



DETALJPLAN för
SPELHAGEN 1:6 samt del av
VÄSTER 1:1
Spelhagen, Nyköpings kommun

Upprättad 2008-10-01 och reviderad 2009-03-27

SWECO Architects

Antagen av Kommunfullmäktige 9 juni 2009 § 102
Lagakraft 10 december 2009

P10/1

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- gestaltningsprogram
- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte

Planen skall ligga till grund för omvandlingen av planområdet från siloverksamhet till ett bostadskvarter med inslag av service (serveringar, småbutiker) och eventuellt kontor i vissa lägen i bottenvåningarna.

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Spelhagen 1:6 och del av Västra Skeppsbron med vattenområdet utanför. I söder gränsar området till Spelhagen 1:7, i väster till Spelhagen 1:8 och i norr Hamnvägen norra sida.

Områdets areal är ca 2,2 ha.

Markägare

Spelhagen 1:6 ägs av Lantmännen AB och Västra Skeppsbron i huvudsak av kommunen. Angränsande mark i söder och väster ägs av Klöver Strand AB.

Behovsbedömning

Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan då planens genomförande inte kommer att utgöra någon negativ konsekvens för kända natur- och kulturvärden. En miljöbedömning enligt Miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Ej heller förväntas miljö kvalitetsnormerna överskridas som en följd av den föreslagna bebyggelsen. Planområdet gränsar till ett riksintresseområde för kulturmiljövård och med en anpassning till detta bedöms inte något område med nationell eller internationell skyddsstatus bli påverkat i negativ mening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet gränsar till ett riksintresseområde för kulturmiljövård, Residensstad Nyköping (K 57). Dess södra avgränsning löper i Hamnvägen men även hamnbassängen ingår.

Nyköpingsån till vilken området gränsar i det nordöstra hörnet är riksintresse både för friluftsliv och för naturvård.

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort redovisas Spelhagen som *Omvandlingsområde innerstad* där en successiv omvandling till blandat stadsområde skall ske med huvudsakligen verksamheter men även bostäder och kvarter med både bostäder och arbetsplatser.

Detaljplaner

Spelhagen 1:6 omfattas av en detaljplan fastställd 1975-03-25. Övriga planer som berörs är:

- Dp för Spelhagen 1:3, 1:4, 1:5 och Väster1:1, DP 05-51, fastställd 2005-07-27
- Dp för Ana 13 och del av Ana 11, DP 01-26, fastställd 2001-11-08
- Dp för Spelhagen 1:4 och del av 1:6 m fl, DP 95-14, fastställd 1995-09-17
- Dp för Kv Ana, Spånten 7 m fl, DP 05-36, fastställd 2005-04-15
- Dp för Ana 11 m fl, DP 2004-719, utställd under mars-april 2008

Kommunala beslut

Programmet för detaljplanen för Spelhagen 1:6 var utsänt på samråd under maj-juni 2007. Planeringsenheten har kommenterat de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse och lagt förslag till fortsatt inriktning av planarbetet. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 17 september 2007 om följande direktiv för det fortsatta planarbetet:

- Detaljplanen ska baseras på strukturen enligt alternativ 3 och 4 i planprogrammet
- Förutom silobyggnaden bör en större variation inom området eftersträvas vad gäller byggnadshöjder och färgsättning
- Förslaget bör omarbetas vad gäller siktlinjer genom området. Kontakten mellan Nyköpingshus och hamnområdet/Stadsfjärden bör förbättras
- Trafikstrukturen bör läggas fast i detaljplaneskedet

De befintliga verksamheterna i närområdet ska kunna samordnas med den föreslagna exploateringen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

Spelhagen dominerades tidigare av tillverkningsindustri och hamnverksamhet med Saab-ANA som största enskilda företag. I takt med allmänna trenden att tyngre tillverkning flyttats ut från städernas centrala och ofta vattennära lägen och ersatts av tjänsteproducerande verksamheter och bostäder har även Spelhagen förändrats. De detaljplaner som upprättats efter sekelskiftet (1900/2000) har lagt grunden för en småskaligare stadsdel med flera mindre kvarter och ett finmaskigare gatunät. Markanvändningen är bostäder, handel, utbildning och kontor. Våningsantalet varierar från 2 till 4, i något enstaka fall upp till 6. Där industri medges handlar det om småindustri. Den ursprungliga 70-talsplanen gäller nu enbart för marken närmast Arnöleden och för fastigheten Spelhagen 1:6 (silotomten).

Silolanläggningen som nu avvecklas uppfördes i början av 1960-talet. Den består av 18 silotorn i betong ca 45 m höga och en drygt 50 m hög hissbyggnad samt transportörer. På fastigheten finns även lagerbyggnader i en våning.

Omedelbart väster om planområdet har Swenox tillverkning av avgaskomponenter i en låg tegelbyggnad. Företaget avser att flytta sin verksamhet till annat läge utanför området under år 2009.

Söder om planområdet finns en industrihall i ett/två plan.

Rött tegel är ett vanligt fasadmateriäl i området. Den småskaligare bostadsbebyggelsen som sedan några år uppförs i närområdet av Klövervägen är i både puts och trä.

Den norra delen av Västra Skeppsbron "kajplan" är idag inhägnad med staket och inte tillgänglig för allmänheten.

Kajytorna utmed såväl Västra Skeppsbron som Östra Skeppsbron är bitvis i dåligt skick. Inom kommunen pågår diskussioner om hur och i vilken takt en



Siloområdet sett från Östra Skeppsbron

upprustning skall ske. Dessa inbegriper idéer om att omdisponera de större fartygens ankoringsplatser samt att eventuellt anlägga en gästhamn för småbåtar vid Västra Skeppsbron

Bebyggelsen utmed Östra Skeppsbron på andra sidan hamnbassängen är av äldre datum. Den är samlad i små kvarter åtskilda av "gränder". Byggnaderna är i två till fyra våningar och byggda i tegel och trä, ofta i falurött. De är täckta av sadeltak.

Huvuddisposition

Till grund för detaljplanen ligger ett skissförslag utformat av SWECO Architects i Västerås. Planen redovisar en ny lokalgata mot väster, Tolagsgatan, vilken ansluter till lokalgatan i detaljplanen för *del av ANA 11 m fl* (Dnr P 2004-719, N 2005-948) som varit utställd under mars/april 2008. Den södra avgränsningen utgörs av Stapelgatan. Genom kvarteret löper en intern körgata, namnsatt till Tullkammargränd, och några gång/cykelstråk. Det möjliggör en uppdelning att den kommande bebyggelsen i flera enskilda bostadsrättsföreningar eller en blandning av hyresrätter och bostadsrätter.

Västra Skeppsbron får i planen beteckningen *Torg* vilket innebär att det blir en yta för fotgängare och cyklister med möjlighet till serveringar och kiosker. Den fordonstrafik som får förekomma bör begränsas till leveranser m.m. till verksamheter utmed kajen. Den närmare regleringen görs i de lokala trafikföreskrifterna.

Vattenområdet närmast kajen betecknas *WV*, Bestämmelsen är formulerad så att över en mindre del av vattenytan kan en brygga byggas.



Situationsplan

En marktriangel i planområdets nordvästra hörn åsätts beteckningen *BCD₁* och *parkerings*. Marken kan därmed antingen föras samman med angränsande mark i anslutande detaljplan eller bli en del av bostadskvarteret. Där finns också en transformatorstation för vilken ett *E*-område läggs ut.

En remsa norr om Hamnvägen har tagits med i planen för att möjliggöra en eventuell ombyggnad av gatan.

Markregleringar

Spelhagen 1:6 överlåter mark till kommunen för lokalgator. Till Spelhagen 1:6 läggs en ca 2,5 m bred remsa utmed Västra Skeppsbron.

Föreslagen bebyggelse

Skala och volymer

Lantmännen har för avsikt att bevara de nio västligaste silotornen och inreda dessa för bostäder. I planen finns en bestämmelse om att de tornen skall bevaras. Övriga delar av anläggningen rivs.

Den nya bostadsbebyggelsen är samlad i 12 huskroppar. Husens längd varierar från 20 m till ca 30 m och omfattar oftast bara ett trapphus.

Våningsantalet varierar från tre till sex med möjlighet till inredda vindsvåningar. Bottenvåningarna kan användas för bostäder, handel (inklusive serveringar) och kontor. Västra Skeppsbron och delvis Hamnvägen bedöms vara intressanta kommersiella lägen.

Bebyggelsens höjdskala blir större än innerstadens och den utmed Östra Skeppsbron. Husens längder däremot har innerstadens mått. Eftersom avstånden är stora och barriärerna tydliga mot de områdena bedöms inte skalförändringen upplevas negativt. Sedd från Nyköpingshus bör den nya bebyggelsen te sig mindre massiv än den nuvarande siloanläggningen.

Byggnadernas gestaltning

Idéerna kring bebyggelsens arkitektoniska utformning framgår av gestaltungsprogrammet. Programmet innehåller ett antal krav i punktsatser vilka har innebörden av planbestämmelser.

Byggnadsteknik

En utredning visar att högsta högvattenytan i Stadsfjärden kan komma att ligga mellan +0,6 m och +1,7 m i Nyköpings lokala höjdnät. Byggnaderna måste därför höjdsättas så att de klarar ett högsta vattenstånd om 2,20 m över SWEREF 99/RH2000 utan att ta större skada. Parkeringsgaragets undre plan kommer självfallet att ligga under den nivån. Det bör utformas som en vattentät konstruktion och förses med pumpar.

Exploatering

Planen bedöms kunna innehålla ca 180 nya bostäder varav ett 50-tal inreds i silon. Exploateringen regleras med uppgifter om högsta tillåten bruttoarea, BTA m², inom de olika byggrätterna. De nya byggrätterna exklusive silon har en bruttoarea om ca 15 500 m². I arean skall inte parkeringsgarage, komplementbyggnader på gårdar och inglasade balkonger inräknas.

Friytor

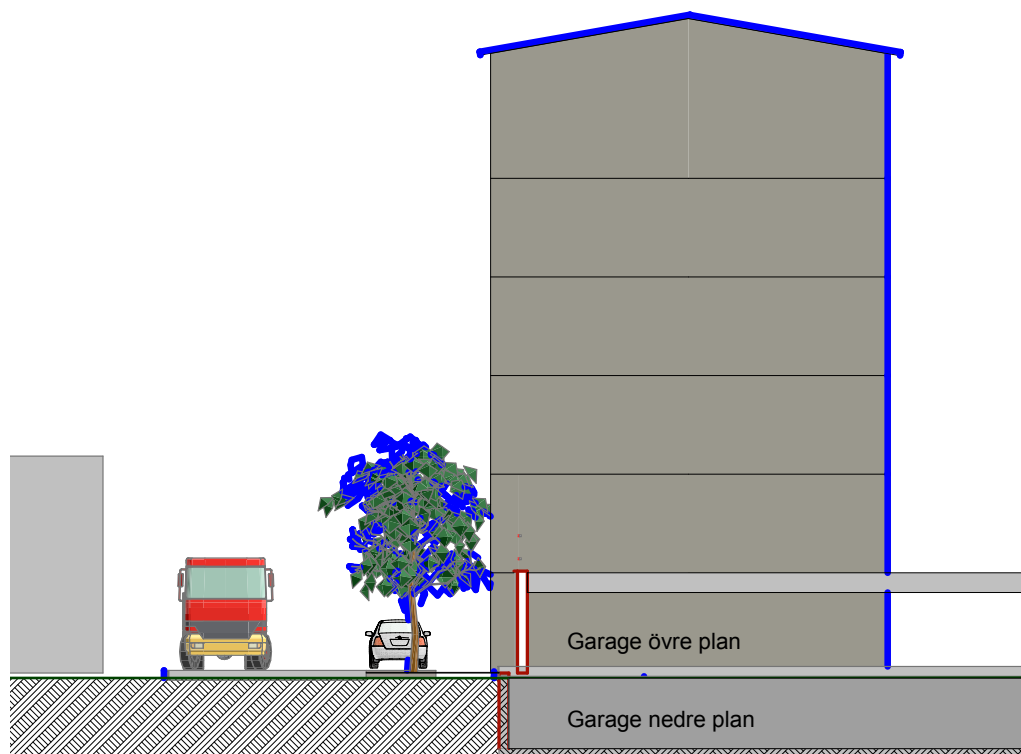
Bostadsgårdarna är tillräckligt stora för att ge möjlighet till lek och utevistelse. Den gård som bildar tak på parkeringsgaraget kommer att bli grön, dock utan större träd som kräver rymliga rotutrymmen

Gator och trafik

Biltrafik

Kvarteret nås via Tolagsgatan. Tillfarten från Hamnvägen kan utformas med ett vänstersvängfält för österifrån kommande trafik och detaljplanen ger utrymme för detta. Den södra delen av Tolagsgatan redovisas som kvartersmark för industri fram till som längst 2013 i planen för Ana 11 m fl.

Stapelgatan leder fram till Västra Skeppsbron och via Tullkammargränd nås kvarterets inre del.



Sektion genom Tolagsgatan

Gång- och cykeltrafik

Planen redovisar gång- och cykelstråk med g-beteckning som säkerställer att allmänheten har möjlighet att röra sig i området. Om stråken behöver flyttas i sidled vid kommande projektering av bebyggelse och gårdar skall detta inte anses strida mot planen.

Utmed Västra Skeppsbron kan anläggas ett cykelstråk utan att planen speciellt behöver ange detta.

Kollektivtrafik

Stadsbuss trafikerar bland annat Kungshagsvägen öster om Östra Skeppsbron. Avståndet till närmsta hållplats är ca 250 m. till Nyköpings bussterminal är det ca 850 m.

Kollektivtrafiken i Nyköping utreds för närvarande i en Kollektivförsörjningsplan. Det finns ett starkt intresse att i framtiden trafikförsörja verksamheterna i Spelhagenområdet, bland annat vårdcentralen, med buss. Detta bör ske i Tolagsgatan och Spelhagsvägen.

Parkering

Huvuddelen av parkeringsplatserna, 125-130 bp, kommer att finnas i p-garaget i två plan med infart från Tolagsgatan. Markparkering anläggs på förgårdsmarken mot Hamnvägen och som kantstensparkering utmed lokalgatorna och den interna körvägen.

Antalet bilplatser som förslaget redovisar uppgår till ca 180 vilket motsvarar ungefär 1 plats/lägenhet.

Tillgänglighet

Alla byggnaderna får entréer som kan nyttjas av rörelsehindrade. Trapphusen nås från gårdarna med undantag för de två hus som flankerar p-garaget. Där blir entréerna mot gatan.

Via körbara gångvägar på gårdarna kan entréerna angöras av taxi och färdtjänst. Där kan även anläggas parkeringsplats för rörelsehindrad om behov skulle finnas.

Byggnader med komplementutrymmen kommer att utformas så att de blir tillgängliga för rörelsehindrade.

Service

Till stadscentrum med dess hela utbud av butiker och annan service är det mindre än 1 km. Vårdcentral finns några hundra meter bort inom Spelhagenområdet. Östra Skeppsbron kantas av ett antal serveringar varav en eller två är helårsöppna. Planen gör det möjligt för nya serviceinrättningar att etablera sig även utmed Västra Skeppsbron.

Mark och vegetation

Området är helt plant och ligger ca 1,5-1,7 m över havets nivå. Vegetation saknas.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Nyköpingshus är statligt byggnadsminne

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ett nytt ledningsnät för vatten och spillvatten kommer att anläggas inom fastigheten och anslutas till kommunens nät.

Grundvatten

Grundvattennivån ligger ca 1 m under marken. P-garagets undre plan måste därför göras som en vattentät konstruktion och förses med pump.

Dagvatten

Markens beskaffenhet gör att lokalt omhändertagande av dagvatten inte är möjligt.

Värme och elförsörjning

Området kan fjärrvärmeanslutas. Ledning finns i Hamnvägen. För att tillgodose ett ökat effektbehov behöver Vattenfall två nya nätstationer inne i kvarteret.

Tele-, TV- och dataledningar

Optisk fiberkabel finns i Hamnvägen.

Avfall

Utrymmen för avfall och återvinning kommer att byggas.

U-område

Utmed gränsen mot Hamnvägens läggs ett u-område för fjärrvärmeledning och datanät.

MILJÖ

Markföroreningar och grundläggning

Marken består av ett ca 30 m tjock lager av lera ovanpå sand och mo. På delar av området har fyllnadsmassor påförts. Sydväst om planområdet finns en äldre deponi.

Situationen för markföreningar har kartlagts med två utredningar gjorda av SWEKO. Utredningarna visar att halterna av markföreningar överstiger gränsvärdena för *Känslig Markanvändning* (bostäder) i den södra och östra delen av området. Föreningarna fanns i fyllnadsmassor. För att kunna använda det delområdet för bostäder slår utredningen fast att marken måste efterbehandlas.

Proven tagna i den norra delen av området låg alla på den säkra sidan för känslig markanvändning. Eftersom provpunkterna var tämligen glest utlagda rekommenderar SWEKO ändå att området undersöks ytterligare före byggstart innan åtgärdsbehov kan uteslutas.

Exploatören skall innan byggstart komma överens med kommunens tillsynsmyndighet om metoder och kontroller för schaktning och efterbehandling av massor.

Inför planläggningen av det angrensande kvarteret A nautreddes gasemissionerna från den tidigare nämnda deponin. Beroende på fyllnadsmassornas beskaffenhet bedömer utredningen att risk finns för spridning av deponigas (metan) längre bort än 150 m från deponiområdet.

Detta innebär att grundläggning och tekniska anläggningar (avloppsstammar, fjärrvärmerör etc.) utförs gassäkert motsvarande som för radongas. För mer utförlig förklaring hänvisas till rapport utförd av Tyréns, daterad mars 2009, "Underlag för MKB för del av Ana 11 m fl – Gasutredning för äldre deponi, Nyköping.

Dagvatten

Markens beskaffenhet gör att lokalt omhändertagande av dagvatten inte är möjligt.

Radon

Området är klassat som lågriskmark i kommunens kartläggning.

Skuggning

Den nya bebyggelsen kommer inte att i nämnvärd omfattning öka avskuggningen för Östra Skeppsbron. Delvis förbättras situationen eftersom de östra höga byggnadsdelarna rivs.

Eftersom bostadsgårdarna är förhållandevis breda kommer de att få bra solförhållanden. Varje gård har ett område som får solljus under minst 4-6 timmar vid höst- och vårdagjämning .

Bilaga 1 redovisar skuggornas utsträckning vid olika tidpunkter under året.

Störningar

De huvudsakliga störningarna handlar om trafikbuller från Hamnvägen och sommartid om hög musik från restaurangerna utmed Östra Skeppsbron. Fram till längst sommaren 2009 finns även visst industribuller från Swenox väster om området.

Under samrådstiden har bullersituationen utretts av ÅF-Ingemansson AB. Det kraftigaste trafikbullret finns utmed Hamnvägen där den ekvivalenta ljudnivån har beräknats uppgå till 61-65 dB(A). Fasaderna utmed Västra Skeppsbron får beräknade nivåer om 56-60 dB(A) när störningarna från restaurangerna vägts in. Bullret vid övriga fasader ligger under 55 dB(A). Det är även det riktvärde som enligt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Trafik- och krogbuller innebär att de nya byggnadernas fasader och fönster mot Hamnvägen och Västra Skeppsbron bör utföras ljudreducerande. Uteplatser bör orienteras mot gårdarna. De kraven gäller inte för de byggnader som är placerade utmed övriga gator.

Luftkvalitet

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande negativ påverkan för luftkvaliteten. Tvärtom bör siloverksamhetens upphörande innebära att utsläppen av både kvävedioxid och partiklar minskar.

Barnkonsekvenser

Planen ger förutsättningar att skapa ett bra bostadskvarter för barn att växa upp i. Bostadsgårdarna kommer att innehålla lekplatser för de yngre och kvarteret blir i stort sett bilfritt.

Barn i skolåldern måste korsa trafikerade gator för att nå skolor. Detta gäller även för att komma till de flesta sport- och idrottsanläggningarna.

MEDVERKANDE

Detaljplanen är upprättad av SWECO Architects genom Staffan Stenvall, arkitekt SAR/MSA. Från Nyköpings kommun, planeringsenheten, har planchef Henrik Haugness och planarkitekt Sofia Larsson medverkat.

Lantmännen har företrätts av Lennart Palm, regionchef Lantmännen Fastigheter, och Jan Pardeby, projektledare Consila AB.

Skissförslaget som planen grundats på har utarbetats av Annika Palmborg och Staffan Stenvall.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs med normalt planförfarande. Den var ute på samråd under maj 2008 och utställd i november 2008. Planen väntas antas och vinna laga kraft under andra kvartalet 2009. Vid eventuellt överklagande eller annat hinder kan tidplanen förskjutas.

Genomförandetid

En genomförandetid om tio år från det datum planen vinner laga kraft föreslås.

Ansvarsfördelning

Lantmännen svarar för utbyggnaden av all infrastruktur inom den egna kvartersmarken.

Kommunen bygger ut och äger lokalgatorna och kajområdet. Alternativt kan Lantmännen bygga gatorna.

Exploateringsavtal

Den redovisade parkeringen söder om Hamnvägen är belägen delvis på kvartersmark, delvis på allmän plats. Ett exploateringsavtal bör reglera att bostadsfastigheten tillförsäkras nyttjanderätten till parkeringarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planens ekonomiska konsekvenser kommer att diskuteras under det fortsatta planarbetet. För kommunens del är frågan om gatornas utbyggnad och kajens upprustning de viktigaste frågorna.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Under samrådstiden och utställningen har utredningar av markföroreningar och buller gjorts.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning,

Spelhagen 1:6 överlåter mark till kommunen för lokalgator. Till Spelhagen 1:6 läggs mark utmed Hamnvägen och en ca 2,5 m bred remsa utmed Västra Skeppsbron. Se följande illustration:

Den nybildade fastigheten kan komma att delas i mindre kvarter beroende på etappindelning och eventuellt även upplåtelseform.

Gemensamhetsanläggning

Allmänheten ska ha möjlighet att gå och cykla i några stråk genom kvarteret. För att tillgodose önskemål om planflexibilitet är lägena för stråkens ändpunkter vid kvartersgräns utmärkta med **a**, **b**, **c** och **d**. Tanken är gc-vägarna kan anläggas inom g-områdena som även de är justerbara i sidled

Även parkeringsgarage, huvudledningar och vissa gårdsytor bör omfattas av en gemensamhetsanläggning.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Staffan Stenvall, SWECO, i samråd med Jan Pardeby och Katarina Moberg, Consila, samt Sofia Larsson och Henrik Haugness, Nyköpings kommun.