

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för del av Brandholmen 1:1

Kungshagen, Nyköpings kommun



Plan- och genomförandebeskrivning

Upprättad 2025-04-23



Nyköping

Antagen av Jävsnämnden i Nyköpings kommun 2026-02-16 §3

Laga kraft 2026-03-20

P2026-4

Innehåll

Planhandlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	4
Plandata	4
Läge, areal och omfattning	4
Markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktliga planer och program	4
Befintliga detaljplaner	5
Kommunala beslut	5
Behovsbedömning av detaljplan	5
Områdesbestämmelser och förordnanden	6
Strandskydd	6
Riksintressen	7
Förutsättningar och förändringar	7
Parkmiljö och hamnområde	7
Omgivande bebyggelse	8
Utformning av parkeringen	8
Gator och trafik	9
Natur	9
Fornlämningar	10
Miljöförhållanden	10
Miljökvalitetsnormer för vatten	10
Dagvatten	10
Förorenad mark och deponigas	10
Störningar och risker	12
Tekniska förutsättningar	12
Vatten och spillvatten	12
El	12
Genomförande	13

Organisatoriska frågor	13
Tidplan	13
Genomförandetid	13
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	13
Avtal.....	13
Ekonomiska frågor.....	13
Planekonomi.....	13
Tekniska frågor.....	13
Utredningar	14
Revidering	14
Medverkande i planarbetet.....	15

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en parkering i nära anslutning till hamnen och parkområdet. Parkeringen behövs för att öka tillgängligheten till de allmänna områdena så som park, promenadstråk, hamn och lekplats samt för att underlätta allmänhetens tillgång till strandområdet.

Parkeringen ligger inom kvartersmark och kan därför regleras till för parkering för vissa fordon och tidsregleras.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL i sin nya lydelse SFS 2014:902 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 är beläget cirka 1,5 km från Nyköpings centrum. Området gränsar i norr till Kungshagens verksamhetsområde och omges i övriga väderstreck av parkområde intill Stadsfjärden. Arealen är cirka 4000 m².

Markägoförhållanden

Nyköpings kommun är ägare till all mark inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Enligt översiktsplan 2040 för Nyköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige i december 2021, ingår området delvis i utvecklingsområde för tät blandstad- Kungshagen samt ett grön- och parkområde. Bedömningen är att syftet med planen inte strider mot

målbilderna och ställningstagandena som är satta i översiktsplanen. Men en anpassning till park- och närströvområdet måste studeras i planprocessen.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

P70-25 "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för område vid Brandholmen och Kungshagen å Öster i Nyköpings stad", tillhörande länsstyrelsen i Södermanlands län. Fastställd av länsstyrelsen 22 december 1970. Genomförandetiden har gått ut.

P76-15 "Förslag till ändring av stadsplan för 196:e kv Brynjan samt del av STG 551 å öster i Nyköping, Nyköpings kommun" tillhörande länsstyrelsen i Södermanlands län. Fastställd av länsstyrelsen 22 november 1976. Genomförandetiden har gått ut.

Kommunala beslut

Gata/Park/Hamn inom Tekniska divisionen har ansökt om planbesked för att upprätta/ändra detaljplanen för del av fastigheten Brandholmen 1:1 i syfte att möjliggöra en ställplats för husbilar i Kungshagen samt se över lämplig infart till fastigheten Kanoten 7. Syftet är också att möjliggöra för ett gångstråk söder om parkeringsplatser utmed Kungshagsvägen.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2020-06-02 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för del av fastigheten Brandholmen 1:1 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Under planarbetet har syftet avgränsats till att endast omfatta ställplats för husbilar. Alternativa lokaliseringar för ställplatsen har utretts, läs mer under rubrik strandskydd. Planområdet har därefter justerats.

Efter samrådet har ställningstagande gjorts att pröva markanvändningen parkering som mer följer behoven och ambitionen för platsen.

Behovsbedömning av detaljplan

En behovsbedömning har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring genom tillägg till den gällande detaljplanen **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Det bedömdes ändå finnas skäl att belysa följande aspekter under planprocessen:

- Strandskydd
- Markföroreningar
- Risk för farligt gods och tekniska olycksrisker
- Miljökvalitetsnormer - dagvatten

Områdesbestämmelser och förordnanden

Strandskydd

Det aktuella området ligger cirka 45-70 meter från strandlinjen för Stadsfjärden. Strandskydd om 100 meter återinträder för planområdet i och med att det nya planarbetet initieras.

För att upphäva strandskyddet krävs att det både finns ett särskilt skäl enligt 7 kap 18 § MB och att intresset att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom den del av planområdet som planläggs som parkering i samband med att planen antas. Kommunen anser att intresset att upphäva strandskyddet inom planområdet väger tyngre än strandskyddsintresset eftersom det är en förutsättning för att kunna möjliggöra allmänhetens tillgång till parken och strandområdet genom anläggandet av parkering.

Under planarbetet har två lokaliseringar undersökts. Se karta nedan för vilka platser som har varit aktuella. Båda ligger inom strandskyddat område. Närhet till hamnen har utgjort en förutsättning för att möjliggöra samordnat serviceutbud.



Bildförklaring: Karta över studerade alternativ av placering av parkering.

Alternativ 1 som har undersökts ligger mitt i parkområdet utmed Stadsfjärden. Tillgängligheten för besökarna som avser att nyttja parkeringen är god, men tar stor yta i anspråk som idag nyttjas av allmänheten. Platsen ligger även precis intill ett väl nyttjat gångstråk som riskerar att göras mindre attraktivt i händelse av anläggning av yta för parkering. Inom området finns några äldre träd som innehar biologiska värden. Därför har detta alternativ förkastats.

Alternativ 2 som har undersökts ligger utmed Kungshagens verksamhetsområde. Det utgör en del av parkområdet, men är otillgängligt

och nyttjas i begränsad utsträckning av allmänheten på grund av igenväxningsvegetation i form av vass och buskar. Området ligger även i ett hörn mellan två verksamheter och är ur den aspekten inte attraktiv för rekreation. Vegetationen är ung och innehar inga höga värden för djur- och växtlivet. Detta alternativ är valt att gå vidare med i planarbetet.

Som särskilt skäl för upphävande enligt 7 kap 18 § MB anføres att marken behövs för "Angeläget allmänt intresse". Kommunen anser att det finns behov av att anlägga en ordnad parkering inom Kungshagen för att öka tillgängligheten till de allmänna ytorna så som gångstråk, park, hamn och lek. Kungshagen är ett verksamhetsområde där det inte finns möjlighet att ordna med en parkering utanför strandskyddat område. Därför har kommunen lokaliserat platsen som planläggs som bästa placering och som minst påverkar djur- och naturvärden samt lämnar en passage mellan aktuell etablering och strandlinjen på uppskattningsvis 45-70 meter, vilket ger allmänheten möjlighet att beträda strandområdet.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för högexploaterad kust enligt 4 kap § 4 Miljöbalken. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka nämnt riksintresse negativt. Se motivering under rubrik strandskydd.

Förutsättningar och förändringar

Parkmiljö och hamnområde

Det aktuella planområdet ligger i norra utkanten av Kungshagens parkområde. Parken består av flera sammanhängande ytor och längs med stranden mot Stadsfjärden löper ett gångstråk som nyttjas mycket av allmänheten. Sydväst om det aktuella planområdet finns en hundrastgård. Marken sluttar svagt ner mot Stadsfjärden.



Bildförklaring: Siktlinje ner mot Stadsfjärden från aktuellt planområde.

I västra delen av parkområdet ligger hamnen lokaliserad. Utvecklingsarbete av hamnområdet pågår för att leva upp till uttrycket *"Nyköping är en stad vid havet"* och skapa goda förutsättningar för besöksnäringen. Anläggandet möjliggör för en yta för parkering för olika fordon där även tidsreglering kan ge önskad användning. Främsta syftet är att ersätta den parkering för husbilar som ligger på Västra hamnen. Dessa kommer att försvinna inom något år då ytan istället ska exploateras för rekreativ stråk och bostäder. Det finns även flera samordningsvinster med hamnutvecklingen och turismnäring i Kungshagen vid en etablering av parkering. Med placeringen finns även en möjlighet för samnyttjande av servicefunktioner som finns i närområdet. Det finns även behov av att ordna med en yta för parkering så det inte sker olovlig parkering inom park- och friluftsområdet som stör.

Omgivande bebyggelse

Planområdet gränsar mot Kungshagens verksamhetsområde. Delar av angränsade fastigheter används för enskild parkering och uppställning av material på öppen yta.

Utformning av parkeringen

Utformningen av parkeringen följer verksamhetsområdets gräns och tar viss hänsyn till vegetationen inom planområdet. Ytan för parkering möjliggör för ca 20-24 parkeringsplatser för husbilar och andra större ekipage eller parkeringsplatser för personbilar. Ytan får utformas efter de behov som finns.

Ett dike längs med parkeringen skapar en naturlig gräns mot parkområdet så parkeringen inte tar mer mark i anspråk än vad den är dimensionerad för. Detta för att inte privatisera parkområdet ner mot Stadsfjärden och inskränka

allmänhetens belägenhet att vistas i närheten. Läs mer om diket under rubrik *Dagvatten*.

Gator och trafik

Angöring och infart till parkeringen sker från Kungshagsvägen/Domänvägen.

Området har god tillgänglighet för gång och cykel genom gångstråk i parken till hamnen samt Nyköpings centrum som ligger en bit bort. Närmsta busshållplats ligger cirka 500 meter bort på Lennings väg.

Natur

Det aktuella planområdet utgörs av vegetation i form av träd, buskar och mycket vass. Bland annat återfinns arterna körsbärsträd och fläderbuskar inom området. Delar av den planerade infarten utgörs av gräs som hävdas genom gräsklippning. Vegetationen inom planområdet är ung och bidrar med ekosystemtjänster som bo- och häckningsplats för fåglar, livsmiljö för insekter, födosöksområde för fågel och smådjur, pollinering, klimatutjämnande effekt genom beskuggning samt sinnlig upplevelse av området för allmänheten. Den sammanfattande bedömningen är att de ekologiska värdena inte är så stora trots att det finns vissa ekosystemtjänster idag.



Bildförklaring: Foto över planområdet. Träd och buskage längst bort till höger ligger direkt norr om planområdet och behålls.

Äldre vegetation med höga värden för växt- och djurlivet i parkområdet ligger utanför aktuellt planområde. Bland annat finns ett gammalt pilträd söder om planområdet som innehar mycket höga värden och som anläggningen av parkeringen behöver ta extra hänsyn till.

Utformningen av parkeringen tar viss hänsyn till vegetationen och löper parallellt längs med träd och buskage i södra delen av planområdet.

Nyplantering av vegetation inom eller i anslutning till planområdet förespråkas som kompensation för det som försvinner vid anläggning av parkering.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipient för området utgör Stadsfjärden. Den ekologiska statusen i Stadsfjärden är otillfredsställande, och den kemiska statusen ej god i vattnet. Anläggandet av en parkering bedöms inte vara av den omfattningen att miljökvalitetsnormer påverkas i någon nämnvärd riktning.

Dagvatten

Dagvatten från parkeringen föreslås hanteras i ett svackdike. Det bedöms behöva vara cirka 60 meter långt och med ett ytanspråk på 160 kvm för att kunna hantera flöden som uppstår vid dimensionerade 5-års regn. En klimatfaktor har lagts på med 1,25 för att ta hänsyn till framtida klimatförändringar. Vid kraftigare regn kan vattnet ytligt rinna ner mot Stadsfjärden för att möjliggöra infiltration i mark.

Då exploateringen innebär en ökning av föroreningshalter som härleds till fordonen rekommenderar utredningen att diket får fungera som rening och fördröjning av dagvatten från området. Diket bör vara tätt och med svag lutning ner mot recipient för fördröjning samt rening.

Planen säkerställer tillräckligt stort ytanspråk för diket, i plankartan reglerad med bestämmelsen n₁. Exakt utformning av diket ska studeras i detaljprojekteringsskede.

Förorenad mark och deponigas

Stora delar av stadsdelen Kungshagen har under perioden 1950-70-talet nyttjats för deponering av bygg- och rivningsavfall, industriavfall och hushållsavfall. Samtliga föroreningar bedöms härröra från de deponerade massorna inom området, som antas ha heterogen men likartad sammansättning. Föroreningar som har konstaterats i förhöjda halter på området är för:

- Jord: (0-2 mury): metaller (Ba, Cd, Cu, Hg, Pb, Zn), alifater, aromater, PAH och PCB
- Grundvatten: metaller (As, Cd, Ni, Zn, Fe, Pb)
- Porgas: Metan och koldioxid överskridande engelska riktvärden på 1,5 respektive 1%.
- Sediment (jämfört med riktvärden för mark): metaller (Pb, Cd, Cu, V, Zn)

Utöver detta bedöms de deponerade massorna även innehålla PFAS, men detta har inte undersökts.

Det aktuella området har varit föremål för ett antal undersökningar och utredningar genom åren. Nedan listas de tidigare undersökningar som bedöms vara relevanta:

2012-10-17 Kungshagen, Nyköping - Översiktlig miljöteknisk markundersökning (NIRAS, 2012)

2018-08-13 Deponigasutredning Kungshagen- Slutrapport etapp 1 och 2 (Ramboll Sverige AB, 2018)

2022-02-03 Resultatrapport miljöteknisk markundersökning Brandholmen 1:1 (Ramboll Sverige AB, 2022)

2024-01-25 Riskbedömning och åtgärdsutredning avseende föroreningar vid Brandholmen, Nyköpings kommun (Ramboll Sverige AB, 2024)

En riskbedömning har tagits fram utifrån föreslagen markanvändning (PM Riskbedömning husbilsparkering, Sellén & Filipovic, 2025-03-11).

En utförlig åtgärdsutredning har tidigare presenterats av (Ramboll Sverige AB, 2024) dock för flera olika markanvändningsscenarier. Utifrån markanvändningen parkering råder inget åtgärdsbehov utifrån de förutsättningar som antagits, dvs:

Hela området hårdgörs genom asfaltering eller motsvarande, dvs inga grönytor eller byggnader anläggs inom området. Ett likvärdigt alternativ till asfaltering kan vara övertäckning med geotextilduk samt fyllnadsmassor med föroreningshalter under Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning, med en mäktighet om minst 3 dm.

Området nyttjas enbart som husbilsparkering, med en maximal parkeringstid på 48 h.

I det fall elinstallationer planeras inom området, placeras sådana installationer endast i det opåverkade fyllnadsmaterialet, dvs ingen schaktning utförs i samband med arbetet.

Rekommendationen från PM:et är: "Om det, i anläggningsskedet skulle bli aktuellt att etablera andra markförlagda installationer inom området såsom belysning, staket eller elförsörjning med krav på mer djupgående förankring, kan behov av schaktning i förorenade massor uppstå. Inför schaktarbeten under nuvarande markyta samråds detta med tillsynsmyndigheten, vid behov anmäls planerade åtgärder enligt §28 Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Ett miljökontrollprogram bör tas fram inför eventuella schaktåtgärder med påverkan på förorenade massor inom området.

Om ovan givna förutsättningar skulle förändras, krävs en förnyad riskbedömning."

Störningar och risker

Vid en utformning av parkeringen ska dimensionering och avstånd mellan fordonen följa rekommendationer av MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, för att minska risken för brandspridning mellan bilarna inom området.

Planområdet gränsar mot fastigheten Brynjan 2 och 13 där en tillståndspliktig verksamhet bedrivs. Verksamheten hanterar brandfarlig vara. Efter samråd med fastighetsägare och Räddningstjänsten om deras hantering så bedöms risken för de som vistas på parkeringen som liten. Inga skyddsåtgärder krävs för detaljplanen.

Eftersom verksamheterna inom Kungshagen i huvudsak bedrivs under dagtid bedöms inga särskilda åtgärder behöva vidtas utifrån bullerhänseende.

Det aktuella planområdet ligger i nära anslutning till ett område som riskerar att översvämmas av Stadsfjärden vid ett 100-års vattenstånd i ett förändrat klimat. Inga särskilda skyddsåtgärder bedöms behöva vidtas för planen eftersom markanvändningen inte tillåter någon samhällsviktig verksamhet eller byggnader.

Tekniska förutsättningar

Vatten och spillvatten

Det aktuella området ligger inom VA-huvudmannens (Nyköpings vatten) verksamhetsområde. Kommunala vatten- och avloppsledningar sträcker sig genom en del av planområdet. De skyddas med en bestämmelse om u-område i plankartan. Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare/leverantör fodras.

EI

I nära anslutning till planområdet har Vattenfall elledningar. Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare/leverantör fodras.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	december 2020
Granskning	juni 2025
Antagande	februari 2026
Laga kraft	april 2026

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Avtal

Ett planavtal är upprättat mellan Tekniska divisionen och division samhällsbyggnad på kommunen som reglerar åtaganden och kostnader för detaljplanearbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Nyköpings kommun är ägare till all mark inom planområdet och genomförandet innebär inga behov av fastighetsregleringar. Men ytan kan regleras till egen fastighet om det finns behov för det. Omkringliggande verksamheter påverkas inte av om ytan för parkering skulle bli en egen fastighet.

Detaljplanen reglerar varken möjligheterna till avstyckningar eller storlek på fastigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader på kvartersmark. Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Området kan vid behov anslutas till vatten- och avloppsnätet samt elnätet. Exploatören bekostar anläggande av el-ledningar samt eventuell flytt av ledningar. Utförandet åligger ledningsägaren. Vid ledningsarbete ska risken för metan längs med ledningsgravar beaktas.

Kommunala vatten- och avloppsledningar sträcker sig genom en del av planområdet och ligger inom u-område på plankartan.

Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel för el förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser för uppkoppling.

Utredningar

Utredningar som har tagits fram under planarbetet är:

- PM Brandholmen 1:1: Utlåtande dagvattenhantering, infiltration och risk spridning av föroreningar i mark, Ramböll Sverige AB, 2021-05-31
- 2022-02-03 Resultatrapport miljöteknisk markundersökning Brandholmen 1:1 (Ramboll Sverige AB, 2022)
- 2024-01-25 Riskbedömning och åtgärdsutredning avseende föroreningar vid Brandholmen, Nyköpings kommun (Ramboll Sverige AB, 2024)
- PM Riskbedömning husbilsparkering, Sellén & Filipovic, 2025-03-11

Revidering

Efter samråd har följande justeringar av planförslaget genomförts:

Plan- och genomförandebeskrivning:

- Motiv och konsekvenser för att pröva markanvändning parkering (kvartersmark), istället för ställplats för husbilar, kompletteras.
- Ett PM för dagvatten och en miljöteknisk undersökning av planområdet har genomförts efter samrådet. Plan- och genomförandebeskrivningen har uppdaterats med information av dessa.
- Mer information om ledningar inom planområdet har lagts till.
- Mer information om risknivån av närliggande tillståndspliktig verksamhet har lagts till.
- Argumentation för upphävande av strandskydd har justerats i plan- och genomförandebeskrivningen.

Efter granskning:

- Syftet har förtydligats efter motiv för upphävande av strandskyddet
- Texten under rubrik "Strandskydd" har reviderats med ett särskilt skäl med motiv för att tillmötesgå Länsstyrelsens granskningsutlåtande.
- Texten under rubrik "Parkmiljö och hamnområde" har reviderats för att förtydliga motiv för upphävande av strandskydd.
- Under rubrik "Tekniska frågor" har det förtydligats kring syftet med u-området på plankartan.
- Ny rubrik för Fastighetsrättsliga frågor har lagts till.

Plankarta:

- Plankartan har minskats och omfattar endast kvartersmark P-parkering och en infart till denna.

- U-området har kompletterats med en egenskapsbestämmelse om att marken får inte förses med byggnad.
- Två delområden har kompletterats med en administrativ bestämmelse för att tydliggöra var strandskyddet avses att upphöra.
- Ytaspråket på 160 kvm för ett dike har säkrats.

Efter granskning:

- Inga revideringar

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Tekniska divisionen på Nyköpings kommun.

Detaljplanen har upprättats av Fanny Ramström (fram till samråd) och av Sofia Bergqvist (efter samråd).

Sofia Bergqvist
Stadsplanerare
Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun