

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för Klädeshandlaren 14 och 15 samt del av Väster 1:1

Väster, Nyköping, Nyköpings kommun



Plan- och genomförandebeskrivning
Antagandehandling

Upprättad 2022-11-16

Antagen i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i
Nyköpings kommun 2022-12-06 § 143
Laga kraft 2023-01-03

P23-1

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande.....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	4
Plandata.....	5
Läge, areal och omfattning.....	5
Markägoförhållanden.....	5
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktliga planer och program.....	7
Befintliga detaljplaner.....	7
Områdesbestämmelser och förordnanden.....	8
Riksintressen.....	8
Kommunala beslut.....	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan.....	9
Förutsättningar och förändringar.....	10
Stadsbild/Landskapsbild	10
Bebyggelse.....	10
Offentliga rum och platser.....	15
Natur och grönstruktur.....	16
Kulturmiljö och fornlämningar	16
Sociala frågor	26
Störningar och risker.....	26
Förorenad mark	26
Buller	28
MKN.....	28
Översvämning	29
Radon	29
Tekniska förutsättningar.....	29
Geotekniska förhållanden.....	29
Vatten	29
Värme	30
Avfall och återvinning.....	30
El, tele & fiber.....	30
Kommunikationer	30
Gång- och cykeltrafik.....	30
Kollektivtrafik.....	31

Biltrafik	31
Parkering och angöring	31
Genomförande.....	32
Organisatoriska frågor	32
Tidplan	32
Genomförandetid	32
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	32
Avtal.....	32
Fastighetsrättsliga frågor	32
Ekonomiska frågor.....	33
Planekonomi.....	33
Tekniska frågor.....	33
Konsekvenser av planens genomförande	33
Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare	33
Sociala konsekvenser	34
Medverkande i planarbetet.....	34

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning av betydande miljöpåverkan samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen så att den tillåter en större variation av verksamheter inom kvarteret Klädeshandlaren. En del av planens syfte är också att möjliggöra påbyggnad, i begränsad omfattning, där så bedöms lämpligt.

Planen syftar även till att säkerställa byggnadernas kulturvärden samt en mer ändamålsenlig planmosaik genom att ersätta äldre planer som endast reglerar korta gaturemsor. Därför omfattas planområdet också av en del av fastighet Väster 1:1 för allmän platsmark.

Planens huvuddrag innebär en uppdaterad markanvändning inom planområdet. Den användning som föreslås är centrum, C, bostäder, B, skola, S och Gata. Med en ny markanvändning inom kvarteret kan verksamheter som betraktas som lämpliga i centrummiljöer; butiker, upplevelseverksamheter, skola (för äldre åldrar såsom gymnasium och eftergymnasial utbildning), musiklokaler, kontor och vård (ex vårdcentral, tandvård) etableras i kvarteret. Genom att ange verksamhetsbestämmelser säkerställs också befintliga byggnaders identifierade kulturvärden.

Gällande detaljplan begränsar idag vilka verksamheter som är möjliga att bedriva inom kvarteret. Vissa av de nuvarande verksamheterna kan med anledning av begränsningarna inte få permanent bygglov. Enligt fastighetsägaren har den gällande detaljplanens begränsningar bidragit till att det är svårt att hyra ut butikslokalerna. En ny detaljplan med större bredd i möjliga verksamheter kan bidra till en mer levande stadskärna.

Planförfarande

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

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

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

Plandata

Läge, areal och omfattning

Planområdet omfattas av fastigheterna Klädeshandlaren 14 och 15 samt del av Väster 1:1. Planområdet är beläget i centrala Nyköping, väster om Nyköpingsån och innefattar del av gatorna Västra Storgatan, Västra Trädgårdsgatan, Västra Kvarngatan och Brunnsgatan. Planområdet är ungefär 14 500 m² stort.

Inom kvarteret finns idag en handelsgalleria med butiker. Förutom det finns också bostäder, parkering, kontor, gymnasieskola, tandvård, vårdcentral, gym och restauranger.



Figur 1. Flygfoto över planområdet (markerat med rött) och dess läge i centrala Nyköping.

Markägförhållanden

Nyköpings kommun är ägare av den gatumark som omfattas av Väster 1:1. Fastigheterna Klädeshandlaren 14 och Klädeshandlaren 15 är privatägda.



Figur 2. Befintliga fastigheter inom planområdet. Den röda linjen markerar planområdesgränsen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

I kommunens översiktsplan (ÖP) antagen av Kommunfullmäktige 2021-12-14 anges att förutsättningar för samhällsservice och kommersiella verksamheter bör skapas på platser där goda förutsättningar finns i form av större förväntade flöden av människor. Dessutom ska verksamheter förläggas så att de effektivt kan utnyttja infrastruktur så att transporter kan ske med låg klimatpåverkan. Integrera verksamheter med andra funktioner där så är möjligt.

Planarbetet för fastigheterna syftar till att utreda vilka andra användningar utöver dagens markanvändning för handel och bostad som kan vara lämpliga i kvarteret och kan på så sätt bidra till att stadskärnans funktionsblandning kan öka och därigenom bidra till en fortsatt levande stadskärna. Planförslaget är således förenligt med kommunens översiktsplan.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

P60-2 "Förslag till ändring av stadsplanen för 3 kv. Klädeshandlaren å Väster i Nyköping". Fastställd 30 januari 1960. Genomförandetiden har gått ut.

Tillägg P05-17 "Ändring av detaljplan för del av Klädeshandlaren 15, Väster, Nyköping". Ändringen avser P60-2 och fastställdes år 2005. Genomförandetiden har gått ut.

P73-22 "Förslag till ändring av stadsplan för 37:e kv. Sågaren och 94:e kv. Midgård samt delar av 24:e kv. Gripen och 38:e kv. Sjukhemmet å Väster i Nyköpings kommun". Fastställd 18 december 1973. Genomförandetiden har gått ut.

P74-27 "Förslag till ändring av stadsplan för del av 23:e kv. Hotellet å Väster i Nyköpings kommun". Fastställd 26 november 1974. Genomförandetiden har gått.



Figur 3. Överlagring av gällande detaljplaner som berörs av detta planförslag samt berörda gator. Vitstreckad linje markerar plangränsen. Planen avser att släcka ut planerna P73-22 och P74-27 där endast små rester kvarstår.

Områdesbestämmelser och förordnanden

För området råder inget strandskydd och området utgör i övrigt inget annat skyddat område.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård som gäller för Nyköping (Nyköping D:57). Då planområdet redan är bebyggt och påbyggd endast tillåts i begränsade delar med angivna höjder som är rådande både inom och utanför det egna kvarteret bedöms planen inte ha någon negativ påverkan på riksintresset. Ett säkerställande av varsamhetsbestämmelser kan ses ha en positiv påverkan.

Planområdet angränsar även till Skavsta flygplats influensområde med hänsyn till flyghinder för riksintresse för kommunikation.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka nämnda riksintressen negativt då det redan är exploaterad mark som berörs.

Skyddsrum med 185 platser finns inom planområdet. Ny detaljplan medför ingen påverkan på skyddsrummet.

Kommunala beslut

Klövern Nyckeln AB ansökte den 23 mars 2021 om planbesked för att upprätta detaljplanen för fastigheten Klädeshandlaren 15 i syfte att möjliggöra för fler verksamheter inom gallerian Nyckeln på fastigheten.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2021-06-01 §43 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Klädeshandlaren 15 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Under planarbetet har angränsande fastighet Klädeshandlaren 14 kommit att inkluderas. På detta sätt kan det studeras om hela kvarteret kan få en mer generös användning.

Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

I det tidiga samrådet med Länsstyrelsen har följande aspekter tagits upp som viktiga att hantera i planprocessen:

- Eventuell bullerpåverkan från önskade verksamheter på boende i området
- Påverkan av allergener vid eventuell veterinär eller smådjursklinik
- Trafikfrågor: parkeringsbehov, behov av angöring och tillgänglighetsanpassning
- Säkerställande av kulturhistoriskt värde

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild/Landskapsbild

Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger i centrala Nyköping som präglas av en tät stadsstruktur i form av sammanhängande hus i två eller tre våningar och gator i rutnät. Kvarteren innefattar hus som är uppförda under olika tidsperioder, allt från små stadsvillor från 1800-talet till moderna gallerior och offentliga byggnader.

Området präglas av en funktionsblandad stadsmiljö med många användningar som ligger tätt ihop. Kommersiella lokaler i bottenvåning eller i gallerior, skolor, besöksmål såsom teater och stadsbibliotek, myndigheter, hotell och bostäder delar på ytan i området.

Västra Storgatan utgör ett primärt stråk som har varit viktigt i Nyköpings historiska utveckling. Viktiga besöksmål eller institutioner ligger längs denna gata, bland annat Sankt Nicolai kyrkan, länsstyrelsens huvudkontor, stadshuset och Nyköpings teater. Nyköpingsån utgör också en avgörande komponent i stadsbilden.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget bedöms inte innebära någon märkbar förändring i stadsbilden då planområdet redan är bebyggt. Majoriteten av byggnaderna inom planområdet regleras dessutom med en bestämmelse som anger högsta tillåtna höjd utifrån befintliga höjder. Anledningen är att byggnaderna har kulturhistoriska värden och bör därför inte byggas på. Vissa byggnadskroppar tillåts en påbyggnad då de saknar högre kulturhistoriska värden och gällande byggrätt inte har utnyttjats fullt ut. Eventuell påbyggnad får dock inte bli högre än 25 meter då det är den höjd som majoriteten av byggnadskropparna inom kvarteret har. Därför anses inte en påbyggnad inom begränsade delar av kvarteret ha en negativ påverkan på helheten.

Bebyggelse

Nuläge och förutsättningar

Kvarteret domineras av affärskomplexet Nyckeln om två - tre våningar med ovanpåliggande parkering. Byggnaden uppfördes 1961-63 som Domus varuhus med huvudfasad mot Västra Storgatan och vidare utefter största delen av kvarterets västra och östra sidor. I söder, utmed Västra Kvarngatan, finns tre bostads- och affärshus med putsade fasader. Två är från 1800-talets slut och ett från 1928.

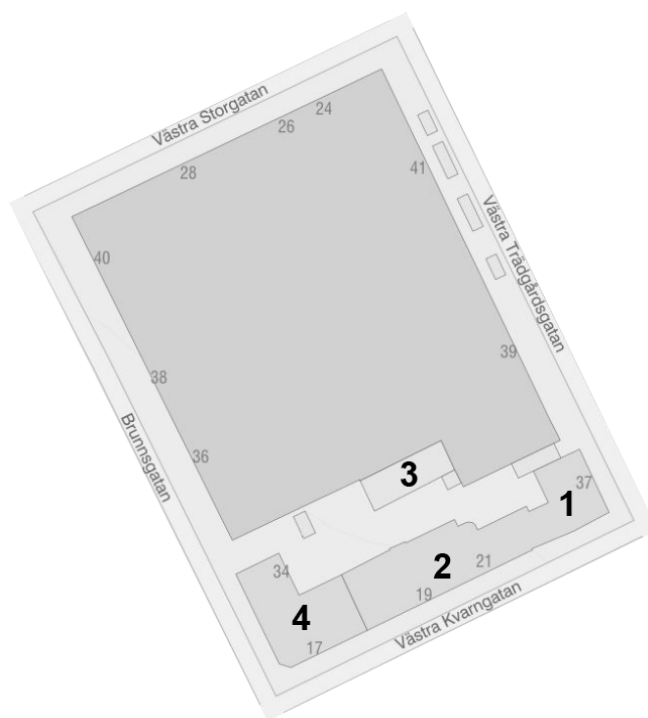
Affärskomplexet har under åren byggts om i flera omgångar varav ombyggnation från Domus varuhus till galleria Nyckeln gjordes i slutet av 1980. Tanken bakom ombyggnaden var att bättre anpassa byggnaden till omgivande skala och betona vertikalitet och variation.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget innebär att markanvändningen handel inom fastigheterna Klädeshandlaren 14 och 15 ändras till centrum (**C**) för att kunna tillåta en större flexibilitet kring vilka verksamheter som kan etableras. Med markanvändningen centrum avses all verksamhet som behöver ligga centralt och som ska vara lätt att nå för många människor. Det är en samlingsanvändning där syftet är att det ska vara en blandning av verksamheter. Butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, apotek och smådjursklinik är alla exempel på verksamheter som kan tillåtas. I användningen ingår också byggnader för religiösa ändamål, vuxenutbildning, hotell och lättare former av vård, det vill säga öppenvård, såsom vårdcentral och tandvård.

För att säkerställa att befintlig gymnasieskola kan fortsätta sin verksamhet i lokalerna inom planområdet regleras Klädeshandlaren 15 även med markanvändningen **S₁**. Då skollokalerna inom kvarteret inte har tillgång till friytor specificeras markanvändningen till att endast tillåta gymnasium och vuxenutbildning vilket bedöms som lämpligt i kombination med användningen centrum.

Markanvändningen bostad (**B**) fortsätter att gälla i de delar där det tillåts i gällande detaljplan. Inom Klädeshandlaren 15 finns i dagsläget inga bostäder men bedömningen är att det längs Brunnsgatan och Västra Trädgårdsgatan, som utgör tvärgator till Västra Storgatan, skulle vara möjligt att inreda bostäder. Dessa får dock inte placeras i bottenvåning vilket regleras i plankartan med **B₁**. Samma reglering gäller för hus 1 (hörnet Västra Trädgårdsgatan/Västra Kvarngatan) och hus 4 (hörnet Brunnsgatan/Västra Kvarngatan) inom Klädeshandlaren 14. Hus 2 inom Klädeshandlaren 14 innehåller redan bostäder i bottenplan, denna del av planområdet regleras därför med **B** som inte begränsar var bostäder får inrymmas.



Figur 6. Översiktsbild över kvarteret Klädeshandlaren som visar den numrering byggnaderna fått i bebyggelseinventeringen.

Beträffande bebyggelsens typologi och gestaltning bedöms planförslaget inte innebära någon märkbar förändring då planområdet redan är bebyggt. Viss påbyggnad är möjlig inom begränsade delar av planområdet vilket inte bedöms påverka kvarterets helhetsintryck.

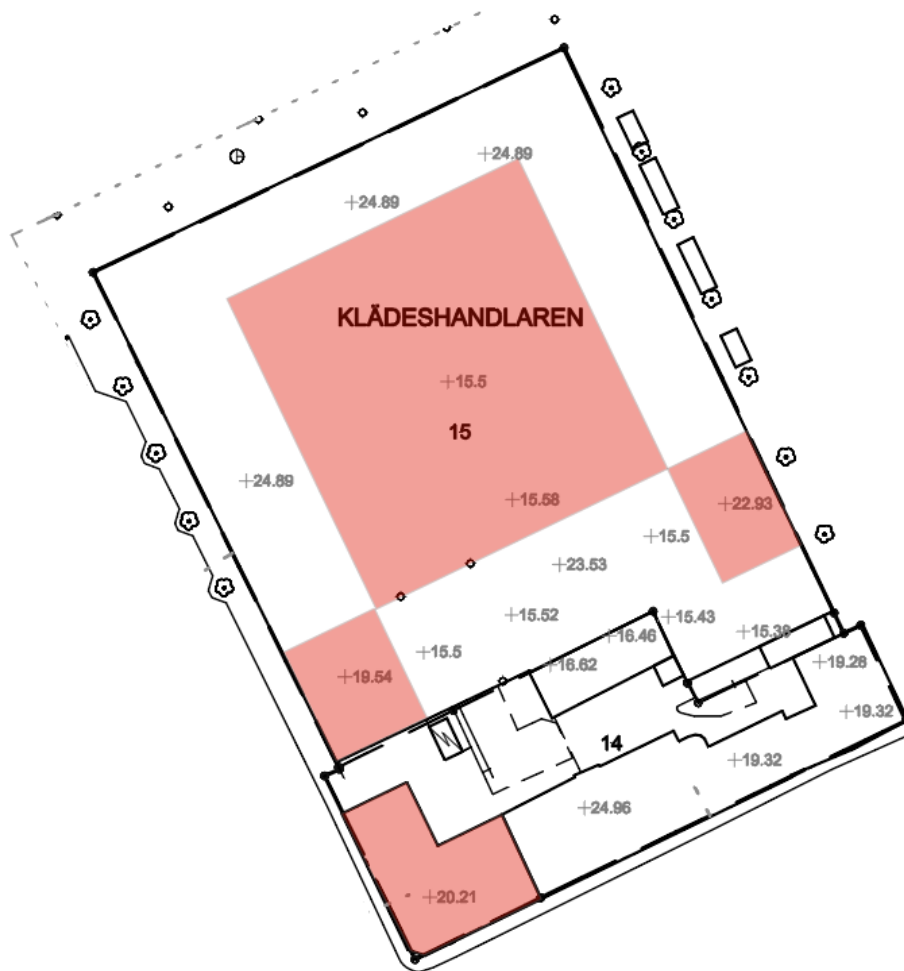
Befintlig bebyggelse inom planområdet är inventerade i en bebyggelseinventering (Sörmlands museum 2015-2016). För att inte riskera att förvanska byggnadernas kulturvärden införs bestämmelser om högsta tillåten nockhöjd. Dessa bestämmelser har också som syfte att säkerställa befintliga ljusförhållanden för bostäderna inom Klädeshandlaren 14. Reglering av tillåtna höjder markeras med **h** på plankartan.

Inom Klädeshandlaren 14 regleras höjderna för byggnaderna med höga kulturvärden utifrån byggnadernas befintliga höjder (hus 1-3 enligt inventeringen). Detta innebär att tre olika nockhöjder tillåts inom fastigheten samt att inga av dessa byggnader tillåts byggas på. I plankartan regleras detta med bestämmelser **h₁** (som tillåter en högsta nockhöjd om 25 meter för hus 2), **h₂** (som tillåter en högsta nockhöjd om 20 meter för hus 1) och **h₃** (som tillåter en högsta nockhöjd om 17 meter för hus 3). Byggnaden i hörnet Brunnsgatan/Västra Kvarngatan (hus 4) regleras med bestämmelse **h₁** som tillåter en högsta nockhöjd om 25 meter över angivet nollplan. Befintlig byggnad är 20,2 meter hög vilket innebär att byggnaden kan göras något högre. Denna byggnad har inget särskilt kulturhistoriskt värde och en påbyggnad bedöms inte heller påverka upplevelsen av övriga byggnader på ett negativt sätt. Höjden motsvarar en höjd som redan finns etablerad både

inom och utanför det egna kvarteret varför det bedöms lämpligt med viss påbyggnad. På kvarterets innergård regleras också högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader med bestämmelse **h₄**. Komplementbyggnad kan uppföras till en höjd om 13,5 meter över angivet nollplan.

För större delen av Klädeshandlaren 15 föreslås bestämmelsen **h₁** som tillåter en högsta nockhöjd om 25 meter över angivet nollplan. Denna bestämmelse följer de befintliga byggnaderna längs Västra Storgatan samt de byggnader längs Västra Trädgårdsgatan och Brunnsgatan som finns i fastighetens norra del. Delar av innergården samt byggnaderna mot Västra Trädgårdsgatan i fastighetens södra ände regleras med samma bestämmelse, här är den befintliga byggnadshöjden något lägre vilket innebär att dessa delar kan byggas på. Bedömningen är att påbyggnad är möjlig utan att det påverkar några kulturhistoriskt värdefulla element på ett negativt sätt samt att höjden ses som lämplig och väl inarbetad i detta centrala läge. För att säkerställa goda dagsljusförhållanden för de lägenheter och innergård som tillhör Klädeshandlaren 14 regleras delar av Klädeshandlaren 15 med bestämmelsen **h₃** som tillåter en högsta nockhöjd om 17 meter över angivet nollplan. Dessa delar utgörs idag av garagetak ovan galleria.

För eventuella påbyggnader inom kvarteret gäller kraven om utformning med god form-, färg- och materialverkan enligt PBL 2 kap. 6§. Påbyggnader bör anpassas till befintlig bebyggelse och stadsbild samt kulturhistoriskt viktig miljö. Med anledning av detta bör antikvarisk kompetens konsulteras innan bygglovsprövning.



Figur 7. Översiktsbild över kvarteret Klädeshandlaren med byggnadernas höjder (över angivet nollplan) markerade. Röda ytor visar de delar av kvarteret där påbyggnad är möjlig.

Inom Klädeshandlaren 14 finns det komplementbyggnader i form av transformatorstation och garage. Fortsatt bruk säkerställs med korsmark, vilket ersätter bestämmelsen om överbyggd gård i gällande detaljplan (se område med ringar i Figur 5). Överdäckning har inte skett på denna del av planområdet och därmed utgår bestämmelsen för en bättre anpassning av de nya planbestämmelserna till verkliga förhållanden. Transformatorstationen säkerställs genom markanvändningen **E₁**. För att säkerställa tillgängligheten till transformatorstationen sträcker sig E-området 2 meter utanför stationen. Det minsta avståndet från nätstationen till brännbart material ska vara 5 meter, därför regleras också ett område kring stationen med prickmark som anger att byggnad inte får uppföras. Mot norr undantas säkerhetsavståndet då det redan står en byggnad här.

Offentliga rum och platser

Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns inga parker eller torg. Det offentliga rummet består av gatorna som omger bebyggelsen.

Gällande detaljplaner P74-27 och P73-22 som ingår i planområdet och som berör delar av Västra Storgatan och Brunnsgatan tillåter både *gatuändamål eller gatuplantering* och *park eller plantering*.

Förändringar enligt planförslaget

De gator som ingår i planområdet avses behålla sin funktion som gatuändamål. För en enhetlig planmosaik anges användningen gata (**GATA**). Förändringen bedöms stämma bättre överens med dagens markanvändning då gällande planer, förutom gata, reglerar området som park eller plantering. Markanvändningen gata möjliggör att gatorna även fortsättningsvis kan användas som gånggata och hindrar inte att de förses med plantering. Planförslaget ersätter de gällande planerna P74-27 och P73-22 vad gäller reglering och markanvändning i dessa delar.

Likt gällande detaljplan regleras det sydvästra hörnet av Klädeshandlaren 14 med en bestämmelse **x₁** som är ett markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Denna del av planområdet är alltså reglerat som kvartersmark men hörnet ska fortsatt vara avfasat och markplan vara tillgängligt för allmän gång och cykeltrafik.

Natur och grönstruktur

Nuläge och förutsättningar

Området saknar natur och grönstruktur i större omfattning. Trädplantering och små blomsterarrangemang förekommer inom planområdets gaturum och det finns en mindre gårdsmiljö tillhörande bostäderna inom Klädeshandlaren 14.

Förändringar enligt planförslaget

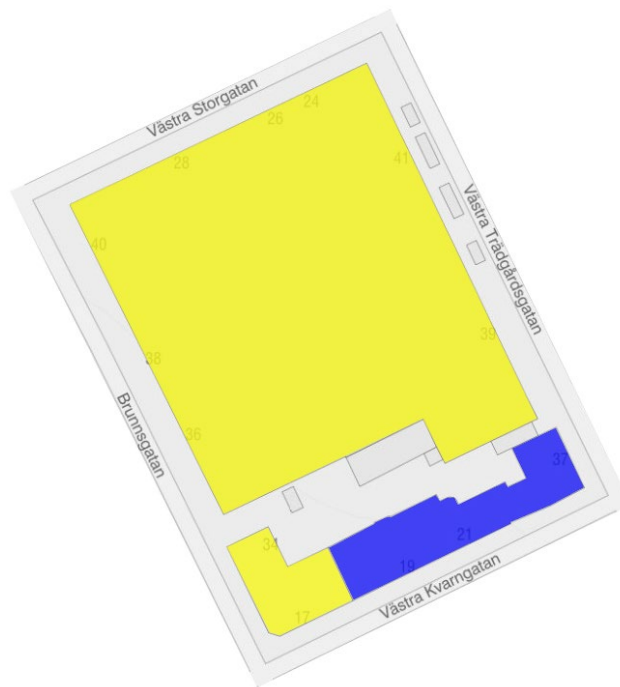
Planförslaget innebär inte någon förändring beträffande natur och grönstruktur. Även om viss parkmark försvinner som markanvändning så utgörs den marken idag av gata med planteringar och det är också vad som är lämpligt här även i framtiden.

På innergården ges möjligheten att uppföra komplementbyggnader vilket kan påverka mängden grönska inom planområdet. Då eventuell komplementbyggnad uppförs för bostädernas behov bedöms inte påverkan vara negativ. Komplementbyggnader skulle t.ex. kunna vara miljörum, cykelförråd eller uterum.

Kulturmiljö och fornlämningar

Nuläge och förutsättningar

Tidigare nämnd bebyggelseinventering (Sörmlands museum 2015-2016) påvisar att bebyggelsen inom planområdet har kulturvärden som varierar från ett visst värde till särskilt värdefull (grön-blå klassning).



Figur 8. Översiktsbild över kvarteret Klädeshandlaren som visar byggnadernas klassning i bebyggelseinventeringen. Blå = särskilt värdefull byggnad. Gul = ej utpekad kulturarvsklass.

Fastigheten Klädeshandlaren 15 domineras av affärskomplexet Nyckeln, ursprungligen uppfört 1961–63. Byggnaden har sedermera byggts om, och till, i flera omgångar. Mot Västra Trädgårdsgatan och mot parkering har huskroppen bevarat lite av sin ursprungliga karaktär med långa fönsterband.

Mot Västra Storgatan har takfoten sänkts och i stället har huset byggts på med en våning i mitten av byggnadskroppen. Volymen är således större men bedöms harmonisera bättre med omgivningen. Byggnadskomplexet är uppdelat i sex enheter, med putsade fasader i olika kulörer. Fönstren varierar i utformning och flera av butikerna har sockel och viss fasadbeklädnad av röd granit.

Bebyggelseinventering klassar bebyggelsen inom Klädeshandlaren 15 som gul, detta innebär att byggnaderna inte har "ett särskilt utpekad värde i dagsläget men kan ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturarvsklass värde".



Figur 9. Entré till gallerian Nyckeln och fasader mot Västra Storgatan och Västra Trädgårdsgatan. Till höger i bild syns den del av byggnaden som är påbyggd med en våning.



Figur 10. Fasad mot Västra Trädgårdsgatan. Här syns byggnadens ursprungliga karaktär.

Inom fastigheten Klädeshandlaren 14 finns tre putsade bostads- och affärshus. Två är från 1800-talets slut och ett från 1928. Tillsammans utgör de en väl sammanhållen enhet. Två av dessa, det vill säga Västra Trädgårdsgatan 37 (hus 1) samt Västra Kvarngatan 19-21 (hus 2 och 3) är blåklassade och ses som "särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och får inte förvanskas".

Hus 1 är ett bostads- och affärshus uppfört omkring 1870. Byggnadens exteriör består av en harmoniskt komponerad helhet med väl bevarad karaktär.

Byggnaden är kvarterets äldsta bostadshus och har därmed både ett samhällshistoriskt och byggnadshistoriskt värde.

Byggnaden uppfördes ursprungligen som bostadshus. Affärslokalerna i bottenvåningen tillkom senare. Trots ett flertal ombyggnader och tillbyggnad av takkupor, har byggnaden bevarat mycket av sin ursprungliga karaktär.

Värdebärande komponenter är fasadmaterial, rusticering och högresta fönster med träbågar och obruten takfot.



Figur 11. Hus 1 inom fastigheten Klädeshandlaren 14, Västra Trädgårdsgatan 37.



Figur 12. Bilden visar ursprunglig entréport till hus 1.

Hus 2 är ett välbevarat bostads- och affärshus i tidstypisk 1920-tals klassicism som uppförts efter ritningar av arkitekten Sven Erik Lundqvist som ritat en stor mängd av bostadshusen i Nyköping. Byggnaden har bevarat inkörsport från gatan och på gården finns ett tillhörande garage/uthus (hus 3) som bevarat sin ursprungliga karaktär. Flerbostadshus från 1928 med tillhörande och välbevarat garage/uthus är relativt ovanligt, vilket bidrar till byggnadens byggnadshistoriska värde. Med bevarad och välgestaltad arkitektur både mot gata och gård har byggnaden också ett arkitektoniskt värde.

Värdebärande komponenter är fasadmaterial, utsmyckning i form av fasaddekor och våningsavdelande listverk "gesimser" samt obruten takfot. Tvåluftsfönster med träbågar och ursprungliga portar i trä är av stor vikt för det kulturhistoriska värdet, samt taktäckningsmaterial med tegel.



Figur 13. Hus 2 inom fastigheten Klädeshandlaren 14, Västra Kvarngatan 19-21. Här syns den putsade fasaden, listverk och delar av de tidstypiska dekorationerna.



Figur 14. Fasad mot gården för hus 2.



Figur 15. Bilden visar träportarna som fungerar som entréer till hus 2. Här syns också tidstypiska portomfattningar i konststen.



Figur 16. Hus 3 inom fastigheten Klädeshandlaren 14, Västra Kvarngatan 19-21, utgörs av ett gårdshus inne på fastigheten.

Det tredje huset, på Brunnsgatan 34 samt Västra Kvarngatan 14 (hus 4), uppfört 1885 har gul klassning vilket innebär att huset inte har ett särskilt utpekat värde i dagsläget. Byggnadens ursprungliga karaktär har förändrats genom flera om- och tillbyggnader.



Figur 17. Hus 4, Klädeshandlaren 14, Brunnsgatan 34 och Västra Kvarngatan 14.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget bedöms inte påverka befintliga kulturmiljövärden då planområdet redan är bebyggt och ny- eller ombyggnation endast tillåts på byggnader som inte har något särskilt utpekat kulturvärde.

Planen säkerställer de kulturhistoriska värden som finns genom att förse byggnader inom planområdet med bestämmelse om varsamhet (**k₁-k₄**) samt skydd (**q₁-q₂**). Nedan förslagna bestämmelser är framtagna i dialog med antikvarisk kompetens.

För bebyggelsen inom fastigheten **Klädeshandlaren 15** införs följande k-bestämmelse:

k₁ - *Byggnadens putsade fasader och uppdelning i kulörer ska bibehållas till sin huvudsakliga utformning.*

Införandet av varsamhetsbestämmelse för Klädeshandlaren 15 motiveras av att byggnadens omgestaltning är ett tidstypiskt och nationellt uppmärksammat postmodernt exempel på anpassning till den historiska stadsmiljöns karaktär. Indelningen av fasaden ger intrycket av en småskalig och successivt framväxt stadsmiljö. Denna övergripande anpassning till omgivande miljö bör bibehållas även i en framtida utveckling av kvarteret. Putskulörerna är också väl avstämde i förhållande till omgivande miljö och framtida förändringar bör ske med fortsatt väl avstämd helhetsverkan.

För byggnader inom fastigheten **Klädeshandlaren 14 (hus 1)** införs följande k-bestämmelse:

k₂ - *Övervåningens fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.*

Vid förändring av glaspartier och dörrar i bottenvåning ska särskilt material och proportioner beaktas utifrån fasadens helhetsverkan.

Takbeläggning ska utföras i plåt

Dessutom införs följande q-bestämmelse för **hus 1**:

q₁ - *Entréport till bostaden ska bevaras.*

Gatufasadens puts, ursprungliga profileringar, rusticeringar och obrutna takfot ska bevaras.

Ursprunglig entréport är tidstypisk och har ett åldersvärde. Varsamt underhåll krävs för att porten ska bibehållas intakt. Gatufasadens puts, profileringar, rusticeringar och obrutna takfot är tidstypiska och oförvanskade. Vid underhåll krävs antikvarisk medverkan för att förvanskningar ska undvikas. Detta gäller kulör, putsmetoder samt hantering av profilering. Ovanstående motiverar en q-bestämmelse.

För **Klädeshandlaren 14 (hus 2)** införs följande k-bestämmelse:

k₃ – *Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.*

Vid förändring av glaspartierna till bottenvåningens butikslokal ska särskilt material och proportioner beaktas utifrån fasadens helhetsverkan.

Takbeläggning ska utföras i tegel.

Slammad fasad mot gården ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Vid fasadförändringar ska nygestaltning ske med utgångspunkt i byggnadens karaktärsdrag.

För **Klädeshandlaren 14 (hus 3)** införs följande k-bestämmelse:

Takbeläggning ska utföras i tegel.

Slammad fasad ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Vid fasadförändringar ska nygestaltning ske med utgångspunkt i byggnadens karaktärsdrag.

Reglering av varsamhetsbestämmelser för Klädeshandlaren 14 motiveras genom att de skyddar utpekade värdebärande komponenter. Därmed bedöms förutsättningarna säkerställa att den harmoniskt komponerade fasadgestaltningen bevaras på ett tillfredsställande sätt. Med varsamhetsbestämmelser för glaspartier och dörrar till bottenvåningens butikslokaler möjliggörs ett byte av dessa fasaddelar samtidigt som det säkerställs att en nygestaltning sker med utgångspunkt i byggnadens karaktärsdrag. Varsamhetsbestämmelserna för gårdsfasaderna säkerställer att fasaduttrycket inte försvagas och att förändringar endast ska tillåtas om de har byggnadens karaktärsdrag som utgångspunkt, förändringar ska också vara motiverade av nya funktioner.

Dessutom införs följande q-bestämmelse för **hus 2**:

q₂ – *Ursprungliga portar i trä mot gata inklusive portinfattningar (till nr 19 och 21) ska bevaras.*

Gatufasadens puts, profileringar och övriga fasaddekorationer ska bevaras.

De ursprungliga portarna i trä bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde i sitt materiella och hantverksmässiga utförande. Portomfattningarna i konststen/betong är tidstypiska med en materialkvalitet och detaljerad profilering som inte kan ersättas. För ett korrekt underhåll krävs konservatorskompetens. Gatufasadens puts och dekorationer är tidstypiska och oförvanskade. Vid underhåll krävs antikvarisk medverkan för att förvanskningar ska undvikas. Detta gäller kulör, putsmetoder samt hantering av profilering och ornament. Ovanstående argument motiverar en q-bestämmelse.

I samband med föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelser införs också en bestämmelse om ändrad lovplikt.

a₁ – *Bygglov krävs även för ändringar och underhållsarbeten som berör delar eller detaljer som omfattas av bestämmelsen q.*

Bygglov krävs även för fönsterbyte.

Den utökade lovplikten säkerställer att antikvarisk medverkan krävs vid fasadåtgärder som omfattas av bestämmelsen q och att varsamhetsbestämmelsen för fönster följs vid åtgärder som påverkar fönsterna. Därmed riskerar de inte att förvanskas.

Sociala frågor

Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger i Nyköpings centrala delar där det finns människor och rörelse under en stor del av dygnets timmar. Funktionsblandningen i området bidrar till mycket människor i omlopp och en känsla av trygghet och att man blir sedd.

Tillgängligheten till området bedöms som god då det är bra kollektivtrafiktäckning med tre busslinjer som trafikerar närliggande gator och det finns både bil- och cykelparkeringsplatser inom planområdet. Nackdelen med bilparkeringen som finns inom fastigheten Klädeshandlaren 15 är att den är anlagd som överdäckning ovanför den befintliga gallerian och upptar hela innergårdens yta, vilket medför buller, luftförorening samt ianspråktagande av ytor som istället kunde ha använts till utevistelse.

Förändringar enligt planförslaget

Föreslagen markanvändning är flexiblere än den som regleras i gällande detaljplan. Detta medför att nya verksamheter kan etableras inom planområdet vilket kan skapa nya målpunkter, attrahera invånare från fler åldersgrupper och bidra till en fortsatt levande stadskärna. Nya verksamheter på platsen kan också bidra till mer rörelse under fler av dygnets timmar vilket kan öka tryggheten.

Störningar och risker

Förorenad mark

Nuläge och förutsättningar

Enligt länsstyrelsens databas (EBH-stödet) över förorenade områden finns det indikationer om att det inom kvarteret Klädeshandlaren kan ha funnits eller finns verksamheter som kan ha förorsakat föroreningar.

Inom fastigheten Klädeshandlaren 14 har det tidigare funnits ett garveri och på angränsande fastighet i väster (Biografen 20) finns en befintlig kemtvätt som bedrivits på fastigheten i över 30 år. Det kan inte uteslutas att kemtvätten kan

ha orsakat föroreningar som i värsta fall spridit sig till kvarteret Klädeshandlaren.

I nära anslutning till planområdet, inom kvarteret Skutskepparen, finns det enligt länsstyrelsens databas över förorenade områden tre objekt registrerade; ett tungmetallgjuteri, en verkstadsindustri och en bilvårdsanläggning som kan ha orsakat föroreningar i marken. Ingen av dessa verksamheter finns kvar.

Förändringar enligt planförslaget

Med anledning av utpekade riskkällor har Structor under sommar och höst 2022 genomfört porluftsmätningar inom planområdet. Undersökningen har utförts med avsikt att utreda om det förekommer klorerade lösningsmedel i porluft i marken under betonggolvet i byggnaderna. Byggnader inom både Klädeshandlaren 14 och 15 har undersökts. Porluftmätningen gjordes i form av aktiv riktad provtagning genom adsorbentrör i tre mätpunkter inom Klädeshandlaren 14 och tio mätpunkter inom Klädeshandlaren 15.

För Klädeshandlaren 15 detekterades kloroform (triklormetan) och tetrakloretan i porluften. Detekterade halter låg dock långt under de jämförelsevärden för porluft som beräknats för miljöundersökningen. Halterna underskred också referenskoncentrationerna i luft med god marginal. Bedömningen är att ingen risk för människors hälsa föreligger utifrån de analysresultat i porluft som konstaterats i miljöundersökningen för Klädeshandlaren 15.

Vid analys av porluften inom Klädeshandlaren 14 så detekterades ett antal ämnen, dock i mycket låga halter som väl underskrider beräknade jämförelsevärden för porluft. I en provpunkt (LP01) avvek halterna av kolväten i fraktionerna C6-C10, C10-C25 respektive summa av kolväten i fraktionen C6-C25. På grund av detta genomfördes även en kompletterande undersökning för att utreda orsakerna till de avvikande halterna.

Den kompletterande porluftmätningen gjordes i form av aktiv riktad provtagning genom adsorbentrör i en mätpunkt. Denna mätpunkt placerades i nära anslutning till den mätpunkt där avvikande halter påträffats (LP01). Utöver denna mätning utfördes även mätning av inomhusluften genom provtagning genom adsorbentrör. Denna mätning utfördes i samma utrymme, i nära anslutning till mätpunkten för porluftmätningen. Koladsorbentrören analyserades med avseende på fraktionerade flyktiga kolväten (VOC).

Även den kompletterande mätningen detekterade kolväten i porluften och inomhusluften. Uppmätta värden är dock långt under de jämförelsevärden för porluft som beräknats. Halterna underskrider också RfC och RISKinH för inomhusluft med mycket god marginal. Den totala halten av flyktiga kolväten (Total-VOC) är högre i luftprovet vilket tyder på att de avvikande halter som tidigare påträffades i porluften inte beror på någon förorening i marken under byggnaden. Anledningen till den högre halten i luftprovet bedöms bero på yttre påverkan. De avvikande halterna i inomhusluften kan bero på att den

intelligande tvättstugan nyligen målats om. De förhöjda halterna kan också komma från utomhusluften som påverkas av bland annat biltrafik. Flyktiga kolväten från målningen kan också ha påverkat de avvikande halterna som påträffades vid den tidigare mätningen genom att tätningen med bentonitlera inte var helt tät. De genomförda undersökningarna tyder på att uppmätta avvikande halter i inomhusluften inte beror på förorening i marken under byggnaden. Den sammantagna bedömningen är att de avvikande halterna sannolikt beror på yttre påverkan och att planförslaget bedöms vara genomförbart ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt utifrån mätresultaten i dessa miljöundersökningar.

Det har diskuterats ifall det är aktuellt med en miljöteknisk markundersökning av grönytor på innergård på Klädeshandlaren 14. Utifrån planens syfte att uppdatera markanvändningen för att möjliggöra en större variation av verksamheter samt att genomförda analysers resultat inte indikerar på någon förorening anses det omotiverat med ytterligare undersökning. Bedömningen är att en miljöteknisk markundersökning inte är nödvändig under förutsättning att nybyggnation eller utbyggnad som kräver omfattande markarbeten inte är aktuellt. På grund av detta införs bestämmelser som reglerar att endast komplementbyggnader får uppföras på innergården.

Buller

Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet förekommer viss bullerstörning från angränsande gator samt leveranser till befintliga verksamheter. Nivåerna bedöms vara inom tillåtna nivåer utifrån planområdets centrala placering.

Baserat på översiktlig bullerkartläggning tangeras troligen riktvärden för fasader som vetter mot Västra Kvarngatan. Det finns dock tyst sida mot innergård och därmed förutsättningar att klara krav enligt bullerförordning för bostäder i kvarteret. Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) bör bullret vid bostadsbyggnadernas fasad inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. För lokaler inom kvarteret ska kraven enligt Boverkets byggregler (BBR) avsnitt 7 klaras.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget innebär ingen ökning av parkeringsplatser och jämfört med dagsläget bedöms inte ett genomförande innebära någon nämnvärd ökning av trafik vad gäller person- och leveranstransporter.

MKN

Nuläge och förutsättningar

Recipient för dagvatten är Nyköpingsån vars ekologisk status är måttlig och som ej uppnår god kemisk status. I stort sett består hela planområdet i dagsläget av hårdgjord yta, dagvatten från tak och övriga ytor inom området leds till kommunens ledningsnät innan utsläpp till recipient sker.

Förändringar enligt planförslaget

Eftersom ingen nybyggnation planeras utföras till följd av planens genomförande bedöms inte recipientens MKN försämrast.

Översvämning

Nuläge och förutsättningar

Enligt länsstyrelsens karttjänst föreligger inte någon risk för översvämning inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Översvämningens risk bedöms inte öka till följd av planens genomförande då ingen nybyggnation tillkommer och ingen mark planeras att hårdgöras ytterligare.

Radon

Nuläge och förutsättningar

Planområdet är utpekade som normal/högriskområde för radon. Det innebär att byggnader ska utföras radonsäkert så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Förändringar enligt planförslaget

Ingen nybyggnation planeras utföras till följd av planens genomförande.

Tekniska förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet består marken uteslutande av fyllning, vilket är ett samlingsnamn för konstgjord mark som bland annat kan innehålla schaktmassor eller naturlig jord och lera. En markmiljöundersökning och geoteknisk utredning skulle ge svar på hur markförhållandena just i planområdet ser ut och innebär för byggnation.

Förändringar enligt planförslaget

Då ingen nybyggnation planeras utföras till följd av planens genomförande bedöms de geotekniska förhållandena inte vara en betydande fråga i detta planarbete. Ingen undersökning eller utredning bedöms behöva utföras inom aktuellt detaljplanarbete.

Vatten

Nuläge och förutsättningar

Planområdet är anslutet till det kommunala dricks-, dag- och spillvattensystemet.

Förändringar enligt planförslaget

Då ingen nybyggnation planeras utföras bedöms inte dagvattensituation försämrast när det gäller kommunal ledningskapacitet.

Värme

Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns fjärrvärmeledningarna som ägs av Vattenfall AB.

Förändringar enligt planförslaget

Då ingen nybyggnation planeras utföras till följd av planens genomförande bedöms fjärrvärmeledningarna inte påverkas. Vid eventuella markarbeten bör ledningsägare kontaktas för anvisning.

Avfall och återvinning

Nuläge och förutsättningar

Varje enskild fastighetsägare uppmuntras till att källsortera och återvinna sitt avfall. Miljöbodar kan uppföras inom kvartersmark för bostadsändamål. Närmsta återvinningscentral ligger i direkt anslutning till planområdet vid korsning Västra Trädgårdsgatan och Västra Kvarngatan.

Förändringar enligt planförslaget

Då ingen nybyggnation planeras utföras till följd av planens genomförande bedöms avfallshantering och återvinningsmöjligheter inte påverkas.

El, tele & fiber

Nuläge och förutsättningar

Elledningar inom planområdet ägs av Vattenfall AB. Teleledningar finns inom området och ägs av Skanova eller Telenor. Företaget Gästabudstaden AB har fiberledningar inom området.

Förändringar enligt planförslaget

Ingen påverkan förväntas men för att säkerställa de elledningar som går till transformatorstationen införs en bestämmelse **u₁** som är ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. U-området täcker infarten till Klädeshandlaren 14 från Brunnsgatan i väster fram till befintlig transformatorstation.

Vid eventuella markarbeten bör ledningsägare kontaktas för anvisning. Kontakt med ledningsägare och flytt sker på initiativtagares bekostnad.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Nuläge och förutsättningar

I centrala Nyköping utgör Västra Storgatan en gångata samt ett viktigt cykelstråk. Även den del av Västra Trädgårdsgatan som ingår i planområdet utgör en gångata. Cyklister tillåts och det finns cykelparkeringar. Endast leveransbilar tillåts. På övriga gator hänvisas fotgängare till trottoarerna.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget bedöms inte innebära någon förändring avseende gång- och cykeltrafik. Reglering i plankarta med bestämmelsen gata (**GATA**) tydliggör befintlig markanvändning och möjliggör att gatorna även fortsättningsvis kan användas som gågator och förses med plantering. Eventuella förändringar kring trafikreglering sker genom lokala trafikföreskrifter.

Kollektivtrafik

Nuläge och förutsättningar

Planområdet betjänas av busslinjerna: 3, 161 och 162 med en busshållplats vid korsning Brunnsgatan och Västra Kvarngatan.

Området nås med servicelinjer och angöringsmöjligheter finns i anslutning till, eller med kort avstånd från, befintliga entréer.

Nyköpings tågstation ligger cirka 800 meter fågelvägen från planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget bedöms inte innebära någon förändring avseende kollektivtrafik.

Biltrafik

Nuläge och förutsättningar

Brunnsgatan och Västra Kvarngatan är gator där biltrafik är tillåten. Allmän kanstensparkering är möjlig längs med dessa gator.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget bedöms inte innebära någon förändring avseende mängd biltrafik till området då planförslaget inte möjliggör för fler verksamheter utan enbart en större flexibilitet kring olika typer av verksamheter som kan etableras inom samma användning, C. Bedömningen är att verksamheter inom markanvändningen centrum klassas motsvarande dagens handelsändamål.

Parkering och angöring

Nuläge och förutsättningar

Förutom den allmänna parkeringen som är möjlig längs planområdets bilvägar finns också en parkeringsyta inom fastigheten Klädeshandlaren 15.

Parkeringsytan är belägen på innergårdens tak. Här finns 67 parkeringsplatser tillgängliga för uthyrning samt för gallerians besökare. Två parkeringsplatser för rörelsehindrade finns också inom parkeringsytan, dessa är lokaliserade i nära anslutning till gallerians trapphus för att klara krav i BBR.

Inom fastigheten Klädeshandlaren 14 finns parkeringsmöjligheter på gården. Dessa är tillgängliga för de boende och verksamma inom fastigheten.

Möjlighet till cykelparkering finns på kommunens mark längs Västra Trädgårdsgatan och Brunnsgatan. Dessa ligger i nära anslutning till gallerians entréer och kan nyttjas av både besökare och verksamhetsutövare.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar föreslås med planförslaget. Möjlighet finns att ändra någon av parkeringsplatserna för bil inom Klädeshandlaren 15 till cykelparkering om efterfrågan ökar.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	Kvartal 2 2022
Granskning	Kvartal 4 2022
Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Kvartal 4 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen fått laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Avtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet finns ledningsrätter (0480-88/35 och 0480-01/13) för fjärrvärme till förmån för Vattenfall som förser båda fastigheterna inom planområdet med fjärrvärme. Ledningarna ligger i gatan och påverkas inte av planförslaget. Rättigheten påverkas därmed inte heller.

Befintlig transformatorstation och tillhörande E-område behöver säkras fastighetsrättsligt. Detta kan göras genom att området avstyckas och bildar en egen fastighet. Alternativt kan marken för nätstationen och vägen fram till denna upplåtas genom avtalsservitut eller ledningsrätt. Ledningsägare är ansvarig för att ansöka till Lantmäteriet om fastighetsrättslig hantering.

För att reglera hur drift och underhåll av x-området i hörnet Brunnsgatan/Västra Trädgårdsgatan ska hanteras avser kommunen teckna ett avtalsservitut med fastighetsägaren för Klädeshandlaren 14.

Inlösen av allmän kvartersmark

Delar av planområdet anges som så kallad allmän kvartersmark vilket har som syfte att möjliggöra skoländamål inom området. Användningen S (skola) regleras i kombination med B och C i plankartan. S ses som ett allmänt ändamål, det vill säga en markanvändning som förr alltid drevs av en offentlig förvaltare. För mark med allmänt ändamål gäller särskilda regler för att möjliggöra inlösen av fastigheten, antingen på det offentliga organets (kommunen i detta fall) eller fastighetsägarens begäran. Varken Nyköpings kommun eller fastighetsägaren avser att begära inlösen för någon del av området. S tillåts gälla inom delar av planområdet för att skapa flexibilitet i detaljplanen samt för att möjliggöra att befintliga verksamheter kan fortsätta verka inom planområdet. Då även andra användningar möjliggörs i kombination med skoländamålet är kommunens bedömning att det inte föreligger någon risk att fastighetsägaren ska begära inlösen av fastigheten.

Då användningen S anges som tillåten markanvändning i detaljplanen får bygglov ges för det ändamålet enligt PBL 9 kap. 32 §. Bygglov får också ges för privat aktör enligt samma paragraf. Vid ett beviljat bygglov för skola till förmån för privat aktör inom planområdet får det allmänna ändamålet inom kvartersmark ses som uppfyllt och möjligheten att begära inlösen för kommun eller fastighetsägare upphör.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga genomförandekostnader inom egen fastighet. Detaljplanen innebär inte ombyggnad eller tillskapande av ny allmän platsmark.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Ett genomförande av detaljplanen innebär att byggnadernas kulturhistoriska värden säkerställs med regleringar i plankartan. Byggnadernas värde har sedan tidigare varit bekräftat i Sörmlands museums byggnadsinventering men får nu även ett skydd i detaljplan. Skyddet kan påverka förvaltningen av byggnaderna då möjlighet till materialval och gestaltning till viss del

begränsas. Med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför enligt PBL (2010:900) 14 kap. 10 §. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten. Bedömningen är att så inte är aktuellt i detta fall. Dock kan bestämmelserna om skydd innebära kostnadskrävande underhåll om det exempelvis kräver specialistkompetens såsom konservatorsmedverkan.

Planförslaget medför samtidigt positiva konsekvenser för fastighetsägare då en större variation av verksamhetsutövare kan etablera sig inom området och det ökar områdets attraktivitet.

Sociala konsekvenser

Med en större variation av verksamheter kan nya mötesplatser skapas vilket ger invånarna fler möjligheter till interaktion. Det kan också skapa mer liv och rörelse på platsen vilket bedöms vara positivt för stadslivet i stadskärnan.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen har upprättats av Ramboll Sverige AB.

Samarbete har skett med Samhällsbyggnad, Stadsbyggnadsenheten.

Sara Rangensjö
Planarkitekt
Nyköpings kommun

Gustav Carlsbrand
Planarkitekt
Ramboll Sverige AB