

## Rapport från workshop med den politiska styrgruppen för Nyköpings ÖP 2040 3 april 2019

### Deltagare

- Den politiska styrgruppen för Nyköpings översiktsplan 2040
- Tjänstepersoner från Samhällsbyggnad och Tekniska divisionen involverade i arbetet med Nyköpings översiktsplan 2040

### Workshop om bebyggelsenoder på landsbygden

Workshopen startade med en inledande presentation där projektgruppen gick igenom definitionen på en bebyggelsenod och vad det innebär i praktiken att peka ut en ort som bebyggelsenod. Deltagarna delades sen in i två grupper som fick diskutera var och en av tätorterna på landsbygden och göra en bedömning av hur väl de utvecklingsstrategier som tagits fram inom projektet, stämde överens med respektive ort. Fakta om varje ort hade skickats ut i förväg till deltagarna och fanns även uppsatta på väggarna i workshoplokalen. Bedömningen gjordes med hjälp av tre färger: grönt, gult och rött. Slutligen noterades en avslutande kommentar om hur lämplig orten var som bebyggelsenod.

De utvecklingsstrategier som användes som bedömningsgrund var följande:

#### 1. Utnyttja investeringar och service

*Förtäta, omvandla och utveckla bebyggelsen där det redan finns goda förutsättningar i form av infrastruktur och service, då kan befintliga och planerade investeringar nyttjas effektivt.*

-> Har orten befintlig service, infrastruktur och god teknisk försörjning eller kan detta skapas till rimlig kostnad?

#### 2. Bebyggelse ska prioriteras i lägen med god kollektivtrafik

*Med större andel bebyggelse kring starka kollektivtrafikstråk ökar möjligheterna till hållbart och kapacitetsstarkt resande.*

-> Har orten god tillgänglighet till kollektivtrafik samt pendlingsmöjligheter i flera riktningar?

#### 3. Utveckla och kraftsamla

*Genom att fokusera på utpekade platser i kommunen skapas noder, där handel, service och kollektivtrafik kan utvecklas.*

-> Har orten en stor betydelse för bygden och har potential att växa?

-> Finns det ett utvecklat föreningsliv och/eller stort engagemang på orten?

-> Är orten en knutpunkt idag eller har en historia av att vara knutpunkt?

#### 4. Utnyttja läget

*Tillgängligheten till natur, sjöar och hav för medborgare såväl som besökare ska stärkas. Genom att ge förutsättningar för utvecklingsområden med närhet till naturvärden och goda kommunikationer skapas attraktivitet som tilltalar olika människors och företags behov.*

-> Har orten ett attraktivt läge nära naturen, sjöar eller hav?

#### 5. Stärk Nyköpings identitet

*Kulturmiljön och arkitekturen är en resurs som bidrar till en levande och attraktiv livsmiljö. När befintliga kulturmiljöer och unika karaktärsdrag för platsen tas tillvara i utvecklingen bidrar det till den nya bebyggelsens attraktion och identitet.*

-> Har orten välbevarade befintliga kulturmiljöer och/eller en identitetsskapande historia?

#### 6. Skapa goda lägen för verksamheter

*Verksamheter ska erbjudas mark som motsvarar deras behov och samtidigt stämmer överens med kommunens prioriteringar. Nyköpings geografiska position skapar utvecklingsmöjligheter för redan etablerade verksamheter samt goda förutsättningar för nya.*

-> Har orten etablerade verksamheter som försörjer orten och bygden med service och/eller arbetstillfällen samt goda förutsättningar (i form av befintlig service och infrastruktur) för etablering av nya verksamheter?

### Resultat

Färgerna som användes för att bedöma respektive utvecklingsstrategi omvandlades efter workshopen till poäng, där grönt gav 3 poäng och rött 0 poäng. De båda gruppernas poäng slogs samman och en genomsnittspoäng beräknades för varje ort. De orter som fick högst genomsnittspoäng var Vrena, Stavsjö, Nävevarn, Stigtomta, Jönåker och Tystberga. Orterna följer i stora delar etablerade kommunikationsstråk norrut, västerut och söderut. Dessa sex orter föreslås därmed pekats ut som bebyggelsenoder på landsbygden.

En sammanfattning av samtliga bedömda orter visas nedan.

#### **Vrena 16,5 poäng**

Orten bör definitivt pekats ut som en nod. Vrena har goda kommunikationer till både Nyköping, Katrineholm och Flen. Orten fick högst poäng av alla bedömda orter.

#### **Stavsjö 14,5 poäng**

Stavsjö är en liten ort men bör ändå ses som en nod ihop med Ålberga. Dricksvattenkapaciteten behöver utredas noggrant för framtida exploateringar.

Lämplig som nod om en utredning för att stärka kollektivtrafik genomförs.

#### **Område 3 Nävevarn 13,5 poäng**

Läget talar för att detta ses som en nod. Starkt föreningsliv.

#### **Område 4 Stigtomta 12,5 poäng**

Orten bör pekars som en nod. Storleken och den nya skolan talar för Stigtomta. VA och infrastruktur måste utredas vid fortsatt utveckling.

#### **Område 5 Jönåker 11 poäng**

I huvudsak lämplig som nod. Nära Nyköping, bra infrastruktur och kollektivtrafik. lanspråktagen mark kan utvecklas.

#### **Område 6 Tystberga 12 poäng**

Orten är lämplig som en nod. Tystberga har en stark identitet nu även om den inte har lika identitetsskapande historia som flera av de andra orter.

#### **Område 7 Ålberga 8,5 poäng**

De två grupperna i workshopen gjorde olika bedömningar av Ålberga. Den ena gruppen tyckte att orten bör ses som en nod, tillsammans med Stavsjö (geografiskt område) då Ålberga och Kila hänger ihop, mot Stavsjö. Den andra gruppen bedömde inte att orten var lämplig som nod.

#### **Område 8 Råby 8,75 poäng**

Orten är inte lämplig som nod.

#### **Område 9 Runtuna Aspa 9 poäng**

Orten är inte lämplig som nod.

#### **Område 10 Buskhyttan 7 poäng**

Orten är inte lämplig som nod. Den ena gruppen såg på sikt att orten skulle kunna växa ihop med staden och att den på detta sätt skulle kunna ses som nod.

#### **Område 11 Lästringe Sillekrog 3,5 poäng**

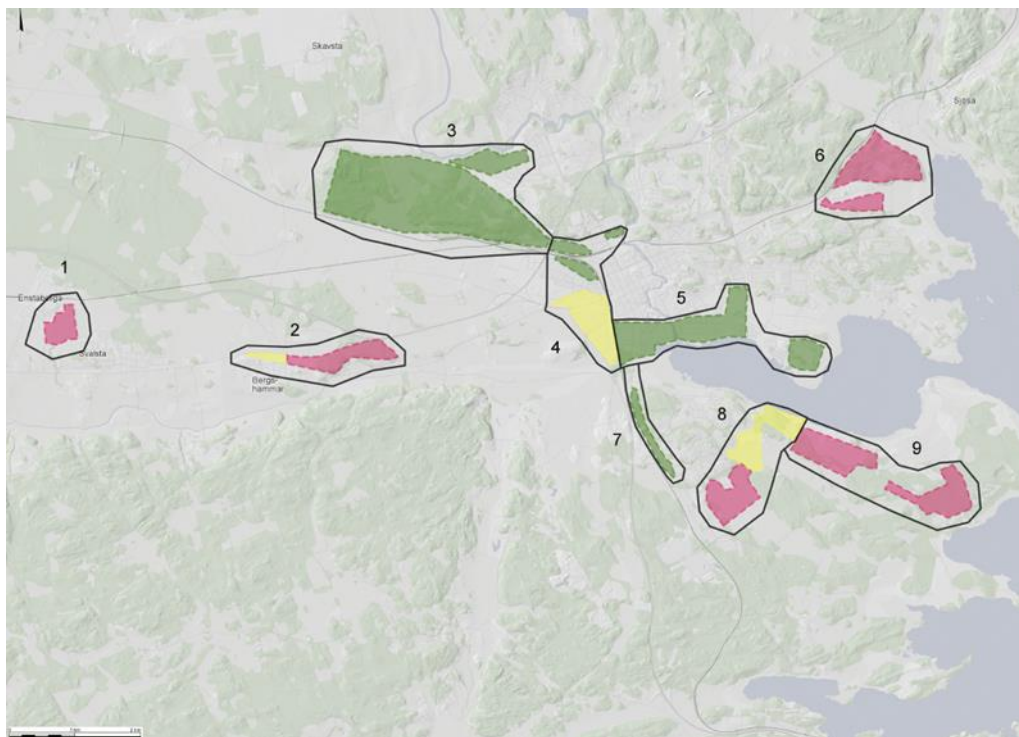
Orten är inte lämplig som nod.

### **Slutsats**

De orter som fick högst genomsnittspoäng i workshopen föreslås pekars ut som bebyggelsenoder på landsbygden: Vrena, Stavsjö, Nävekvarn, Stigtomta, Jönåker och Tystberga. Orterna följer i hög grad etablerade kommunikationsstråk norrut, västerut och söderut, har god potential för utveckling och är eller kan bli viktig för sin bygds utveckling och omland.

## Workshop om utvecklingsområden Nyköpings tätort

Workshopen inleddes med en genomgång av föreslagna utvecklingsområden i Nyköpings tätort och vad som talar för och emot respektive område. Områdena visades på nedanstående karta, där färgerna representerar en på förhand gjord bedömning av hur väl respektive utvecklingsområde överensstämmer med utvecklingsstrategierna. Grön färg avser en hög överensstämmelse och röd färg en dålig överensstämmelse.



Deltagarna i workshopen fick sedan gruppvis diskutera vart och ett av de utvecklingsområdena och göra en bedömning av vilka områden som bör arbetas vidare med i det fortsatta arbetet med revidering av översiktsplanen.

### Resultat

Fakta och bakgrundsinformation som användes som underlag under workshopen visas i de blå faktarutorna. Kommentarer och bedömningar från de två grupperna visas efter respektive faktaruta.

## Område 1 Utveckling Enstaberga-Svalsta

### Finns inte med i FÖP

#### Det som talar för en utbyggnad:

- Positivt att utveckla området med bostäder för att bygga ihop Svalsta och Enstaberga
- God tillgång till kollektivtrafik

#### Det som talar mot en utbyggnad:

- Mycket låg överensstämmelse med utvecklingsstrategier
- Problem med VA-kapacitet, kräver investeringar
- Går tydligt emot strategin att inte bebygga jordbruksmark
- Bullerstört

### Gruppernas bedömning

*Grupp 1 (Majoritet):* Området bör nedprioriteras, ett satellitområde. Jordbruksmark tas i anspråk. Det finns flera aktörer som visat intresse för att utveckla mer närbelägna områden som Bergshammar vilket rimligtvis bör ge en bättre utväxling för service av olika slag.

*Grupp 2 (Opposition):* Tveksamt område men om det finns ett stort intresse att bygga i områdena så borde vi lyssna på detta och utveckla Nyköping åt det hållet. Vad talar egentligen för att bygga ihop orterna?

## Område 2 Utveckling Bergshammar

### Finns inte med i FÖP

#### Det som talar för en utbyggnad:

- Positivt att utveckla området med bostäder och service för att på sikt bygga ihop Bergshammar och Svalsta
- VA-kapacitet finns

#### Det som talar mot en utbyggnad:

- Låg överensstämmelse med utvecklingsstrategier
- Bullerstört

### Gruppernas bedömning

*Grupp 2:* Tveksamt område men om det finns stort intresse för att bygga i områdena så borde vi lyssna på detta och utveckla Nyköping åt det hållet.

## Område 3 Utveckla koppling mot Skavsta

### Delar av området finns med i FÖP

#### Det som talar för en utbyggnad:

- Positivt att utveckla ett stort område med både bostäder, service och verksamheter
- Hög överensstämmelse med utvecklingsstrategier
- Det här är den kommunalägda marken som är bäst att bygga på utifrån ett transportperspektiv. Kollektivtrafiknära och cykelavstånd till centrum.

#### Det som talar mot en utbyggnad:

- Delar av området innefattar åkermark med strandskog längs Nyköpingsån med höga natur- och friluftsvärden
- Problem med VA-kapacitet, kräver investeringar
- Kräver stora satsningar på övrig infrastruktur
- Bullerstört och farligt gods

### Gruppernas bedömning

*Grupp 1:* Vid en utveckling bör både ett planprogram göras samt en uppdelning i flera detaljplaner p.g.a. storleken. Området närmast Oppeby, längs med ån klart tveksamt då man dels försökt tidigare och funnit det omöjligt p.g.a. fornlämningar.

*Grupp 2:* Området är för stort, svårt att förhålla sig till detta. Området behöver styckas upp i flera mindre områden. Vi borde utveckla område 4 (Nyköping västra) först.

## Område 4 Omvandling Nyköping västra

### Stora delar av området finns med i FÖP

#### Det som talar för en utbyggnad:

- Positivt att utveckla ett stort område från verksamheter till bostäder, service och verksamheter
- Hög eller medelhög överensstämmelse med utvecklingsstrategier
- God tillgång till kollektivtrafik och cykelavstånd till centrum

#### Det som talar mot en utbyggnad:

- Delar av området är ett viktigt grönstråk längs Nyköpingsån
- Problem med VA-kapacitet, kräver investeringar
- Bullerstört och farligt gods
- Hantering av förorenad mark

### **Gruppernas bedömning**

*Grupp 1:* Idbäcken bör vara "Grönt" i och med att det finns starka intressen idag att omvandla området till bostäder. Intresset starkare än problemen. Sunlight är en "straffspark".

*Grupp 2:* Intressant att gå vidare med, borde vara grönt.

### **Område 5 Omvandling/Utveckling hamnen och Stadsfjärden**

#### **Stora delar av området finns med i FÖP**

##### **Det som talar för en utbyggnad:**

- Positivt att utveckla ett stort område från verksamheter till bostäder, service och verksamheter
- Mycket attraktiva lägen för bostäder
- God tillgång till kollektivtrafik och cykelavstånd till centrum
- Högt överensstämmelse med utvecklingsstrategier

##### **Det som talar mot en utbyggnad:**

- Brandholmen känsligt område ur grönstruktursynpunkt, stor hänsyn och avgränsning krävs om detta ska byggas ut
- Problem med VA-kapacitet, kräver stora VA-investeringar
- Bullerstört och farligt gods
- Hantering av förorenad mark, översvämningsrisk mm

### **Gruppernas bedömning**

*Grupp 1:* En andra flytt av båtklubben på Brandholmen lär inte vara aktuell. Fint läge men låglänt och obärgigt. Krokodilkärret bör bestå för dagvattenhantering. Kan prioriteras ned.

*Grupp 2:* Intressant att gå vidare med. Grönt!

### **Område 6 Utveckling mot Sjösa**

#### **Finns inte med i FÖP**

##### **Det som talar för en utbyggnad:**

- Positivt att utveckla området med bostäder för stärka det befintliga kollektivtrafikstråket

##### **Det som talar mot en utbyggnad:**

- Problem med VA-kapacitet, kräver investeringar
- Går tydligt emot strategin att inte bebygga jordbruksmark
- Bullerstört

## Gruppernas bedömning

*Grupp 1: Delar av området kan prioriteras ned.*

*Grupp 2: Intressant område, kanske grönt? Åtminstone den del som är närmast Malmbryggshagen. Om vi väljer att ianspråka jordbruksmark så borde det kanske vara just denna (lågt värde i relation till övrig jordbruksmark) som potentiellt skulle kunna omvandlas.*

## Område 7 Utveckling Arnö centrum

### Stora delar av området finns med i FÖP

#### Det som talar för en utbyggnad:

- Positivt att utveckla och förstärka centrumbebyggelsen på Arnö och utnyttja redan gjorda investeringar
- Positivt att förtäta för att stärka underlag till kollektivtrafik
- Hög överensstämmelse med utvecklingsstrategier

#### Det som talar mot en utbyggnad:

- Delar av området är viktigt som grönt förbindelsestråk
- Problem med VA-kapacitet, kräver investeringar
- Bullerstört och farligt gods
- Hantering av förorenad mark, översvämningsrisk mm

## Gruppernas bedömning

*Grupp 1: En utveckling här är en naturlig följd av redan påbörjad utveckling. Trafiken kommer ändå att behöva ledas om vilket lyfter området. Även delar av Arnöberget bör kunna omfattas av utvecklingen.*

*Grupp 2: Tveksamt om området bara bebyggs utan att vägen hanteras, vi vill inte bygga bostäder alltför nära trafikerad led. Däremot om trafikled tillskapas som kan avlastarbefintlig väg så skulle området kunna vara intressant att utveckla. Dessutom borde området göras större, eventuellt titta på kullen/bergsknallen i direkt anslutning.*



## Område 8 Utveckling Arnölandet

### Delar av området finns med i FÖP

#### Det som talar för en utbyggnad:

- Positivt att fortsätta utveckla Arnö med bostäder och serviceverksamheter
- God tillgång till kollektivtrafik i delen närmast befintlig bebyggelse

#### Det som talar mot en utbyggnad:

- Medel eller låg överensstämmelse med utvecklingsstrategier
- Går tydligt emot strategin att inte bebygga jordbruksmark
- Östra delen av området ligger långt från befintlig kollektivtrafik. Även om vi bygger tillräckligt tätt för att dra om/dela befintlig linje kommer det att innebära sämre kollektivtrafik för delar av befintliga Arnö. Stor risk för bilberoende och generering av ytterligare trafik genom Arnö och in i centrum.
- Problem med VA-kapacitet, kräver investeringar
- Kräver stora satsningar på övrig infrastruktur

### Gruppernas bedömning

*Grupp 1:* Området bör utredas ytterligare/ förfinat. Läget är unikt och intressant för rätt form av utveckling, stora infrastruktursatsningar är gjorda, en utveckling skulle kunna lyfta kollektivtrafiken. Åkermark och naturvärden bör kunna hanteras på ett klokt sätt. Området i kommunal ägo.

*Grupp 2:* Ett område som borde vara grönt. Vi behöver titta på området utifrån att vi redan "har lovat detta" vid utbyggnad av Örstig och att vi vill kunna erbjuda attraktiva lägen för bostäder.

## Område 9 Utveckling Arnö Östra

### En liten del av området finns med i FÖP

#### Det som talar för en utbyggnad:

- Positivt att utveckla Arnö med mer bostäder och på sikt bygga ihop Örstig med befintlig bebyggelse.
- Mycket attraktiva lägen för bostäder

#### Det som talar mot en utbyggnad:

- Mycket låg överensstämmelse med utvecklingsstrategierna
- Områdena ligger långt från befintlig kollektivtrafik. Även om vi bygger tillräckligt tätt för att dra om/dela befintlig linje kommer det att innebära sämre kollektivtrafik för delar av befintliga Arnö. Stor risk för bilberoende och generering av ytterligare trafik genom Arnö och in i centrum.
- Tar stora natur- och friluftsområden i anspråk och går tydligt emot strategin att inte bebygga jordbruksmark.
- Stora naturvärden i området med hög biologisk mångfald, däribland fridlysta arter. Endast en liten del av området allra längst i väster är utan konflikter med naturvårdsintressen.
- Viktig äldre kulturmark i området
- Problem med VA-kapacitet, kräver investeringar

### Gruppernas bedömning

*Grupp 1:* Området bör utredas ytterligare/ förfinat. Läget är unikt och intressant för rätt form av utveckling, stora infrastrukturensatsningar är gjorda, en utveckling skulle kunna lyfta kollektivtrafiken. Åkermark och naturvärden bör kunna hanteras på ett klokt sätt. Området i kommunal ägo.

*Grupp 2:* Ett område som borde vara grönt. Vi behöver titta på området utifrån att vi redan "har lovat detta" vid utbyggnad av Örstig och att vi vill kunna erbjuda attraktiva lägen för bostäder.

### Slutsats

Baserat på workshopens resultat och gruppernas bedömning av respektive utvecklingsområde kommer projektgruppen att ta fram några olika alternativ för utveckling av bebyggelse, som diskuteras på nästa styrgruppsmöte. Alternativen ska vara rimliga med hänsyn till det antalet bostäder som behövs för att nå kommunens tillväxtmål, men ändå visa på en viss överkapacitet som styrgruppen tidigare beslutat om till samrådsversionen.