genomförs av exploatören i enlighet med den aktuella detaljplanens bestämmelser.

Utförandet ska ske enligt detaljplan samt principerna i gestaltningsprogram, bilagda utredningar samt kommunens normer och anvisningar.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställda som tomtindelning 0480K-Ö:1947, fastställd 1961-05-25, upphävs då det inte finns behov att behålla bestämmelsen som genomförandemedel.

Sociala konsekvenser

Planförslaget medför framförallt positiva sociala konsekvenser för Nyköpings invånare. Nya allmänna gator öppnas, Ringvägen får en mer urban front och blir på så vis mer levande, en ny koppling mellan Nyköpings centrala- och östra delar skapas och mängden grönytor i staden ökar.

Revidering

Efter samråd gjordes följande justeringar av planförslaget:

- En antikvarisk konsekvensanalys togs där en granskning av samrådsförslaget gjordes. Dess slutsatser om påverkan på kulturmiljön och de upplevelsevärden som utgör riksintresse för Nyköping (Nyköping D 57) har

kompletterats i planbeskrivningen under rubrikerna *riksintressen* samt *stadsbild*. Bedömningen är att planen *inte* innebär skada på riksintresset eller dess utpekade värden, dock innebär planförslaget en skalförskjutning då redovisade höjder är högre än den idag omgivande bebyggelsen.

- Föreslagna höjder sänktes främst i öster mot angränsande villabebyggelse från 6 till 4 våningar respektive från 5 till 4 våningar. Vidare justerades en 7:e våning med placering mot Rättscenter ned till 6 våningar. Några radhus ersattes med ett lamellhus i 4 våningar.
- Solstudien uppdaterades med anledning av sänkta höjder mot Vallarbacken.
- Användning för kontor tillkom för att möjliggöra för ytterligare användning inom området.
- Planområdet utökades för att inrymma en transformatorstation.
- Bestämmelser som syftar till att minska risk för olyckor har infördes; b_2 ; friskluftsintag placeras i byggnadssida som vetter bort från Ringvägen samt b_3 ; Fasad mot Ringvägen ska utföras i obrännbart material. Mindre arkitektoniska inslag i brännbart material kan tillåtas.
- Bestämmelse f_2 om att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet större än 35 kvm ska orienteras mot ljuddämpad sida tillfördes.
- Information om att rådande tomtindelning upphävs tillfördes både plankarta och planbeskrivning
- Syftet med trädgårdsstråket mellan kvarteren förtydligades i planbeskrivningen.
- En riskbedömning och åtgärdsutredning togs fram med anledning av påträffade föroreningar. Slutsatser från denna tillfördes planbeskrivningen och villkors-bestämmelsen om att bygglov inte får beviljas innan markföroreningar avlägsnats har ändrat till att istället gälla för startbesked.
- Bestämmelse som reglerade vinkelspann på radhus- samt parhusen utgick för att göra planen mer flexibel när det kommer till utformningen av taklandskapet.
- Bestämmelse omnockhöjd infördes för övrig bebyggelse ut mot gaturummen som tillsammans med den kvarvarande bestämmelsen om byggnadshöjd reglerar bebyggelsens taklandskap.
- Redaktionella förändringar.

Efter granskning har följande revideringar genomförts:

- En utformningsbestämmelse har tillförts för byggrätten intill korsningen, f_6 som lyder "*Särskilt höga krav ska ställas vid prövning av byggnads*

utformning med hänsyn till form, färg och materialverkan". Bestämmelsen har sitt ursprung i den formulering som återfinns i PBL 8 kap 1 § och syftet med denna är att poängtera och uppmärksamma på att utförandet är central för upplevelsen av området då byggrätten är placerad i ett, för området, centralt och väl synligt läge.

- En utformningsbestämmelse har tillförts plankartan som gäller för samtlig bebyggelse inom området; *"elements skarvar får inte vara synliga, alternativt om fasadelement används så ska dessa utformas så att skarvarna är en del av gestaltningen"*. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadernas gestaltning inte försummas även om billigare byggtekniker används och att eventuella skarvar mellan byggelement gör som en integrerad del av byggnadens arkitektoniska uttryck.
- Planbeskrivningen har förtydligats om balkonger mot Ringvägen; att det är tillåtet då individrisknivån i riskbedömningen är på en acceptabelt låg nivå
- Planbeskrivningen har förtydligats om fasad mot Ringvägen och att arkitektoniska motiv i brännbart material vilket bedömts ok kontrolleras i kommande bygglov och prövas mot BBR.
- Avsnittet om markföroreningar i planbeskrivningen har förtydligats kring risk för föroreningar under bef byggnad. Osäkerheten bedöms inte äventyra genomförandet då ekonomisk bedömningen av sanering är gjord.
- Förtydligat kring befintliga ledningar och att eventuell flytt av ledning ska bekostas av den som initierar åtgärden

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Nötudden Fastigheter och Stadsvillan. Utöver planhandläggare är medverkande tjänstemän:

- Andrija Ilic, Trafikplanerare, Tekniska divisionen
- Pat Radestedt, Enhetschef gata/park/hamn, Tekniska divisionen
- Hadar Nordblom, Bygglovsarkitekt, bygglovsenheten Samhällsbyggnad
- Oksana Banovskaja-Gehander, VA-ingenjör, Nyköping vatten, Tekniska divisionen
- Kristian Bransell, Ewa Collin och Filippa Hallnor, mark- och exploateringsingenjörer, Mark och exploatering, Samhällsbyggnad

Utredningar och underlag

För att säkerhetsställa en god markanvändning har underlagsmaterial och flertalet utredningar tagits fram. Dessa har utgjort stöd vid framtagande av planhandlingar:

- Antikvarisk konsekvensanalys, Nyréns 2018-10-02 rev. 2018-11-30
- Bullerutredning, ACAD, 2018-01-05
- Dagvattenutredning, Structor, 2018-02-08
- Geoteknisk utredning, Structor, 2017-04-27
- Gestaltungsprogram, Larsson Ark., 2018-02-09 rev. 2018-12-19
- Miljöteknisk markundersökning, Structor, 2017-10-24
- Miljöteknisk markundersökning: Riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering, Structor (2018-11-28)
- Parkeringsutredning, Larsson Ark., 2019-01-18
- Riskbedömning, Structor, 2017-10-10, kompletterad med bilaga, 2018-12-10
- Solstudie, Larsson Ark., 2019-01-21
- Strukturförslag och volymstudie, Urban Minds, 2018-12-13

Sara Rangensjö, Louice Persson

Niklas Ljungberg, Anna Kika, Daniel Larsson