



ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN för
RIBBAN 5
Spelhagen
Nyköpings kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2014-04-30
Reviderad 2015-08-04
Bo Åhl Arkitektkontor

Dnr SHB 12/56

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande samt fastighetsförteckning. I planen omnämnda utredningar finns i sin helhet på plan- och naturenheten.

PLANBESKED

Bygg- och tekniknämnden har i planbesked 2012-03-27 § 33 beslutat att detaljplanearbete för fastigheten Ribban 5 m fl får inledas och att planarbetet bekostas av sökande. I detaljplanearbetet ska hänsyn tas till den i infrastrukturplanen visade eventuella framtida vägkopplingen längs med Sala-Oxelösundsbanans östra sida och det i fördjupade översiktsplanen utpekade "omvandlingsområde innerstad" som berör även Ribban 6 och 7 vilkas framtida användning bör ändras till andra användningar än industri.

Med hänsyn till oklarheter i övergripande infrastrukturfrågor och framförda synpunkter från ägarna till Ribban 5, 6 och 7 begränsas förslaget till ny detaljplan till att enbart omfatta Ribban 5. För ökad förståelse om hela kvarterets förutsättningar omnämns Ribban 6 och 7 i aktuella avsnitt även fortsättningsvis i planbeskrivningen.

PLANDATA

Läge, areal och avgränsning

Området är beläget inom stadsdelen Spelhamnen mellan Sala-Oxelösundsbanan och Arnöleden.

Planområdets areal är 51810 m².

Avgränsningen av planförslaget följer fastighetsgränsen för Ribban 5 med undantag av ett litet område i nordvästra hörnet som är berört av pågående planarbete för Hamnvägens förlängning.

Markägande

Markägare till Ribban 5 är Kungsleden Skotpunkten AB, Stockholm och till Ribban 6 och 7 ABB AB Real Estate, Västerås.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att ändra gällande detaljplan så att det blir möjligt att utöver nuvarande tillåten verksamhet även inrymma lokaler för till exempel utbildning, friskvård, handel och idrott mm i den befintliga industribyggnaden. Planförslaget förutsätter att befintlig industriverksamhet, som ur buller- och föroreningssynpunkter är att betrakta som icke störande industriverksamhet, kan fortsätta i nuvarande omfattning och att nya verksamheter endast tillåts som är anpassade till detta.

En tillbyggnadsmöjlighet om ca 2000 m² byggnadsarea föreslås i nordväst som en hopbyggnad av befintliga byggnadskroppar eller som en nybyggnad som ersättning för dessa. I detaljplanen har även tillförts en möjlighet att uppföra utvändiga trapphus och skärmtak.

I planbestämmelsen som reglerar utbildning är syftet att möjliggöra verkstadsutbildning och liknande specialinriktad utbildning på gymnasienivå eller motsvarande vuxenutbildning. I tillåten användning ingår ej förskoleverksamhet eller grundskola.

Störningsnivån för godtagbart inomhusbuller framgår av bullerutredning daterad 2013-03-18 och kompletterad 2014-01-07. Bullernivån från nuvarande verksamheter inomhus kan med relativt enkla åtgärder sänkas för angränsande lokaler. Om det blir aktuellt med bostäder norr om planområdet krävs bullerdämpande åtgärder för externt industribuller. Normalt bekostas dessa åtgärder av bostadsexploatören.

En mark- och grundvattenundersökning utfördes 2001. Inga föroreningar över gällande riktvärden för mindre känslig markanvändning påträffades i vare sig jord eller grundvatten. Efterföljande utredningar har påtalat oklarheter. Senast kända noteringar är från 2005-09-15 och 2014-03-26. I den senaste undersökningen ser inte föroreningsgraden ut att vara väldigt hög utom söder om byggnaden på angränsande Ribban 6. Detta bekräftas i kompletterande markundersökning 2015-06-16.

Om markföroreningar påträffas måste en sanering av marken ske vilket är positivt. Detta bör inte vara ett skäl för att inte tillåta tillbyggnaden. Information om förorenad mark och miljöfarliga ämnen i byggnad finns på kommunens miljökontor.

En utredning kring behovet av gassäkerhet daterad 2014-03-02 har utförts. Trots små indikationer rekommenderas åtgärder som berör nivåförhållanden, öppna markområden och ledningsanslutningar in i byggnaden. I kompletterande gasutredning 2015-06-05 föreslås som enda åtgärd att ett kontrollprogram upprättas för sydöstra delen av fastigheten.

Infart för personbilar och varutransporter sker från Munkvraksrondellen och Brukslagarvägen. Gång- och cykeltrafiken har anslutning till det övergripande gc-nätet längs Arnöleden och Hamnvägen. Inom planområdet sker i dag en kombination av trafik för nya "mjuka" verksamheter och industritransporter med tunga fordon. Detta är olyckligt och en upprustning av trafiksäkerheten är angelägen med separata gång- och cykelbanor och fredade områden för utevistelse.

De servitut som i dag reglerar infarter och parkeringar för Ribban 5-7 förutsätts bestå till omgivande infrastrukturfrågor och bebyggelse av Ribban 6 och 7 klarlagts som grund för bildande av gemensamhetsanläggningar.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen i sin lydelse SFS 2010:900. Planbestämmelserna är utformade enligt förslag till de bestämmelser som publicerats i Boverket/Kunskapsbanken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Centrala Nyköping är utpekat som riksintresse för kulturmiljövården. Uttrycket för riksintresset är bland annat den välbevarade rutnätsstaden och bostadsbebyggelse från 1900-talets början. Planområdet ligger utanför och är väl avskilt från rutnätsstaden.

Hamnvägen är en betydelsefull trafikled och utgör en kraftfull barriär mellan riksintresset och planområdet.

Planområdet är beläget ca 60-80 meter från TGOJ-banan som är riksintresse för kommunikation.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena.

Översiktsplaner

I Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-10 är Ribban 5 bedömd ha planmässiga förutsättningar för skola, kontor och handel. Området upp mot Hamnvägen bedöms kunna utgöras av stadslik bebyggelse med plats för handel i bottenvåningen. Området söder om Ribban 5 bör företrädesvis utgöras av bostäder. Parkering till området föreslås få uppföras utmed Sala-Oxelösundsbanan på Väster 1:1 utanför planområdet.

I Infrastrukturplan för Nyköpings tätort, antagen av kommunfullmäktige 2010-12-14 redovisas en framtida möjlig vägkoppling längs med TGOJ-banans östra sida som en rakare körväg från Arnö mot västra delarna av centrum och framtida resecentrum.

Osäkerheten kring Järnvägsledens utformning gör att planläggning av Ribban 6 bör avvaktas till vägfrågan klarlagts med hänsyn till regelverket för genomförandetid och yttrandet från ABB som markägare.

Ribban 6 är berörd av Grönstrukturplanens förslag att mark längs Kilaån övergår till naturmark som del i ett grönstråk som förbinder Nyköpingsåkilen med Kilaåkilen. Osäkerheten kring Järnvägsledens utformning gör att planläggning av Ribban 6 bör avvaktas till naturmarkens avgränsning klarlagts med hänsyn till anpassning till Järnvägsledens dragning och stadsbilden, regelverket för genomförandetid samt yttrandet från ABB som markägare.

Planförslaget är anpassat till nuvarande förutsättningar i kommunens fördjupade översiktsplan och infrastrukturplanen. Oklarheter kring infrastrukturfrågor motiverar att ny planläggning av Ribban 6 avvaktar övergripande ställningstaganden.

Detaljplan och förordnanden

Gällande detaljplan:

P 76-3 "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Spelhagsområdet å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun". Genomförandetiden har gått ut.

Planen får anses otidsenlig både vad gäller syfte och planbestämmelser. För de två obebyggda fastigheterna Ribban 6 och 7 torde krav på ny detaljplan ställas när frågan om uppförande ny bebyggelse aktualiseras. Markägaren är i dagsläget ej intresserad av att bebygga fastigheterna. Planförslaget för Ribban 5 motverkar inte en ändamålsenlig planläggning av Ribban 6 eller 7.

Planområdet gränsar till:

P 83-17 "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av stg 138 m fl (del av Idbäckens industriområde) å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun".

Genomförandetiden har gått ut.

P 94-4 "Detaljplan för ANA 10 och korsningen Hamnvägen/Arnöleden på Väster i Nyköping".

Genomförandetiden har gått ut.

P 10-18 "Detaljplan för del av ANA 11 m fl, Spelhagen i Nyköpings kommun".

Genomförandetiden går ut 2025-05-05.

Pågående detaljplanearbete:

Hamnvägens förlängning är under omplanering vilket berör Ribban 7.

Osäkerheten om den slutliga utformningen av Hamnvägens korsning med TGOJ-banan gör att planläggning av Ribban 7 bör avvakta till vägfrågan klarlagts med hänsyn till regelverket om genomförandetid, Hamnvägens påverkan på stadsbilden och yttrandet från ABB som markägare.

Planförslaget bedöms inte påverka planläggningen av Hamnvägens förlängning.

Behovsbedömning

Kommunen har upprättat en behovsbedömning, daterad 2013-04-02 enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap för aktuellt detaljplaneförslag. Kommunen har bedömt att planförslagets genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Det finns skäl att ändå belysa föroreningsaspekten i planprocessen.

En markteknisk undersökning och en utredning kring behov av gassäkerhet har utförts efter granskningsskedet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Ribban 5 består av plan mark belägen mellan +1,5 och +3,0. Ribban 6 +0,5-2,0 och Ribban 7 +2,0-3,0. Norr om den befintliga industribyggnaden är marken svagt ondulerad. Trädvegetation och gräsmattor finns väster och norr om den befintliga byggnaden. Öster om byggnaden används marken för parkering och söder om byggnaden används marken som körbana.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har utförts av VIAK AB 1965-04-07 och 1975-06-12. Marken lutar mycket svagt mot söder. Uppfyllnader varierar mellan 0 och ca 2,5 m. Den naturliga marken utgöres av sediment med en mäktighet mellan 5 och 40 m. Det grundaste partiet ligger längst i nordväst. Sedimenten utgöres av marin gyttja, gyttlig lera, glaciallera som vilar på växellagrad lera, mo och sand.

Uppfyllnader av den gamla sjöbottnen har skett med schaktmassor och byggavfall. Huvudbyggnaden är pålad. Marksättningar har medfört att ett fritt utrymme skapats under bottenbjälklaget. Utrymmet måste hållas under uppsikt då risk finns att eventuellt stillastående vatten kan förorsaka mögel.

Förekomst av miljöfarliga ämnen i byggnad

Tidigare verksamheter i byggnaden är bland annat sandgjuteri, pressgjuteri, termoplasttillverkning, efterbearbetningar av aluminiumgjutgods och termoplastgods. Mellan åren 1955-1996 användes Triklöretylen. Maskinbearbetning och pulverlackering förekommer i dag. I byggnaden kan förekomma små mängder olja och andra kemikalier som trängt in i betongplattan samt metallrester från skrothandel och egen produktion. Föroreningssituationen bedöms som rimlig. Vid ändring till känsliga verksamheter som utbildningslokaler bedömer miljönämnden att föroreningssituationen inomhus ska utredas.

En tidigare panncentral är konverterad till fjärrvärmecentral. En befintlig invallad oljecistern om 560 m³ innehåller smärre mängder olja.

Om föroreningar påträffas i byggnaden genom till exempel den tidigare industriverksamheten eller att olämpliga byggmetoder använts ska saneringsåtgärder ske i samband med ändrad användning till känsliga verksamheter som exempelvis vissa utbildningslokaler.

Förorenad mark

Structor genomförde en miljöteknisk markundersökning, rapport daterad 2014-03-26. Analys med avseende på metaller visar att av 12 prov översteg 6 riktvärdet för MKM, mindre känslig markanvändning. Högsta föroreningsgraden återfanns i den södra delen av området. 12 prover togs ut för att analysera organiska föreningar. Inget prov översteg riktvärdet MKM. Baserat på proverna ser det inte ut som att föroreningsgraden är väldigt hög. Det rekommenderas i rapporten att marken utanför byggnadens södra fasad undersöks närmare. Structor har därför haft i uppdrag att under våren 2015 undersöka området vidare.

I Structors rapport *Markteknisk undersökning av Ribban 5* daterad 2015-06-16 konstateras att det i den södra delen av fastigheten, i två provgröpar, (PG 2 - utanför fastighetsgräns- och i PG 12) förekommer stark lukt av bensin och/eller diesel och analysresultaten för organiska ämnen visar på ett innehåll av föroreningar som överstiger KM i PG 2 och MKM i PG 12. Det förekom även PAH överstigande KM i samma provpunkter. I den södra delen av fastigheten så är också massorna förorenade med flertalet metaller som överstiger riktvärdet för MKM.

Dessa föroreningar har hittats ca 10 m söder om befintlig byggnad, men inte intill byggnaden. Marken i närheten av fasaden är i stort sett ren och massorna anses inte påverka människors hälsa.

Analys som gjordes på fyllnads material väster om byggnaden tyder på att föroreningsgraden här är låg. I den norra delen har området fyllts upp med ca. 0,6-1 m och dessa massor består främst av sand, grus och sten. Föroreningshalterna är här låga och det har bara hittats PAH halter som ligger strax över riktvärdet för KM. I den östra delen av området visar analyserna på att vissa fyllnadsmassor var något förorenade av bl.a. kvicksilver och koppar samt innehöll låga halter PAH över riktvärdet för KM, men under MKM. Massorna anses inte påverka människors hälsa.

Förekomst av deponigas

Under 2014 utförde Melica AB bedömningar knutna till eventuell gasproblematik. Utredningen är daterad 2014-03-02. Den sammanfattande bedömningen är att de

inventerade ledningsstråkens öppna, gräs- och markytor på fastigheten Ribban 5 bör behållas ur gassäkerhetssynpunkt då åtgärder kring den äldre deponin Spelhagen inte har genomförts i tillräcklig omfattning. De enligt Melica rekommenderade åtgärderna är att nivåförhållanden ska bibehållas, markområdet inom en meter från fastighetsliv görs öppna, samtliga ledningsstråk bibehålls som öppna gräsytor samt att ledningsanslutningar in i byggnaden åtgärdas ur gassäkerhetssynpunkt.

Då utredningen från 2014 inte visade på att förekomsten av gas kan uteslutas i framtiden har Citres tillsammans med Structor under våren 2015 haft i uppdrag att undersöka gasfrågan vidare (rapport: Gasmätningar kring och inom fastigheten Ribban 5 i Nyköping, 2015-06-05). Gasundersökningen inom fastigheten visar inte på förekomst av gas under eller inne i byggnaden. Det har detekterats endast låga halter strax sydöst om byggnaden, men i så låga halter att det i dagsläget inte anses finna en risk knutet till detta. Inga åtgärder angående gasförekomster behöver således vidtas i detaljplanen. Det rekommenderas dock att det upprättas ett kontrollprogram för två punkter i södra delen av fastigheten. Detta kan också betraktas som del i verksamhetsutövarens arbete att uppfylla vissa minimikrav enligt gällande lagstiftning beträffande egenkontroll, systematiskt arbetsmiljöarbete samt hantering av brandfarliga och explosiva varor. I detaljplanen tillförs en bestämmelse om krav på gassäkringsåtgärder.

Radon

Enligt markradonutredning för Nyköpings kommun (Sveriges Geologiska AB) redovisas marken som lågriskområde för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd

Skredrisk gäller främst vid markhöjning för Ribban 6 invid Kilaån utanför planområdet. Ny byggnad ska placeras på lägst +2,2 med hänsyn till risken för framtida höjningar av havsvattennivån.

Fornlämningar

Inga kända och registrerade fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Ribban 5 är bebyggd med en industribyggnad uppförd 1963 och tillbyggd 1975. Byggnaden uppfördes för företaget AB Charles Westerbergs & Co behov. Ursprungligen avsågs även att uppföra en byggnad norr om industribyggnaden på den fastighet som numera avstyckats till Ribban 7. Området söder om industribyggnaden, Ribban 6 är obebyggd men var förr bebyggt med ett flertal småindustrier.

Industribyggnaden på Ribban 5 har en byggnadsarea om ca 21000 m². Med föreslagen tillbyggnad om ca 2000 m² får byggnaden en bruttoarea om ca 42000 m². Från att ha varit en renodlad industribyggnad för AB Charles Westerberg & Co, SEWE-SELFA AB och slutligen ABB AB har användningen ändrats till ett verksamhetshotell med Kungsleden AB som ägare och med hyresgäster som CTT, Ahlsell, Dahls, Prendo, ISS, EQ-MEK och Ryds glas förutom ABB och senast Framtidsgymnasiet. I byggnaden finns även en restaurang och en gymnastiksal. Minst 7000 m² är outhyr, varav ca 2000 m² i bottenvåningen.

Den gällande detaljplanen anger enbart industriändamål vilket är ett hinder för en i dag nödvändig omvandling av industribyggnaden som inte kunde förutses.

Byggnaden har stegvis tagits i anspråk för verksamheter som industri/småindustri, kontor och utbildning där den sistnämnda verksamheten har tidsbegränsat bygglov då den inte kan inrymmas i begreppet industriändamål. Ingen handel riktad till allmänheten förekommer.

Planförslaget förutsätter att industriverksamheten "J" kan fortsätta i nuvarande omfattning och att nya verksamheter är anpassade till detta. Störningar från industriverksamheten är av en omfattning som är att jämföra med begreppet småindustri. Se vidare under avsnitt Störningar och risker.

Nya verksamheter tillåts för

- H Handel men ej livsmedel eller detaljhandel.
- K Kontor med tillhörande lager.
- S Verkstadsutbildning och liknande specialinriktad utbildning på gymnasienivå eller motsvarande vuxenutbildning. Förskoleverksamhet eller grundskola får inte bedrivas.
- R Kultur och fritid med inriktning på museum eller idrott som gym, tennis eller likvärdiga mindre publikdragande verksamheter, dock ej anläggningar för tillfälligt boende som till exempel vandrarhem eller hotell.
Publika tillfällen kan komma att inträffa vilket mestadels sker på kvällstid eller helger då många arbetslokaler är stängda och samnyttjande kan ske av parkeringsplatserna.

Lokalerna grupperar sig kring en atriumgård som utnyttjas för rekreation. Entréerna till de olika verksamheterna är orienterade till samtliga 4 fasader.

Högsta tillåtna byggnadshöjd enligt den gällande detaljplanen är 15,0 m över marknivån. Den förhärskande byggnadshöjden är ca 12 m men såväl högre som lägre partier förekommer. Byggnaden har varierande höjder där fasaden mot öster har en i stort sett oförändrad medveten bearbetad arkitektur med höga materialkvaliteter.



Fasad mot öster, Arnöleden

Övriga fasader är mer varierande där utformningen visar bakomliggande funktioner med tydliga entréer och varuinlastningar. Antalet våningar varierar mellan en och tre våningar.

Fasaden mot söder vänder sig mot framtida bebyggelse inom Ribban 6.



Fasad mot söder och öster. Arnöleden i förgrunden.



Fasader mot söder och väster



Fasad mot väster, södra delen

Fristående uthusbyggnader är sparsamt förekommande och återfinns i väster.



Fasad mot väster, norra delen

Fasaden mot norr vänder sig mot framtida bebyggelse inom Ribban 7.



Fasad mot norr och öster. Arnöleden i förgrunden.



Atriumgården

Tillgänglighet

Planområdet är beläget i ett centralt, strategiskt läge i korsningen mellan Hamnvägen och Arnöleden. Busshållplatser finns i direkt anslutning till kvarteret. Den plana marken genomkorsas av gång- och körvägar till de olika entréerna. Hissar finns vid trapphusen.

Byggnadskultur och gestaltning

Vid utformningen av industribyggnaden lades stor omsorg ner på byggnadens arkitektoniska uttryck i volym- och fasadbehandling samt materialval. Särskilt fasaden mot Arnöleden har stora kvaliteter med sina uppdelade väggskivor sammanfogade med glaspartier. Fasadmaterialet i rött tegel ger ett sobert intryck av lugn och stabilitet.

Byggnaden har en placering som gör den lätt uppfattbar för trafikanter på Hamnvägen och Arnöleden. Med hänsyn till det öppna landskapet och närheten till riksintresset Nyköpings innerstad bör byggnadens arkitektoniska värde ej förvanskas vid framtida oundvikliga förändringar och anpassningar till nya verksamheter.

Strandskydd

Strandskydd gäller inte i den gällande detaljplanen.

När ny detaljplan upprättas återinförs det generella strandskyddet inom 100 meter från Kilaån respektive Idbäcken. Kilaån berör ny detaljplan för Ribban 6 och Idbäcken berör planförslaget för Ribban 5. Beslut om upphävande av strandskydd ska tas av kommunen i samband med detaljplanläggning. Frågan berör Ribban 6 vid ny planläggning.

Strandskyddet upphävs normalt inom kvartersmark och gatumark samt ligger kvar inom vattenområde och parkmark.

Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken.

Väg och trafik

Gatunät

Vägen har benämning Brukslagarvägen vilket felaktigt ger intryck av en allmän gata då större delen av körytan är belägen på kvartersmark.

Mellan fastigheterna Ribban 5-7 och Sala-Oxelösundsbanan finns i Infrastrukturplanen redovisat en förlängning av Järnväggsgatan mot Arnö. Om denna kommer till krävs att mark inlöses i södra delen av Ribban 6.

Hamnvägen avses förlängas över Sala-Oxelösundsbanan. En ny detaljplan möjliggör en planskild underfart under järnvägen. Den har visat sig svår genomförbar av tekniska och ekonomiska skäl. En omarbetad plan för en plankorsning med järnvägen har antagits av kommunen men överprövats av länsstyrelsen. Både gällande plan och föreslagen ny plan berör delar av Ribban 7 utanför planområdet. Regeringen har i beslut 2015-06-11 avslagit kommunens överklagande av länsstyrelsens beslut att upphäva kommunfullmäktiges beslut att anta den omarbetade detaljplanen.

Gång-,cykel- och mopedvägar

Angöring till det övergripande allmänna gc-nätet sker vid Hamnvägen/Arnöleden, Arnöleden/Spelhagsvägen och vid Brukslagarvägen.

Gång- och cykeltrafik blandas av hävd med biltrafik och tunga angöringsfordon inom Ribban 5. Nya diversifierade verksamheter medför att allt fler oskyddade trafikanter rör sig inom området. Med hänsyn till anläggningens storlek är det angeläget med en översyn av trafiksäkerheten genom till exempel utbyggnad av gång- och cykelbanor runt byggnaden.

Kollektivtrafik

Hållplats för stadsbussar finns vid Hamnvägen och Arnöleden.

Parkering, varumottag och utfarter

In- och utfart till fastigheten sker från rondellen Arnöleden/Spelhagsvägen och korsningen Brukslagarvägen/Hamnvägen. Längs industribyggnadens västra och södra fasader leder en körväg på kvartersmark som fördelar trafiken till bil- och cykelparkeringar samt varumottag.

All parkering ska kunna ske på tomtmark.

Erforderliga parkeringsplatser har anordnats i större och mindre grupper runt byggnaden. Den parkeringsvolym som ska kunna tillgodoses inom fastigheten har beräknats enligt följande.

Fastighetsareal ca 51000 m²
Area bottenvåning 21000 m²
Area övervåning 17000 m²

Verksamheter	Industri, småindustri, kontor 20500 m ²
	Handel 6500 m ²
	Utbildning 8000 m ²
	Restaurang 3000 m ²

I dagsläget arbetar ca 300 anställda på uthyrd area 28000 m² vilket innebär ca 90 m²/anställd. En normal arbetsdag är ca 175 bilar och 50 cyklar parkerade inom området. Parkeringsberäkningen nedan redovisar byggnaden som fullt utnyttjad vilket kommer att medför ca 450 anställda.

Enligt p-norm i ny FÖP baserat på antal anställda

Butik sällanköp, butik dagligvaror, kontor, restaurang, industri, idrott/åskådare och utbildning. Samtliga 0,3 p-platser/anställd respektive åskådare ger ett parkeringsbehov om ca 150 p-platser. På samrådshandlingen redovisades sammanlagt ca 320 p-platser för bilar. I plan- och bygglagen har "bebygga" fått en ny definition som medfört att parkering är tillåten på prickmark. Tidigare bestämmelse om markparkering har därför tagits bort på plankartan.

Cykelparkering. 0,3 p-platser/anställd samt för utbildning grundskola 0,2+50/1000 m² och utbildning gymnasieskola 0,2+70/1000 m². Parkeringsbehov ca 360 cyklar. Cykeluppställning under tak är lokaliserad till nordöstra delen av fastigheten.

På plankartan har illustrerats parkeringsområde som tillsammans motsvarar ca 1000 m² för cykeluppställning. Parkeringsområdet är redovisade med egenskapsgräns och planbestämmelse "marken får med undantag av skärmtak och uthus inte förses med byggnader".



Befintlig cykeluppställning vid norra fasaden

Störningar och risker

En bullerutredning har utförts, daterad 2013-03-18 och kompletterats 2014-01-07. Detaljplaneområdet utsätts för måttliga trafikbullernivåer. Ekvivalentnivån är upp mot 60 dB(A) vid nuvarande byggnad på fastigheten. Inga myndighetskrav på högsta trafikbullernivåer utomhus föreligger för planerade verksamheter varken för exempelvis undervisningslokaler eller kontor. Det finns heller inga krav på exempelvis skolgård.

Inom detaljplaneområdet förekommer viss bullrande verksamhet, främst ljud från installationer. För nuvarande och planerad verksamhet inom fastigheten krävs inga speciella åtgärder avseende industribullret. Buller inomhus hanteras i bygglovsprövningen enligt kraven i Boverkets byggregler, BBR.

För att möjliggöra bostäder norr om detaljplaneområdet krävs dock att bullret från vissa installationer på byggnadens tak dämpas. Normalt bekostas dessa åtgärder av bostadsexploatören.

En riskbedömning har utförts inför planerad nybyggnad av bostäder på området längs Järnvägsgränd norr om planområdet med hänsyn till transporter av farligt gods på Hamnvägen och närheten till Sala-Oxelösundsbanan. Bostäderna avses placeras som närmast 30 meter från järnvägen. Riskbedömningens scenarier är sådana händelser som anses ge allvarliga konsekvenser och är tänkbara händelser som är rimliga att dimensionera åtgärder utifrån.

En sammanvägd riskbedömning av de risker som kan påverka aktuellt område för bostäder visar att riskerna är acceptabla under förutsättning att förväntat antal personer inom området understiger 50000 och att endast gasol och malm transporteras på Sala-Oxelösundsbanan.

Inom Ribban 5 finns inga bostäder och avståndet till järnvägen är minst 65 meter till byggnad. Riskerna för planområdet måste anses som acceptabla.

Teknisk försörjning

Generellt gäller dels att det finns ledningar till byggnaden som är av äldre datum och med osäkra lägen varför försiktighet måste iakttas vid arbeten utefter fasad och dels att nya genomföringar ska utföras gassäkra vilket även är en bestämmelse i detaljplanen.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA- och dagvattennätet. Ledningarna är belägna i ett ledningsstråk öster om kvarteret.

Åtgärder för rening av dagvattnet före påsläpp på dagvattennätet bör samordnas med en framtida bebyggelse inom Ribban 6 och 7 varvid södra delen av Ribban 6 synes lämpad för en dagvattendamm i anslutning till Kilaån.

Vid nya markarbeten inom planområdet bör permeabla material användas.

Brandvattenförsörjning skall överenskommas med Sörmlandskustens räddningstjänst.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Anslutning sker i dag vid västra fasaden på Ribban 5.

El, tele och data

Fastigheten är ansluten till befintliga nät. Befintlig transformatorstation i söder placeras i E-område. Ledningar är belägna i u-områden.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallspolicy. Verksamhetsutövaren hanterar sitt eget avfall. Vid förändringar av avfallshanteringens bör samråd ske med kommunens renhållningsavdelning för en effektiv och säker hantering av avfall och transporter i samband med detta.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriskt

Tidplan

Planarbetet har övergått till att handläggas enligt plan- och bygglagens regler i 5 kap 7 § om normalt planförfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Beslut om samråd	Bygg- och tekniknämnden 2013-05-21
Samråd	juni 2013
Beslut om granskning	Bygg- och tekniknämnden 2014-05-20
Granskning	juni-augusti 2014
Antagande	Bygg- och tekniknämnden 2015-08-25
Laga kraft	september 2015

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för angränsande allmän platsmark. Fastighetsägaren är ansvarig inom egen fastighet.

Avtal

Avtal om genomförande (flyttning av ledningar och markregleringar) ska upprättas mellan fastighetsägaren och respektive berörda ledningsägare. I avtalen regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av åtgärder, markregleringar och övriga exploateringsfrågor.

Namnsättning

Ingen ny namnsättning erfordras.

Fastighetsrättsligt

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar

Ingen ändrad fastighetsbildning erfordras för att genomföra planen. Det mindre område i nordvästra hörnet av Ribban 5 som ej ingår i planen kan fortsatt höra till Ribban 5 i avvaktan på en slutlig lösning av planarbetet för Hamnvägens förlängning över Sala-Oxelösundsbanan.

Brukslagarvägen är redovisad som g-område, markreservat för gemensamhetsanläggning, i sin helhet inom planområdet. Ett genomförande norrut enligt det servitut fastigheten har i dag bör avvakta pågående planarbete för Hamnvägens förlängning över Sala-Oxelösundsbanan.

Servitut och rättigheter

Ledningsstråk är upplåtna med ledningsrätter. Gemensamma infarter och parkeringar är reglerade i servitut. Servituten bör avvakta pågående planarbete för Hamnvägens förlängning och ställningstaganden till en eventuell Järnvägsled mellan kvarteret Ribban och Sala-Oxelösundsbanan.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanens genomförande kommer ej att medföra förändringar för fastigheten.

Ekonomiskt

Planekonomi

Samtliga åtgärder som följd av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren svarar för genomförandekostnader inom egen fastighet vilket exempelvis innebär tekniskt och ekonomiskt ansvar för åtgärder beträffande gassäkerhets- och marksaneringsåtgärder.

Anläggningar som kräver bygg- och marklov ska inte belastas med kommunal planavgift.

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Tekniskt

Tekniska utredningar

Omfattningen av eventuella föroreningar i mark eller i byggnad kartläggs vid fortsatt projekteringsarbete i samband med ombyggnader för ändrad verksamhet.

REVIDERINGAR

Planhandlingarna har reviderats med följande i överensstämmelse med granskningsutlåtandet:

Ändringar föranledda av synpunkter från granskningen:

- Planbestämmelsen om fastighetens storlek omformuleras efter synpunkt från lantmäteriet.
- Användningen för undervisning (S) omformuleras och preciseras ytterligare för att säkerställa att det endast är tillåtet med *"verkstadsutbildning och liknande specialinriktad utbildning på gymnasienivå eller motsvarande vuxenutbildning. Förskoleverksamhet eller grundskola får inte bedrivas."*
- Planbestämmelse om gassäkringsåtgärder införs.
- Planbestämmelsen om att *bygglov inte får beviljas innan godkänd efterbehandling av markföreningssituationer föreligger* tas bort.
- Planbestämmelse införs om att *"vid ändring till känsliga verksamheter såsom utbildningslokaler ska föreningssituationen utredas"*.

Övriga ändringar:

- En möjlighet att uppföra utvändiga trapphus och skärmtak tillförs detaljplanen.
- Därutöver har ändringar skett av redaktionell karaktär.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Urban Zackrisson och Andreas Dufva, Kungsleden Skotpunkten AB.

Samarbete har skett med Aline Eriksson, plan- och naturenheten och Kristina Ajaxon, miljöenheten.

Bullerutredning, daterad 2013-03-18 och 2014-01-07 har utförts av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB.

Marktekniska undersökningar, daterade 2014-03-26 och 2015-06-16 har utförts av Structor AB, Nyköping. Planens redovisning baserad på utförd markundersökning har formulerats i samarbete med Helena Westin, Structor AB.

Utredningar kring behovet av gassäkerhet, daterade 2014-03-02 och 2015-06-05 har utförts av Melica AB respektive Citres AB.

Utförd riskbedömning inför nybyggnad av bostäder på området vid Hamnvägen/Järnvägsgatan, daterad 2013-06-17 har refererats till i planbeskrivningens avsnitt om störningar och risker.



Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA
Plankonsult



Maria Björk
Planarkitekt
Nyköpings kommun

