



# Detaljplan för fastigheten Stensötan 3

samt Stensötan 2, Idbäcken, Nyköping, Nyköpings kommun

## Antagandehandling

### Planbeskrivning

Upprättad 2016-01-08

Reviderad inför granskning 2016-04-25

Reviderad inför antagande 2017-05-15



**Nyköping**  
www.nykoping.se

Antagen i Bygg- och tekniknämnden i Nyköpings kommun 2017-06-13 § 83

Laga kraft 2017-07-08

**P17-8**

## Planhandlingar

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

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utökad och mer varierad användning av fastigheten Stensötan 3 genom att utöver dagens användning, småindustri, skapa förutsättningar för bland annat kontor, träningslokal och handel. Vidare syftar planen till att via Stensötan 2 säkerställa angöring till intilliggande fastigheter.

## Planförfarande

Detaljplanen påbörjades före 1 januari 2015 och handläggs enligt PBL 2010:900 med enkelt planförfarande.

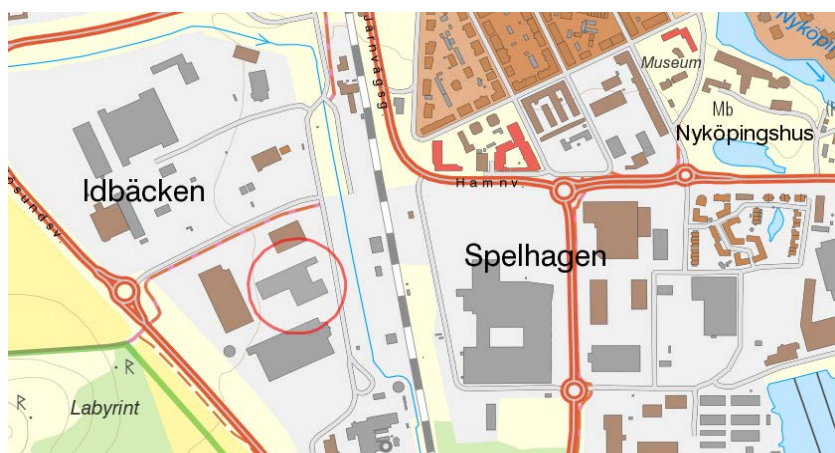
## Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Planområdet ligger i sin helhet på redan ianspråktagen mark och innebär en utökad användning av redan planlagd och ianspråktagen mark vilket anses främja en god hushållning med naturresurser. Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.

## Plandata

### Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget i Idbäckens industriområde i Nyköping och omfattas av fastigheterna Stensötan 3 och Stensötan 2. Arealen är drygt 1 hektar.



## Markägoförhållanden

Stensötan 3 är i privat ägo och Stensötan 2 ägs av Nyköpings kommun.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-10 där området är utpekad som ett utredningsområde för bebyggelse. Ett planprogram för Idbäcksområdet togs fram 2003, där en mer differentierad användning av området anges. Framförallt avses området utvecklas med olika typer av verksamheter. Planprogrammet belyser även förutsättningarna för att, utöver möjligheten till arbetsplatser och service, på lång sikt utveckla Idbäckens norra del till en integrerad stadsdel med bostäder.

### Befintliga detaljplaner

För området gäller detaljplan P 84-19 "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Idbäckens industriområde". Fastställd av Länsstyrelsen i Södermanlands län den 21 september 1984. Genomförandetiden har gått ut.

Användningen för området är enligt planen utpekad för småindustri.

I planens nordöstra hörn, vid infarten på Stensötan 2 gäller detaljplan P 10-10 "Hamnvägens förlängning". Markanvändningen är utpekad för småindustri, och berörd del är punktprickad, dvs. byggnader får inte uppföras. Detta för att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Fjärrvärmeledning som leder till stensötan 3. Planförslaget föreslås ersätta befintliga detaljplaner i aktuella delar.



## Strandskydd

Ca 50 meter öster om planområdet rinner Idbäcken som omfattas av generellt strandskyddet om 100 meter. Strandskyddet inträder/återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts med en ny detaljplan, vilket innebär att strandskyddsfrågan nu måste hanteras i planarbetet. Hela planområdet utgörs av kvartersmark och är idag exploaterat av befintliga industribyggnader. Området saknar därför betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet avses upphävas inom hela planområdet med hänvisning till 7 kap. 18 c § pt 1 Miljöbalken, dvs att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



*Idbäcken mellan gamla Oxelösundsvägen och Idbäcksvägen*

## Riksintressen

Planområdet angränsar till två riksintresseområden för kulturmiljövården, Arnö-Stora Kungsladugården (D 56) och Nyköping (D57). Till riksintresset Arnö-Stora Kungsladugårdens motiv och uttryck hör det öppna, vidsträckt odlingslandskapet präglad av Kungsladugården, som sedan medeltiden tillhört Nyköpingshus, och som har kvar sin ursprungliga avgränsning mot staden och Lindbacke med dess järnåderslämningar. Lindbacke är nu en betespräglad öppen hagmark, som tidvis har utnyttjats som stadshage. Till riksintresset Nyköpings motiv och uttryck hör stadsmiljö präglad av konsekvent genomförd reglering vid 1600-talets mitt, låg bebyggelse och industrianläggningar från skilda tider.

Ca 150 meter väster om planområdet går Oxelösundsvägen (Väg 53) som är av riksintresse för vägtrafik.

Ca 100 meter öster om planområdet går TGOJ-banan som är av Riksintresse för järnvägstrafik.

Bebyggelse som påtagligt kan skada riksintressena får inte uppföras. Tillkommande bebyggelse kräver god anpassning vad gäller höjd, volym, placering och siktlinjer så att den inte riskerar att skada de riksintressanta

kulturmiljöerna. Läs vidare om detaljplanens påverkan på riksintressena under rubriken bebyggelse.

### **Kommunala beslut**

Bygg- och tekniknämnden har 2013-10-22 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Stensötan 3 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Bygg- och tekniknämnden har 2016-01-26 § 6 beslutat att planförslag för fastigheten Stensötan 3 och del av Stensötan 2 får skickas ut på samråd.

### **Behovsbedömning av detaljplan**

En behovsbedömning har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att detaljplanen *inte* kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

### **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

#### **Markanvändning**

Planområdet är i den befintliga detaljplanen utpekad för småindustri. Idag hyrs delar av fastigheten Stensötan 3 ut till XL bygg som bedriver byggvaruhandel. Övriga delar av fastigheten hyrs ut för kontor och gym. Då de två sistnämnda användningsområdena inte ryms inom den befintliga detaljplanen föranleder det aktuell planändring. Föreslagen användning av fastigheten ligger i linje med kommunens intentioner att utveckla Idbäckenområdet. För att inte begränsa en varierad användning inom fastigheten ses nu flera användningsområden över i överenskommelse med fastighetsägarens önskemål.

Stensötan 1, 3 och 5 har genom servitut rätt att använda Stensötan 2 för vägändamål. Stensötan 2 ägs av kommunen och är i den gällande detaljplanen utpekad som kvartersmark för småindustri vilket innebär att kommunen inte är ansvarig för dess vägskötsel. Det har inte upprättats någon gemensamhetsanläggning mellan berörda fastigheter varför inte heller någon av de som nyttjar denna tillfartsväg är ansvarig för underhållet. För att klargöra ansvarsfördelningen för drift och underhåll av vägen bör en gemensamhetsanläggning bildas då vägsnutten annars riskerar att förfalla och bli obrukbar utan någons ansvar. Del av vägen förslås som en gemensamhetsanläggning. Övrig del av vägområdet avses köpas av ägare till Stensötan 3 och införlivas i denna fastighet.

#### **Natur**

Området utgörs av en befintlig industritomt och hyser inga dokumenterade naturvärden.

### **Landskapsbild**

Landskapet kring planområdet är huvudsakligen flackt och öppet med åkrar och betesmarker, närmast planområdet genomkorsat av vägar och järnväg.

Kring Kilaån och söder om den finns det några glesa skogspartier. Odlingslandskapet visar spår av lång kontinuitet. Lindbackes höga betade sparsamt trädklädda höjd i det i övrigt flacka landskapet utgör ett tydligt topografiskt riktmärke.

### **Geologi**

Hela Idbäcken består i huvudsak av silt och lera. Förekomsten av lera innebär att grundläggningsåtgärder i form av t ex pålning krävs för tyngre byggnader. Vidare är marken sättningskänslig, d v s avsänkning av grundvattennivå respektive tung belastning kan medföra att marknivån sjunker. I och med att planområdet redan är ianspråktaget av byggnader, ledningsstråk och hårdgjorda ytor torde risken för sättningar vara liten.

### **Förorenad mark**

Fram till omkring 1965 användes marken som jordbruksmark. Därefter har det bedrivits industriell verksamhet på platsen. Byggnaden uppfördes 1969 på jungfrulig jordbruksmark av företaget Ljus och Kraft AB. Företagets verksamhet var elektriska installationer. I verksamheten har hanterats köldmedia, kvicksilver (batterier) med mera. Denna typ av verksamhet är inte känd för att orsaka markföroreningar. Som också anges i en rapport som företaget beställde av Golder 2001 är det inte troligt att det finns betydande markföroreningar.

På grannfastigheten Stensötan 5 har bedrivits avfettning med trikloretylen, TRI, och sprutmålning av företaget Odin Sparman AB från 1971. Verksamheten övertogs av Alfa Laval Agri Nyköping AB 1996 och av Sveaverken Odin AB 1998. En undersökning av eventuell TRI-förekomst och liknande klorerade lösningsmedel har gjorts inom planområdet (Structor 2016-12-12). Resultatet av det analyserade grundvattenprovet sammantaget med de geologiska förutsättningarna visar att det sannolikt inte förekommer någon förekomst av TRI i marken. Det är inte sannolikt att det skulle finnas några tydliga fickor i berggrunden just under befintlig byggnad varifrån TRI skulle kunna ansamlas och avgå i gasfas för att sedan tränga in i byggnad. Om omfattande transport av TRI skulle skett under tidigare år torde grundvattnet vara mätbart påverkat.

Generellt gäller att vid framtida schaktarbeten på området bör man vara uppmärksam på eventuell lukt eller avvikande utseende av massor som kan indikera föroreningsförekomst. Om misstänkt förorening påträffas ska alltid tillsynsmyndigheten kontaktas.

Utifrån denna slutsats bedöms att några fler markprovet inte behöver göras inom planområdet och att marken bedöms vara lämplig för sitt angivna ändamål.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN vatten)**

Den 16 december 2009 fattade vattendelegationen vid vattenmyndigheten i Norra Östersjöndistrikt beslut om miljökvalitetsnormer för vattenförekomster (ytvatten och grundvatten). Miljökvalitetsnormer för vatten uttrycks i ekologisk status (god eller hög) och kemisk status (god). Miljökvalitetsnormer (MKN) anger de kvalitetskrav som gäller för yt- och grundvattenförekomsterna i distriktet för att de ska kunna uppnå kravet på en god vattenstatus.

Planområdet avvattnas mot Idbäcken som i sin tur mynnar i Kilaån. Kilaån är en ytvattenförekomst som har måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Idbäcken är förorenad främst av dagvatten från Idbäcksområdet samt trafikleder och E4. Vidare utgörs stora delar av Idbäckens avrinningsområde av jordbruksmark. Att Idbäckens vatten är kraftigt förorenat gör att det är mycket angeläget att alla tänkbara åtgärder vidtas för att förbättra situationen. Vid bygg- och anläggningsarbeten inom planområdet ska om möjligt gröna tak, reningsfilter för dagvattnet och andra tänkbara åtgärder vidtas för att minska utsläppen till Idbäcken.

## **Störningar och risker**

### **Idbäcksverket**

Ca 200 meter söder om planområdet ligger Idbäcksverket som är ett fjärrvärmeverk som eldar biobränsle. Inga ytterligare restriktioner gällande skyddsavstånd från verket bedöms föreligga.



Idbäckens värmeverk, ca 200 meter söder om planområdet.

I samband med att detaljplanen för fastigheten Stensötan 4 (P 15-13) upprättades genomfördes en riskanalys (Brandskyddslaget, 2015-01-20) med hänsyn till närheten av Idbäcksverket. Enligt riskanalysen bedömdes inga risker för akut påverkan på människors liv och hälsa inom planområdet föreligga till följd av risker kopplade till Idbäcksverkets verksamhet.

### **Farligt Gods**

Planområdet ligger mellan Oxelösundsvägen och TGOJ-banan (järnvägen), vilka utgör transportleder för farligt gods. Avståndet mellan planområdet och Oxelösundsvägen är ca 160 meter och mellan planområdet och järnvägen är avståndet drygt 100 meter. Med hänsyn till föreslagen användning i detaljplanen bedöms avstånden från planområdet till dessa leder vara tillräckligt stora för att en olycka med farligt gods inte ska få sådana konsekvenser att det behöver utredas vidare eller vidtas några åtgärder, med hänsyn till farligt gods.

### **Trafikbuller**

Området är idag utsatt för trafikbuller från i huvudsak TGOJ banan och Idbäcksvägen. Enligt trafikverkets prognos för TGOJ banan kommer det år 2030 passera 6 godståg per dygn på banan. På Idbäcksvägen förekommer en del tunga transporter. Dock förekommer ingen genomfartstrafik utanför planområdet.

För att kontor ska vara lämpligt på platsen måste byggnaden klara riktvärdet på 30 dB (A) dygnsekvivalent ljudnivå inomhus. Riktvärdet gäller med stängda fönster och öppet uteluftdon. Vid övrig användning, dvs småindustri, gym, handel, lager och logistik är bullerfrågorna mindre relevanta då denna typ av användning inte är lika ljudkänslig.

### **Bebyggelse**

Bebyggelsen i Idbäcksområdet karaktäriseras av handels- och industribyggnader. Direkt väster om planområdet på fastigheten Stensötan 5 ligger handelsvaruhuset Ö&B och norr om Stensötan 2, på fastigheten Stensötan 1 ligger Söderbergs bil. På Stensötan 4, söder om planområdet har tidigare konservekompaniet lokaler. Söder om befintlig byggnad på Stensötan 4 har kommunen nyligen antagit en ny detaljplan som tillåter blandade verksamheter. Den detaljplanen tillåter en byggnad uppdelad i två sektioner med byggnadshöjd 13,5 meter i ena delen och 10 meter i den andra delen.

Nu berörd fastighet, Stensötan 3 hyser XL byggvaruhandel samt kontorsverksamhet och gym. Planen medger idag en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter. Bebyggelsens höjd inom fastigheten varierar mellan ca 3- 7,6 meter. För att fastigheten ska kunna nyttjas effektivt i framtiden behöver utöver en mer varierad användning även byggnadens höjd tillåtas ökas.

Detaljplaneförslaget föreslår en totalhöjd om 15 meter. Bebyggelsen får inte placeras närmre än 4,5 meter från fastighetsgräns.

### **Påverkan på riksintressen för kulturmiljövården**

Planområdet angränsar till riksintresseområdena Arnö-Stora Kungsladugården (D 56) och Nyköping (D 57). För att ta hänsyn till dessa har platsen studerats utifrån omgivningen vid begränsning av byggnadshöjd och möjlig volym.

Maximalt tillåten totalhöjd (15 m) innebär att stora byggnadsvolymer kan uppföras utan att de blir dominerande i området och utan att värdefulla

horisontlinjer sedda från Lindbacke eller från infarten till stadskärnan, Västerleden och viadukten, bryts. Totalhöjden regleras istället för byggnadshöjden då det är på långt håll som byggnaden betraktas av flest personer och därmed riskerar påverka omgivningen. Få personer upplever byggnaden från gatan, där känslan av byggnadens höjd upplevs till takfoten (byggnadshöjd).

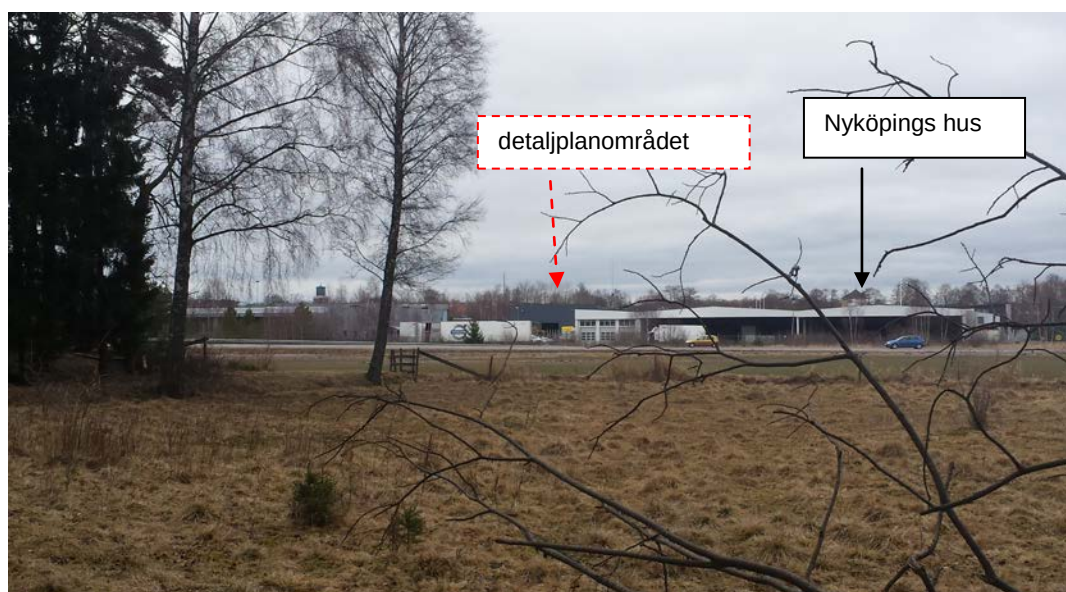
Även byggnadens förhållande till idbäcksområdets industriella, storskaliga karaktär har tagits i beaktande, likväl som omkringliggande industribebyggelse öster om området, i Spelhagen där exempelvis bebyggelsen på fastigheten Ribban 5 också är begränsad till 15 meter.

Föreslagen totalhöjd innebär att det även fortsättningsvis endast är värmeverket som sticker upp i horisonten och tar blickfång.

(Se bilder nedan)







Bilderna ovan är alla tagna från Lindbacke. En högre bebyggelse inom planområdet kommer inte skymma de ståtliga klockstaplarna i staden. Även Nyköpings Hus och Rådhuset kommer fortsättningsvis kunna skymtas från Lindbacke.



*Vy över staden, från de norra delarna av Lindbacke*



*Ovan syns vy mot Idbäcken. Fotot är taget från Västra Viadukten. Lindbacke skymtas i bakgrunden och kommer även i framtiden att synas från Stadens infart vid viadukten. Värmeverket syns till höger i bild.*

### **Väg och trafik**

Området trafikmatas från Idbäcksvägen, som avslutas i en vändplan sydost om planområdet.

På Idbäcksvägen förekommer en del tunga transporter och enstaka transporter med farligt gods till värmeverket kan förekomma.

Ca 80 meter norr om planområdet har kommunen haft planer på att förlänga Hamnvägen i plankorsning över TGOJ-banan och ansluta vägen till Stenbärsägen/Oxelösundsvägen. Detta planförslag är dock upphävt av regeringen och kommer således inte att genomföras. Hur kommunen löser frågan kring Hamnvägens förlängning är i dagsläget oklart.

Om kommunen i framtiden genomför någon variant av Hamnvägens förlängning antas trafiken till största delen passera i ost-västlig riktning vid korsningen Idbäcksvägen/stenbärsvägen om denna bibehållas i sitt nuvarande läge. Genomförandet av Hamnvägens förlängning torde således inte innebära någon ytterligare trafik i anslutning till berörd fastighet. Trafiken på Stenbärsvägen bedöms öka och viss köbildning kan uppstå under rusningstrafik. Den totala trafikmänden norr om planområdet kommer således att öka vid ett sådant scenario men förutom en eventuellt längre tid att ta sig med bil från området bedöms följderna bli marginella för planområdet.

### **Kollektivtrafik**

Närmsta hållplats för stadsbussar finns vid busstationen i teaterparken. Kollektivtrafiken genom Idbäcksområdet sker idag över Stenbärsvägen med busshållplatser för landsortslinje till Näveklarn.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och spillvatten**

Området är kopplat till det kommunala vatten- och avloppsnätet

**Dagvatten**

Lokalt omhändertagande av dagvatten är svårt i området då marken är lerrik och därmed svårgenomsläpplig. Idag omhändertas dagvattnet via ledningar i kommunens nät. Då planen inte medför att någon ytterligare hårdgjord yta tillkommer jämfört med dagens förhållanden bedöms avrinningen inte öka nämnvärt och dagvattnet kan fortsätta tas om hand via ledningsnätet. Att Idbäckens vatten är kraftigt förorenat gör att det är mycket angeläget att alla tänkbara åtgärder vidtas för att förbättra situationen. Vid bygg- och anläggningsarbeten inom planområdet ska om möjligt gröna tak, reningsfilter för dagvattnet och andra tänkbara åtgärder vidtas för att minska utsläppen till Idbäcken.

**Värme**

Stensötan 3 är kopplat till Fjärrvärmenätet

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Tidplan**

Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Beslut om samråd – januari 2016

Samråd – februari 2016

Granskning – maj 2016

Antagande - juni 2017

Laga kraft – juli 2017

**Genomförandetid**

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

**Ansvarsfördelning**

Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder på egen fastighet. För Stensötan 2 bör en gemensamhetsanläggning bildas mellan berörda fastigheter för att klargöra ansvarsfördelningen för drift och underhåll.

**Avtal**

Avtal om upprättande och handläggning av detaljplan har träffats mellan Björnbäcken fastighets AB och Plan- och naturenheten, Nyköpings kommun.

**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitut**

Ägarna till fastigheterna Stensötan 1 och 3 ansöker om fastighetsbildning för inrättande av gemensamhetsanläggning för vägen på Stensötan 2. Stensötan 5 som också har servitut på vägen önskar ingen del i gemensamhetsanläggningen utan nyttjar annan infart till fastigheten. Kostnaden för förrättningen delas mellan de tre fastigheterna. Kommunen är behjälplig med ansökan till Lantmäteriet.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet.

## **Tekniska frågor**

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

Planförslaget överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort från 2013 och det planprogram som tagits över området 2003. Idag bedrivs byggvaruhandel, kontor och gym inom fastigheten Stensötan 3. Den befintliga detaljplanen medger *småindustri* vilket innebär att delar av dagens användning strider mot gällande detaljplan och föranleder en planändring för att kunna fortgå. Detaljplanen medför att området får en mer varierad användning vilket är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv likväl som ett socialt perspektiv då befintliga lokaler kan utnyttjas effektivt och en varierad användning kan innebära att området utnyttjas fler timmar på dygnet vilket skapar en mer levande miljö i Idbäcken.

Maximalt tillåten totalhöjd (15 m) innebär att stora byggnadsvolymer kan uppföras utan att de blir dominerande i området och utan att värdefulla horisontlinjer sedda från Lindbacke eller från infarten till stadskärnan, Västerleden och viadukten, bryts. Denna höjd är bestämd utifrån hänsyn till stadens siluett och till riksintresset för kulturmiljövården.

## **Medverkande i planarbetet**

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Björnbäckens fastighets AB.

Detaljplanen har upprättats av Maria Björk och Sara Rangensjö, Plan- och naturenheten, samhällsbyggnad, Nyköpings kommun

Samarbete har skett med Ewa Collin, Mark- och exploateringsenheten samt Hadar Nordblom bygglovenheten, Nyköpings kommun.

Maria Björk  
Plan- och naturenheten  
Nyköpings kommun

Sara Rangensjö  
Plan- och naturenheten,