Nyköping

KALLELSE TILL MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDENS SAMMANTRÄDE

Tisdag 6 december 2022 klockan 14:00
i Stadshuset Sal B

Sammanträdet är inte öppet för allmänheten

Gruppmöten: 13.00-14.00
S-, C- och MP-grupp: Stadshuset sal B
M-, KD- och L-grupp: Lokal Stadshuset Torget
SD-grupp: Lokal Stadshuset Insikten
V-grupp: Lokal Stadshuset Grottan

Inför webbpubliceringen har personuppgifter tagits bort. Dokumenten i sin helhet finns tillgängliga hos Samhällsbyggnad och på nämndsammanträdet.

Beslutsärenden

Planärenden

1 Antagande av detaljplan för fastigheterna KLÄDESHANDLAREN 14 & 15 m.fl., Väster, Nyköping, Nyköpings kommun — MSN21/25

- Tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningshandling

2 Planbesked för del av SAMARITEN 1 (Lasarettsstaden etapp X) Lasarettsområdet, Nyköping, Nyköpings kommun — MSN22/65

- Tjänsteskrivelse

3 Samråd för detaljplan för fastigheterna RIBBAN 5 – 7 m.fl., Spelhagen, Nyköping, Nyköpings kommun MSN20/75

- Tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Illustrationsplan
- Gestaltningsprogram

4 Samråd för detaljplan för del av Rosenkälla 1:2 och Mars 3, Stenkulla, Nyköping, Nyköpings kommun MSN22/45

- Tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

5 Samråd för ändring av detaljplan P82-3 för fastigheten Väster 1:2, Perioden, Nyköping, Nyköpings kommun MSN22/46

- Tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning

6 Samråd för upphävande av del av detaljplan P95-2 och P13-18, Skavsta flygplats, Nyköping, Nyköpings kommun MSN22/47

- Tjänsteskrivelse
- Plankartor
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Bygglov

7	Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd – påbörjat utan startbesked; BRANDHOLMEN 1:1 - Tjänsteskrivelse - Bilaga	B 2021–000904
8	Tillsyn av lovpliktig åtgärd – tillbyggnad av radhus; [redacted] - Tjänsteskrivelse - Bilaga	B 2022–000552
9	Tillsyn av lovpliktig åtgärd – fasadändring av flerbostadshus; RÅDMANNEN 15 - Tjänsteskrivelse - Bilaga	B 2022–000558
10	Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd – påbörjat utan startbesked; [redacted] - Tjänsteskrivelse - Bilaga	B 2020–000316
11	Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd – påbörjat utan startbesked; [redacted] - Tjänsteskrivelse - Bilaga	B 2020–000315
12	Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd – tillbyggnad av fritidshus; [redacted] - Tjänsteskrivelse - Bilaga	B 2021-001041
13	Tillsyn av ovårdad fastighet, [redacted] - Tjänsteskrivelse	BTN 2012-000392

- Bilaga

14	Tillsyn av eventuellt lovpliktig åtgärd – fällning av träd i alléplantering; [redacted] 1:7 - Tjänsteskrivelse - Bilaga	B 2020-000478
15	Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd; [redacted] [redacted] - Tjänsteskrivelse - Bilaga	BTN 2016-000395 BTN 2015-000881
16	Ansökan om strandskyddsdispens för tillbyggnad av fritidshus/komplementbyggnad; HÅNÖ SÄTERI 1:37 (STRÖMSTUGAN 1) - Tjänsteskrivelse - Bilaga	B 2022-000473
	Miljö	
17	Förbud förenat med vite att släppa ut avloppsvatten som inte genomgått tillräcklig rening från fastigheten [redacted] - Tjänsteskrivelse	2019-628
18	**Vatten och Avlopp** Uppsägning av avtal med Katrineholm Vatten och Avfall AB avseende Björkviks spillvatten - Tjänsteskrivelse	MSN22/67
	Administrativa ärenden	
19	Taxa för tillsyn och tillstånd inom det brandförebyggande området - Tjänsteskrivelse	MSN22/66

- Förslag till taxa

20	Överenskommelse om överlåtelse av del av huvudvattenledning och flytt av leveranspunkt - Tjänsteskrivelse - Protokollsutdrag Direktionen NOVF	MSN22/64
21	Uppföljning av internkontrollplan 2022 - Tjänsteskrivelse	MSN22/8
22	Internkontrollplan 2023 för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden - Tjänsteskrivelse - Förslag till interkontrollplan - Risk- och väsentlighetsanalys	MSN22/68
23	Delegationsärenden - Förteckning över anmälda delegationsbeslut	MSN22/4
24	Anmälningsärenden - Förteckning över inkomna anmälningsärenden	MSN22/1

Björn Fredlund
Ordförande

Caroline Svensson
Sekreterare

MSN § Antagande av detaljplan för fastigheterna KLÄDESHANDLAREN 14 & 15 m.fl., Väster, Nyköping, Nyköpings kommun

Diarienummer: MSN21/25

Sökande: Klövern Nyckeln AB

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen så att den tillåter en större variation av verksamheter inom kvarteret Klädeshandlaren än vad gällande detaljplan möjliggör för.

Planen syftar även till att säkerställa byggnadernas kulturvärden samt en mer ändamålsenlig planmosaik genom att ersätta äldre planer som endast reglerar korta gaturemsor. Därför omfattas planområdet också av en del av fastighet Väster 1:1 för allmän platsmark.

Planens huvuddrag innebär en uppdaterad markanvändning inom planområdet som bättre stämmer överens med vilka typer av verksamheter som finns etablerade idag och den typ av verksamhet som lämpar sig i en central stadsmiljö. Planen anger markanvändningen C, centrum, S_1, gymnasial och vuxenutbildning och B, bostäder (får ej inrymmas i bottenvåning).

Med en ny markanvändning kan man inom markanvändningen C, centrum, kan man tänka sig verksamheter såsom butiker, kontor, vård (ex vårdcentral, tandvård), restauranger, gym med mera. Genom att ange skydd- och varsamhetsbestämmelser säkerställs också befintliga byggnaders identifierade kulturvärden i enlighet med genomförd bebyggelseinventering.

Ett planförslag har varit utställd för samråd under sommaren och för granskning två veckor i månadsskiftet oktober/november.

Totalt har 27 skriftliga synpunkter inkommit under planprocessen varav 15 med godkännande av planförslaget. Dessa finns att ta del av, samt Samhällsbyggnads bemötande av dessa, i granskningsutlåtandet.

Efter samrådet genomfördes miljöteknisk utredning i kvarteret med anledning av pågående verksamhet, samt tidigare verksamheter, angränsande till kvarteret. Markanvändningen kompletterades med S_1 för skola, bebyggelsehöjder anpassades, varsamhetsbestämmelser reviderades och i vissa delar skärptes till skyddsbestämmelse, q. U-område för underjordiska ledningar tillkom samt bebyggelsefritt område intill transformatorstation säkerställdes.

Efter granskningen föreslås följande revideringar inför beslut om antagande:

- Genomförandebeskrivningen kompletteras med rättigheter och skyldigheter med anledning av att planen innehåller sådan kallad *allmän kvartersmark* (skola och vård, i aktuellt fall skola som tidigare enbart hade kommun och/eller stat som huvudman), kommunens bedömning om risker förenat med detta samt information om vad som händer vid bygglovgivning för enskild.
- Prickmark har införts i stället för korsprickad mark i de delar där u-område berörs för att säkerställa att byggnadsverk inte riskerar att hamna ovan ledning.
- Bemötande:
- Planbeskrivningen uppdateras med motiv till bestämmelsen h_2 – nockhöjd för hus 1 inom Klädeshandlaren 14.
- Felskrivningen om höjderna på plankartan h_3 och h_4 justeras.

I övrigt görs inga ändringar i planförslaget med anledning av synpunkterna.

I övrigt har enbart redaktionella ändringar genomförts.

En sammanställning av samtliga revideringarna finns i granskningsutlåtandet.

Kommunen har inte ingått exploateringsavtal.

Bakgrund

Klövern Nyckeln AB har den 23 mars 2021 inkommit med en ansökan om planbesked för Klädeshandlaren 15 i syfte att möjliggöra för fler verksamheter inom gallerian Nyckeln, ”en mer modern mix av verksamheter” enligt ansökan.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-06-01 §xx att planarbete får inledas för fastigheten Klädeshandlaren 15 och att planarbete bekostas av sökanden.

Gällande detaljplan, P60-2 för kvarteret möjliggör för handel och bostäder inom kvarteret. Tillägget P2004-178 för västra delen av kvarteret möjliggör även för kontor och studentbostäder. Idag finns inom kvarteret förutom butiker, bostäder, parkering, kontor, skola, restauranger, gym, vårdcentral samt tandvård inom kvarteret. För att bättre återspegla den faktiska användningen samt för att i framtiden möjliggöra för fler verksamheter i befintliga byggnader krävs en ny detaljplan.

Under planarbetet har planområdet kommit att innefatta även fastigheten Klädeshandlaren 14. På så vis ses markanvändningen för hela kvarteret Klädeshandlaren över i en och samma detaljplan vilket underlättar lämplighetsprövningen.

Barnrättsprövning
Nej

Beslutsunderlag
Plankarta, planbeskrivning, granskningsutlåtande.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** godkänna granskningsutlåtande daterad 2022-11-14, samt

2) **att** anta detaljplan för Klädeshandlaren 14 och 15.

Beslutet skickas till:
Akten
Sökanden

Nyköping
Samhällsbyggnad
Stadsbyggnadsenheten

Tjänsteskrivelse
2022-10-211-14

Dnr MSN21/25

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om antagande av detaljplan för fastigheterna KLÄDESHANDLAREN 14 & 15 m.fl., Väster, Nyköping, Nyköpings kommun

Läge: Väster

Sökanden: Klövern Nyckeln AB

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen så att den tillåter en större variation av verksamheter inom kvarteret Klädeshandlaren än vad gällande detaljplan möjliggör för.

Planen syftar även till att säkerställa byggnadernas kulturvärden samt en mer ändamålsenlig planmosaik genom att ersätta äldre planer som endast reglerar korta gaturemsor. Därför omfattas planområdet också av en del av fastighet Väster 1:1 för allmän platsmark.

Planens huvuddrag innebär en uppdaterad markanvändning inom planområdet som bättre stämmer överens med vilka typer av verksamheter som finns etablerade idag och den typ av verksamhet som lämpar sig i en central stadsmiljö. Planen anger markanvändningen C, centrum, S_1, gymnasial och vuxenutbildning och B, bostäder (får ej inrymmas i bottenvåning).

Med en ny markanvändning kan man inom markanvändningen C, centrum, kan man tänka sig verksamheter såsom butiker, kontor, vård (ex vårdcentral, tandvård), restauranger, gym med mera. Genom att ange skydd- och varsamhetsbestämmelser säkerställs också befintliga byggnaders identifierade kulturvärden i enlighet med genomförd bebyggelseinventering.

Ett planförslag har varit utställd för samråd under sommaren och för granskning två veckor i månadsskiftet oktober/november.

Postadress
Nyköpings kommun
611 83 Nyköping

Besöksadress
Stadshuset
Tfn 0155-24 80 00
Fax 0155-24 83 30

Org nr 21 20 00-29 40
Bg 619-03 42
kommun@nykoping.se
www.nykoping.se

Totalt har 27 skriftliga synpunkter inkommit under planprocessen varav 15 med godkännande av planförslaget. Dessa finns att ta del av, samt Samhällsbyggnads bemötande av dessa, i granskningsutlåtandet.

Efter samrådet genomfördes miljöteknisk utredning i kvarteret med anledning av pågående verksamhet, samt tidigare verksamheter, angränsande till kvarteret. Markanvändningen kompletterades med S_1 för skola, bebyggelsehöjder anpassades, varsamhetsbestämmelser reviderades och i vissa delar skärptes till skyddsbestämmelse, q. U-område för underjordiska ledningar tillkom samt bebyggelsefritt område intill transformatorstation säkerställdes.

Efter granskningen föreslås följande revideringar inför beslut om antagande:

- Genomförandebeskrivningen kompletteras med rättigheter och skyldigheter med anledning av att planen innehåller sådan kallad *allmän kvartersmark* (skola och vård, i aktuellt fall skola som tidigare enbart hade kommun och/eller stat som huvudman), kommunens bedömning om risker förenat med detta samt information om vad som händer vid bygglovgivning för enskild.
- Prickmark har införts i stället för korsprickad mark i de delar där u-område berörs för att säkerställa att byggnadsverk inte riskerar att hamna ovan ledning.
- Bemötande:
- Planbeskrivningen uppdateras med motiv till bestämmelsen h_2 – nockhöjd för hus 1 inom Klädeshandlaren 14.
- Felskrivningen om höjderna på plankartan h_3 och h_4 justeras.

I övrigt görs inga ändringar i planförslaget med anledning av synpunkterna.

I övrigt har enbart redaktionella ändringar genomförts.

En sammanställning av samtliga revideringarna finns i granskningsutlåtandet.

Kommunen har inte ingått exploateringsavtal.

Bakgrund

Klövern Nyckeln AB har den 23 mars 2021 inkommit med en ansökan om planbesked för Klädeshandlaren 15 i syfte att möjliggöra för fler verksamheter inom gallerian Nyckeln, ”en mer modern mix av verksamheter” enligt ansökan.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-06-01 §xx att planarbete får inledas för fastigheten Klädeshandlaren 15 och att planarbete bekostas av sökanden.

Gällande detaljplan, P60-2 för kvarteret möjliggör för handel och bostäder inom kvarteret. Tillägget P2004-178 för västra delen av kvarteret möjliggör även för kontor och studentbostäder. Idag finns inom kvarteret förutom butiker, bostäder, parkering, kontor, skola, restauranger, gym, vårdcentral samt tandvård inom kvarteret. För att bättre återspegla den faktiska

användningen samt för att i framtiden möjliggöra för fler verksamheter i befintliga byggnader krävs en ny detaljplan.

Under planarbetet har planområdet kommit att innefatta även fastigheten Klädeshandlaren 14. På så vis ses markanvändningen för hela kvarteret Klädeshandlaren över i en och samma detaljplan vilket underlättar lämplighetsprövningen.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen
Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Beslutsunderlag

Plankarta, planbeskrivning, granskningsutlåtande.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** godkänna granskningsutlåtande daterad 2022-11-14

2) **att** anta detaljplan för Klädeshandlaren 14 och 15

Maria Ljungblom
Samhällsbyggnadschef
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes 2022-11-16

Sara Rangensjö
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes 2022-11-16

Beslut till:
Akten
Sökanden



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA	Gata

Kvartersmark

B	Bostäder
B_1	Bostäder. Får ej inrymmas i bottenvåning.
C	Centrum
E_1	Transformatorstation
S_1	Gymnasium eller vuxenutbildning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 25 meter över angivet nollplan
h_2	Högsta nockhöjd är 20 meter över angivet nollplan
h_3	Högsta nockhöjd är 17 meter över angivet nollplan
h_4	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 13.5 meter över angivet nollplan

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
x_1	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik

Skydd av kulturvärden

q_1	Entréport till bostaden ska bevaras. Gatufasadens puts, ursprungliga profileringar, rusticeringar och obrutna takfot ska bevaras
q_2	Portar i trä mot gata inklusive portinfattningar (till nr 19 och 21) ska bevaras. Gatufasadens puts, profileringar och övriga fasaddekorationer ska bevaras

Varsamhet

k_1	Byggnadens putsade fasader och uppdelning i kulörer ska bibehållas till sin huvudsakliga utformning
k_2	Övervåningens fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Vid förändring av glaspartier och dörrar i bottenvåning ska särskilt material och proportioner beaktas utifrån fasadens helhetsverkan. Takbeläggning ska utföras i plåt
k_3	Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Vid förändring av glaspartierna till bottenvåningens butikslokal ska särskilt material och proportioner beaktas utifrån fasadens helhetsverkan. Takbeläggning ska utföras i tegel. Slammad fasad mot gården ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Vid fasadförändringar ska nygestaltning ske med utgångspunkt i byggnadens karaktärsdrag
k_4	Takbeläggning ska utföras i tegel. Slammad fasad ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Vid fasadförändringar ska nygestaltning ske med utgångspunkt i byggnadens karaktärsdrag.

Ändrad lovplikt

a_1	Bygglov krävs även för ändringar och underhållsarbeten som berör delar eller detaljer som omfattas av bestämmelsen q. Bygglov krävs även för fönsterbyte.

Till planen hör:
- ☐ Planprogram
- ☐ Samrådsredogörelse program
- ☐
- ☒ Planbeskrivning
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Granskningsutlåtande
- ☐ Gestaltningsprogram
- ☐ Kvalitetsprogram
- ☐ Illustration

Detaljplan för Klädeshandlaren 14 och 15

Nyköpings kommun — Södermanlands län

Antagandehandling

Upprättad 2022-11-15

	Beslutsdatum	Instans
Godkännande		
Antagande		
Laga kraft		

Sara Rangensjö
Planarkitekt, Nyköpings kommun

Gustav Carlsbrand
Planarkitekt, Ramboll Sverige AB

SHB 21/81

Beteckningsbeskrivning enl. HMK-ka
Grundkartan är upprättad av SHB Staben, Nyköpings kommun,
genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta.
Byggnadernas begränsningslinjer för fotogrammetriskt kartlagda objekt utgörs av horisontalprojektionen från takens ytterkanter, för geodetiskt mätta av fasaderna.
Fastighetsredovisningen härför sig till 2022-10-05

0 10 20 30 40 50 meter

Skala 1:500 i A1

Dnr SHB21/81

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för Klädeshandlaren 14 och 15 samt del av Väster 1:1

Väster, Nyköping, Nyköpings kommun



Plan- och genomförandebeskrivning
Antagandehandling

Upprättad 2022-11-16

Nyköping

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag 4

Planförfarande 4

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB 4

Plandata 5

Läge, areal och omfattning 5

Markägoförhållanden 5

Tidigare ställningstaganden 7

Översiktliga planer och program 7

Befintliga detaljplaner 7

Områdesbestämmelser och förordnanden 8

Riksintressen 8

Kommunala beslut 9

Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan 9

Förutsättningar och förändringar 10

Stadsbild/Landskapsbild 10

Bebyggelse 10

Offentliga rum och platser 15

Natur och grönstruktur 16

Kulturmiljö och fornlämningar 16

Sociala frågor 26

Störningar och risker 26

Förorenad mark 26

Buller 28

MKN 28

Översvämning 29

Radon 29

Tekniska förutsättningar 29

Geotekniska förhållanden 29

Vatten 29

Värme 30

Avfall och återvinning 30

El, tele & fiber 30

Kommunikationer 30

Gång- och cykeltrafik 30

Kollektivtrafik 31

Biltrafik 31
Parkering och angöring 31

Genomförande 32

Organisatoriska frågor 32

Tidplan 32
Genomförandetid 32
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 32

Avtal 32

Fastighetsrättsliga frågor 32

Ekonomiska frågor 33

Planekonomi 33

Tekniska frågor 33

Konsekvenser av planens genomförande 33

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare 33
Sociala konsekvenser 34

Medverkande i planarbetet 34

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning av betydande miljöpåverkan samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen så att den tillåter en större variation av verksamheter inom kvarteret Klädeshandlaren. En del av planens syfte är också att möjliggöra påbyggnad, i begränsad omfattning, där så bedöms lämpligt.

Planen syftar även till att säkerställa byggnadernas kulturvärden samt en mer ändamålsenlig planmosaik genom att ersätta äldre planer som endast reglerar korta gaturemsor. Därför omfattas planområdet också av en del av fastighet Väster 1:1 för allmän platsmark.

Planens huvuddrag innebär en uppdaterad markanvändning inom planområdet. Den användning som föreslås är centrum, C, bostäder, B, skola, S och Gata. Med en ny markanvändning inom kvarteret kan verksamheter som betraktas som lämpliga i centrummiljöer; butiker, upplevelseverksamheter, skola (för äldre åldrar såsom gymnasium och eftergymnasial utbildning), musiklokaler, kontor och vård (ex vårdcentral, tandvård) etableras i kvarteret. Genom att ange varsamhetsbestämmelser säkerställs också befintliga byggnaders identifierade kulturvärden.

Gällande detaljplan begränsar idag vilka verksamheter som är möjliga att bedriva inom kvarteret. Vissa av de nuvarande verksamheterna kan med anledning av begränsningarna inte få permanent bygglov. Enligt fastighetsägaren har den gällande detaljplanens begränsningar bidragit till att det är svårt att hyra ut butikslokalerna. En ny detaljplan med större bredd i möjliga verksamheter kan bidra till en mer levande stadskärna.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, 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 omfattas av fastigheterna Klädeshandlaren 14 och 15 samt del av Väster 1:1. Planområdet är beläget i centrala Nyköping, väster om Nyköpingsån och innefattar del av gatorna Västra Storgatan, Västra Trädgårdsgatan, Västra Kvarngatan och Brunnsgatan. Planområdet är ungefär 14 500 m^2 stort.

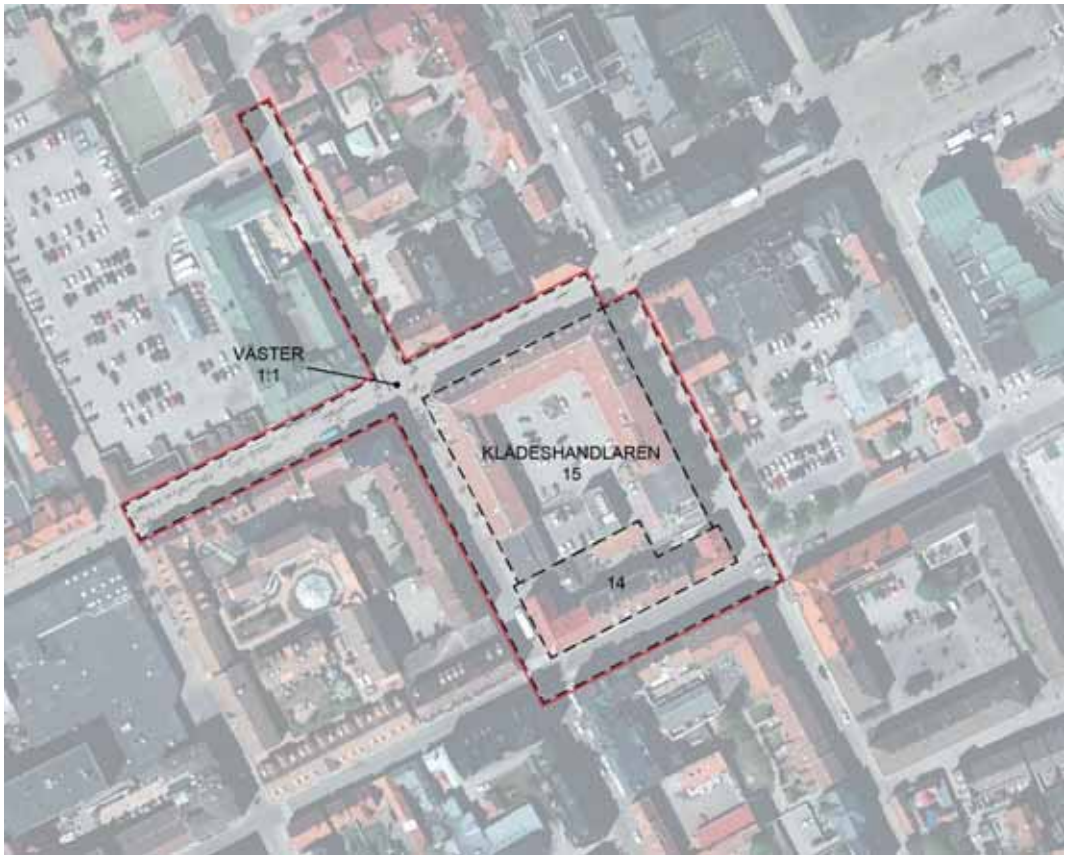
Inom kvarteret finns idag en handelsgalleria med butiker. Förutom det finns också bostäder, parkering, kontor, gymnasieskola, tandvård, vårdcentral, gym och restauranger.



Figur 1. Flygfoto över planområdet (markerat med rött) och dess läge i centrala Nyköping.

Markägoförhållanden

Nyköpings kommun är ägare av den gatumark som omfattas av Väster 1:1. Fastigheterna Klädeshandlaren 14 och Klädeshandlaren 15 är privatägda.



Figur 2. Befintliga fastigheter inom planområdet. Den röda linjen markerar planområdesgränsen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

I kommunens översiktsplan (ÖP) antagen av Kommunfullmäktige 2021-12-14 anges att förutsättningar för samhällsservice och kommersiella verksamheter bör skapas på platser där goda förutsättningar finns i form av större förväntade flöden av människor. Dessutom ska verksamheter förläggas så att de effektivt kan utnyttja infrastruktur så att transporter kan ske med låg klimatpåverkan. Integrera verksamheter med andra funktioner där så är möjligt.

Planarbetet för fastigheterna syftar till att utreda vilka andra användningar utöver dagens markanvändning för handel och bostad som kan vara lämpliga i kvarteret och kan på så sätt bidra till att stadskärnans funktionsblandning kan öka och därigenom bidra till en fortsatt levande stadskärna. Planförslaget är således förenligt med kommunens översiktsplan.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

P60-2 ”Förslag till ändring av stadsplanen för 3 kv. Klädeshandlaren å Väster i Nyköping”. Fastställd 30 januari 1960. Genomförandetiden har gått ut.

Tillägg P05-17 ”Ändring av detaljplan för del av Klädeshandlaren 15, Väster, Nyköping”. Ändringen avser P60-2 och fastställdes år 2005. Genomförandetiden har gått ut.

P73-22 ”Förslag till ändring av stadsplan för 37:e kv. Sågaren och 94:e kv. Midgård samt delar av 24:e kv. Gripen och 38:e kv. Sjukhemmet å Väster i Nyköpings kommun”. Fastställd 18 december 1973. Genomförandetiden har gått ut.

P74-27 ”Förslag till ändring av stadsplan för del av 23:e kv. Hotellet å Väster i Nyköpings kommun”. Fastställd 26 november 1974. Genomförandetiden har gått.



Figur 3. Överlagring av gällande detaljplaner som berörs av detta planförslag samt berörda gator. Vitstreckad linje markerar plangränsen. Planen avser att släcka ut planerna P73-22 och P74-27 där endast små rester kvarstår.

Områdesbestämmelser och förordnanden

För området råder inget strandskydd och området utgör i övrigt inget annat skyddat område.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård som gäller för Nyköping (Nyköping D:57). Då planområdet redan är bebyggt och påbyggnad endast tillåts i begränsade delar med angivna höjder som är rådande både inom och utanför det egna kvarteret bedöms planen inte ha någon negativ påverkan på riksintresset. Ett säkerställande av varsamhetsbestämmelser kan ses ha en positiv påverkan.

Planområdet angränsar även till Skavsta flygplats influensområde med hänsyn till flyghinder för riksintresse för kommunikation.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka nämnda riksintressen negativt då det redan är exploaterad mark som berörs.

Skyddsrum med 185 platser finns inom planområdet. Ny detaljplan medför ingen påverkan på skyddsrummet.

Kommunala beslut

Klövern Nyckeln AB ansökte den 23 mars 2021 om planbesked för att upprätta detaljplanen för fastigheten Klädeshandlaren 15 i syfte att möjliggöra för fler verksamheter inom gallerian Nyckeln på fastigheten.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2021-06-01 §43 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Klädeshandlaren 15 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Under planarbetet har angränsande fastighet Klädeshandlaren 14 kommit att inkluderas. På detta sätt kan det studeras om hela kvarteret kan få en mer generös användning.

Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

I det tidiga samrådet med Länsstyrelsen har följande aspekter tagits upp som viktiga att hantera i planprocessen:

- Eventuell bullerpåverkan från önskade verksamheter på boende i området
- Påverkan av allergener vid eventuell veterinär eller smådjursklinik
- Trafikfrågor: parkeringsbehov, behov av angöring och tillgänglighetsanpassning
- Säkerställande av kulturhistoriskt värde

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild/Landskapsbild

Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger i centrala Nyköping som präglas av en tät stadsstruktur i form av sammanhängande hus i två eller tre våningar och gator i rutnät. Kvarteren innefattar hus som är uppförda under olika tidsperioder, allt från små stadsvillor från 1800-talet till moderna gallerior och offentliga byggnader.

Området präglas av en funktionsblandad stadsmiljö med många användningar som ligger tätt ihop. Kommersiella lokaler i bottenvåning eller i gallerior, skolor, besöksmål såsom teater och stadsbibliotek, myndigheter, hotell och bostäder delar på ytan i området.

Västra Storgatan utgör ett primärt stråk som har varit viktigt i Nyköpings historiska utveckling. Viktiga besöksmål eller institutioner ligger längs denna gata, bland annat Sankt Nicolai kyrkan, länsstyrelsens huvudkontor, stadshuset och Nyköpings teater. Nyköpingsån utgör också en avgörande komponent i stadsbilden.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget bedöms inte innebära någon märkbar förändring i stadsbilden då planområdet redan är bebyggt. Majoriteten av byggnaderna inom planområdet regleras dessutom med en bestämmelse som anger högsta tillåtna höjd utifrån befintliga höjder. Anledningen är att byggnaderna har kulturhistoriska värden och bör därför inte byggas på. Vissa byggnadskroppar tillåts en påbyggnad då de saknar högre kulturhistoriska värden och gällande byggrätt inte har utnyttjats fullt ut. Eventuell påbyggnad får dock inte bli högre än 25 meter då det är den höjd som majoriteten av byggnadskropparna inom kvarteret har. Därför anses inte en påbyggnad inom begränsade delar av kvarteret ha en negativ påverkan på helheten.

Bebyggelse

Nuläge och förutsättningar

Kvarteret domineras av affärskomplexet Nyckeln om två - tre våningar med ovanpåliggande parkering. Byggnaden uppfördes 1961–63 som Domus varuhus med huvudfasad mot Västra Storgatan och vidare utefter största delen av kvarterets västra och östra sidor. I söder, utmed Västra Kvarngatan, finns tre bostads- och affärshus med putsade fasader. Två är från 1800-talets slut och ett från 1928.

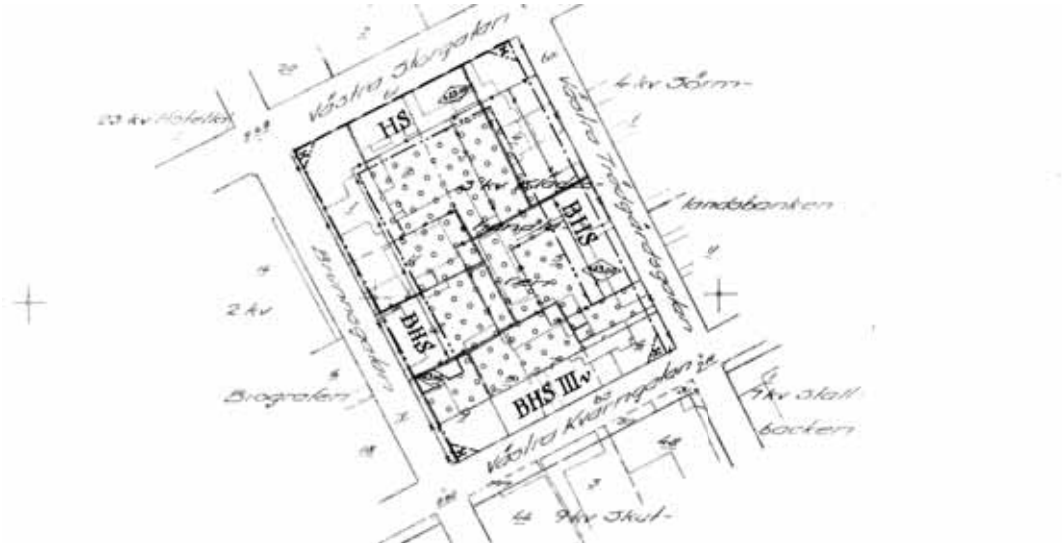
Affärskomplexet har under åren byggts om i flera omgångar varav ombyggnation från Domus varuhus till galleria Nyckeln gjordes i slutet av 1980. Tanken bakom ombyggnaden var att bättre anpassa byggnaden till omgivande skala och betona vertikalitet och variation.

Överlag kan bebyggelsen i kvarteren Klädeshandlaren 14 och 15 beskrivas som småskalig och tät och med en brokighet och variation i gestaltning och utformning som resultat av när de är byggda samt från flertalet ombyggnationer.



Figur 4. Urval av byggnader i kvarteren Klädeshandlaren 14 och 15.

Inom kvarteret finns idag en stor variation av funktioner: butiker; både inom handelsgallerian och med entré mot gata, gym, restauranger, bostäder, parkering, kontor, gymnasium samt tandvård. Enligt figur 5 som visar gällande detaljplan är nuvarande tillåtna markanvändningar Handel (H) mot Västra Storgatan samt del av Västra Trädgårdsgatan och Brunnsgatan. Resten av kvarteret möjliggör bostadsändamål utöver handel (BH). Bokstaven S säkerställer att husen byggs samman.



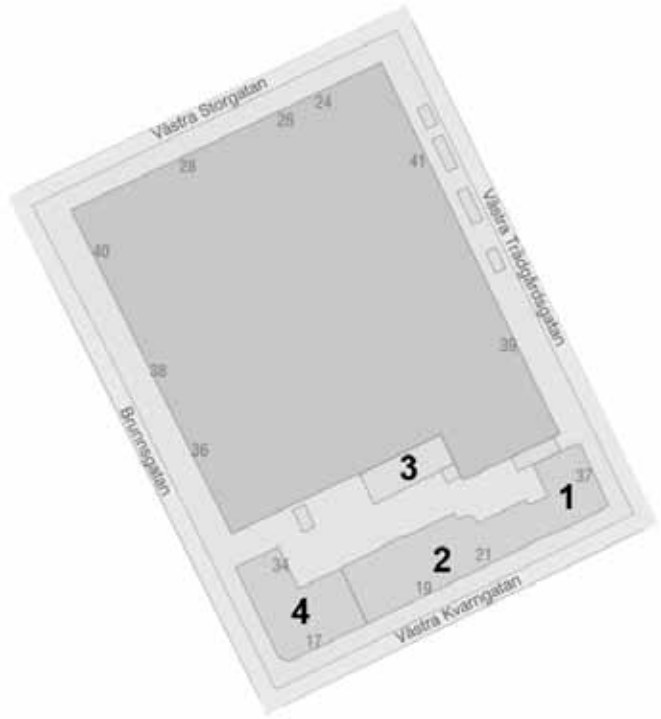
Figur 5. Tillåtna markanvändningar i gällande *detaljplan P60-2.*

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget innebär att markanvändningen handel inom fastigheterna Klädeshandlaren 14 och 15 ändras till centrum (**C**) för att kunna tillåta en större flexibilitet kring vilka verksamheter som kan etableras. Med markanvändningen centrum avses all verksamhet som behöver ligga centralt och som ska vara lätt att nå för många människor. Det är en samlingsanvändning där syftet är att det ska vara en blandning av verksamheter. Butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, apotek och smådjursklinik är alla exempel på verksamheter som kan tillåtas. I användningen ingår också byggnader för religiösa ändamål, vuxenutbildning, hotell och lättare former av vård, det vill säga öppenvård, såsom vårdcentral och tandvård.

För att säkerställa att befintlig gymnasieskola kan fortsätta sin verksamhet i lokalerna inom planområdet regleras Klädeshandlaren 15 även med markanvändningen $\mathbf{S_1}$. Då skollokalerna inom kvarteret inte har tillgång till friytor specificeras markanvändningen till att endast tillåta gymnasium och vuxenutbildning vilket bedöms som lämpligt i kombination med användningen centrum.

Markanvändningen bostad (**B**) fortsätter att gälla i de delar där det tillåts i gällande detaljplan. Inom Klädeshandlaren 15 finns i dagsläget inga bostäder men bedömningen är att det längs Brunnsgatan och Västra Trädgårdsgatan, som utgör tvärgator till Västra Storgatan, skulle vara möjligt att inreda bostäder. Dessa får dock inte placeras i bottenvåning vilket regleras i plankartan med $\mathbf{B_1}$. Samma reglering gäller för hus 1 (hörnet Västra Trädgårdsgatan/Västra Kvarngatan) och hus 4 (hörnet Brunnsgatan/Västra Kvarngatan) inom Klädeshandlaren 14. Hus 2 inom Klädeshandlaren 14 innehåller redan bostäder i bottenplan, denna del av planområdet regleras därför med **B** som inte begränsar var bostäder får inrymmas.



Figur 6. Översiktsbild över kvarteret Klädeshandlaren som visar den numrering byggnaderna fått i bebyggelseinventeringen.

Beträffande bebyggelsens typologi och gestaltning bedöms planförslaget inte innebära någon märkbar förändring då planområdet redan är bebyggt. Viss påbyggnad är möjlig inom begränsade delar av planområdet vilket inte bedöms påverka kvarterets helhetsintryck.

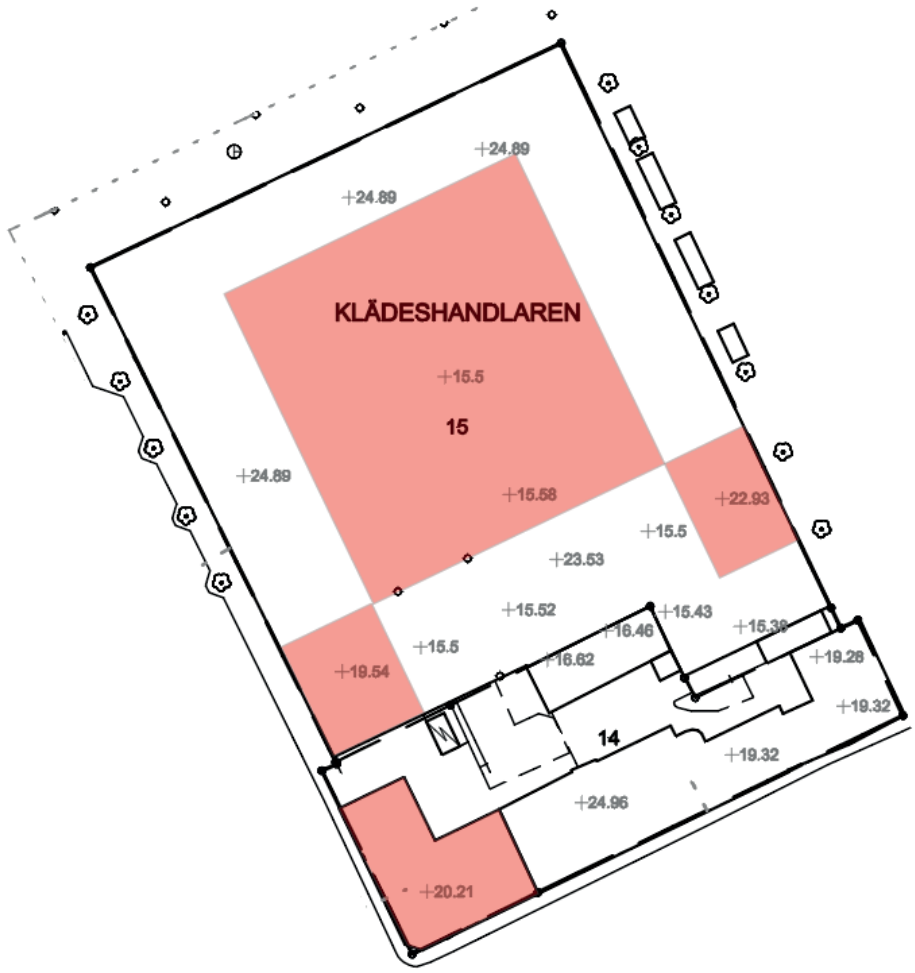
Befintlig bebyggelse inom planområdet är inventerade i en bebyggelseinventering (Sörmlands museum 2015-2016). För att inte riskera att förvanska byggnadernas kulturvärden införs bestämmelser om högsta tillåten nockhöjd. Dessa bestämmelser har också som syfte att säkerställa befintliga ljusförhållanden för bostäderna inom Klädeshandlaren 14. Reglering av tillåtna höjder markeras med **h** på plankartan.

Inom Klädeshandlaren 14 regleras höjderna för byggnaderna med höga kulturvärden utifrån byggnadernas befintliga höjder (hus 1-3 enligt inventeringen). Detta innebär att tre olika nockhöjder tillåts inom fastigheten samt att inga av dessa byggnader tillåts byggas på. I plankartan regleras detta med bestämmelser $\mathbf{h_1}$ (som tillåter en högsta nockhöjd om 25 meter för hus 2), $\mathbf{h_2}$ (som tillåter en högsta nockhöjd om 20 meter för hus 1) och $\mathbf{h_3}$ (som tillåter en högsta nockhöjd om 17 meter för hus 3). Byggnaden i hörnet Brunnsgatan/Västra Kvarngatan (hus 4) regleras med bestämmelse $\mathbf{h_1}$ som tillåter en högsta nockhöjd om 25 meter över angivet nollplan. Befintlig byggnad är 20,2 meter hög vilket innebär att byggnaden kan göras något högre. Denna byggnad har inget särskilt kulturhistoriskt värde och en påbyggnad bedöms inte heller påverka upplevelsen av övriga byggnader på ett negativt sätt. Höjden motsvarar en höjd som redan finns etablerad både

inom och utanför det egna kvarteret varför det bedöms lämpligt med viss påbyggnad. På kvarterets innergård regleras också högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader med bestämmelse **h_4**. Komplementbyggnad kan uppföras till en höjd om 13,5 meter över angivet nollplan.

För större delen av Klädeshandlaren 15 föreslås bestämmelsen **h_1** som tillåter en högsta nockhöjd om 25 meter över angivet nollplan. Denna bestämmelse följer de befintliga byggnaderna längs Västra Storgatan samt de byggnader längs Västra Trädgårdsgatan och Brunnsgatan som finns i fastighetens norra del. Delar av innergården samt byggnaderna mot Västra Trädgårdsgatan i fastighetens södra ände regleras med samma bestämmelse, här är den befintliga byggnadshöjden något lägre vilket innebär att dessa delar kan byggas på. Bedömningen är att påbyggnad är möjlig utan att det påverkar några kulturhistoriskt värdefulla element på ett negativt sätt samt att höjden ses som lämplig och väl inarbetad i detta centrala läge. För att säkerställa goda dagsljusförhållanden för de lägenheter och innergård som tillhör Klädeshandlaren 14 regleras delar av Klädeshandlaren 15 med bestämmelsen **h_3** som tillåter en högsta nockhöjd om 17 meter över angivet nollplan. Dessa delar utgörs idag av garagetak ovan galleria.

För eventuella påbyggnader inom kvarteret gäller kraven om utformning med god form-, färg- och materialverkan enligt PBL 2 kap. 6§. Påbyggnader bör anpassas till befintlig bebyggelse och stadsbild samt kulturhistoriskt viktig miljö. Med anledning av detta bör antikvarisk kompetens konsulteras innan bygglovsprövning.



Figur 7. Översiktsbild över kvarteret Klädeshandlaren med byggnadernas höjder (över angivet nollplan) markerade. Röda ytor visar de delar av kvarteret där påbyggnad är möjlig.

Inom Klädeshandlaren 14 finns det komplementbyggnader i form av transformatorstation och garage. Fortsatt bruk säkerställs med korsmark, vilket ersätter bestämmelsen om överbyggd gård i gällande detaljplan (se område med ringar i Figur 5). Överdäckning har inte skett på denna del av planområdet och därmed utgår bestämmelsen för en bättre anpassning av de nya planbestämmelserna till verkliga förhållanden. Transformatorstationen säkerställs genom markanvändningen **E_1**. För att säkerställa tillgängligheten till transformatorstationen sträcker sig E-området 2 meter utanför stationen. Det minsta avståndet från nätstationen till brännbart material ska vara 5 meter, därför regleras också ett område kring stationen med prickmark som anger att byggnad inte får uppföras. Mot norr undantas säkerhetsavståndet då det redan står en byggnad här.

Offentliga rum och platser

Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns inga parker eller torg. Det offentliga rummet består av gatorna som omger bebyggelsen.

Gällande detaljplaner P74-27 och P73-22 som ingår i planområdet och som berör delar av Västra Storgatan och Brunnsgatan tillåter både *gatuändamål eller gatuplantering* och *park eller plantering*.

Förändringar enligt planförslaget
De gator som ingår i planområdet avses behålla sin funktion som gatuändamål. För en enhetlig planmosaik anges användningen gata (**GATA**). Förändringen bedöms stämma bättre överens med dagens markanvändning då gällande planer, förutom gata, reglerar området som park eller plantering. Markanvändningen gata möjliggör att gatorna även fortsättningsvis kan användas som gågata och hindrar inte att de förses med plantering. Planförslaget ersätter de gällande planerna P74-27 och P73-22 vad gäller reglering och markanvändning i dessa delar.

Likt gällande detaljplan regleras det sydvästra hörnet av Klädeshandlaren 14 med en bestämmelse $\mathbf{x_1}$ som är ett markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Denna del av planområdet är alltså reglerat som kvartersmark men hörnet ska fortsatt vara avfasat och markplan vara tillgängligt för allmän gång och cykeltrafik.

Natur och grönstruktur

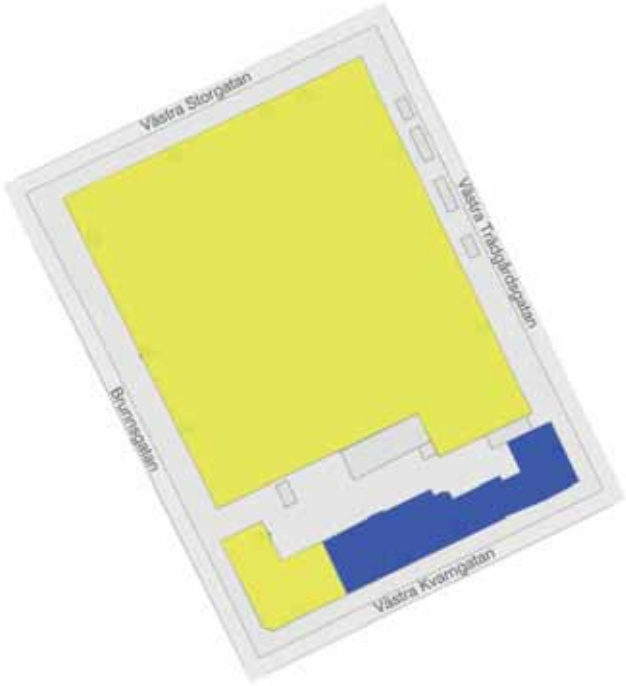
Nuläge och förutsättningar
Området saknar natur och grönstruktur i större omfattning. Trädplantering och små blomsterarrangemang förekommer inom planområdets gaturum och det finns en mindre gårdsmiljö tillhörande bostäderna inom Klädeshandlaren 14.

Förändringar enligt planförslaget
Planförslaget innebär inte någon förändring beträffande natur och grönstruktur. Även om viss parkmark försvinner som markanvändning så utgörs den marken idag av gata med planteringar och det är också vad som är lämpligt här även i framtiden.

På innergården ges möjligheten att uppföra komplementbyggnader vilket kan påverka mängden grönska inom planområdet. Då eventuell komplementbyggnad uppförs för bostädernas behov bedöms inte påverkan vara negativ. Komplementbyggnader skulle t.ex. kunna vara miljörum, cykelförråd eller uterum.

Kulturmiljö och fornlämningar

Nuläge och förutsättningar
Tidigare nämnd bebyggelseinventering (Sörmlands museum 2015-2016) påvisar att bebyggelsen inom planområdet har kulturvärden som varierar från ett visst värde till särskilt värdefull (grön-blå klassning).



Figur 8. Översiktsbild över kvarteret Klädeshandlaren som visar byggnadernas klassning i bebyggelseinventeringen. Blå = särskilt värdefull byggnad. Gul = ej utpekat kulturhistoriskt värde.

Fastigheten Klädeshandlaren 15 domineras av affärskomplexet Nyckeln, ursprungligen uppfört 1961–63. Byggnaden har sedermera byggts om, och till, i flera omgångar. Mot Västra Trädgårdsgatan och mot parkering har huskroppen bevarat lite av sin ursprungliga karaktär med långa fönsterband.

Mot Västra Storgatan har takfoten sänkts och i stället har huset byggts på med en våning i mitten av byggnadskroppen. Volymen är således större men bedöms harmonisera bättre med omgivningen. Byggnadskomplexet är uppdelat i sex enheter, med putsade fasader i olika kulörer. Fönstren varierar i utformning och flera av butikerna har sockel och viss fasadbeklädnad av röd granit.

Bebyggelseinventering klassar bebyggelsen inom Klädeshandlaren 15 som gul, detta innebär att byggnaderna inte har ”ett särskilt utpekat värde i dagsläget men kan ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde”.



Figur 9. Entré till gallerian Nyckeln och fasader mot Västra Storgatan och Västra Trädgårdsgatan. Till höger i bild syns den del av byggnaden som är påbyggd med en våning.



Figur 10. Fasad mot Västra Trädgårdsgatan. Här syns byggnadens ursprungliga karaktär.

Inom fastigheten Klädeshandlaren 14 finns tre putsade bostads- och affärshus. Två är från 1800-talets slut och ett från 1928. Tillsammans utgör de en väl sammanhållen enhet. Två av dessa, det vill säga Västra Trädgårdsgatan 37 (hus 1) samt Västra Kvarngatan 19–21 (hus 2 och 3) är blåklassade och ses som ”särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och får inte förvanskas”.

Hus 1 är ett bostads- och affärshus uppfört omkring 1870. Byggnadens exteriör består av en harmoniskt komponerad helhet med väl bevarad karaktär.

Byggnaden är kvarterets äldsta bostadshus och har därmed både ett samhällshistoriskt och byggnadshistoriskt värde.

Byggnaden uppfördes ursprungligen som bostadshus. Affärslokalerna i bottenvåningen tillkom senare. Trots ett flertal ombyggnader och tillbyggnad av takkupor, har byggnaden bevarat mycket av sin ursprungliga karaktär.

Värdebärande komponenter är fasadmaterial, rusticering och högresta fönster med träbågar och obruten takfot.



Figur 11. Hus 1 inom fastigheten Klädeshandlaren 14, Västra Trädgårdsgatan 37.



Figur 12. Bilden visar ursprunglig entréport till hus 1.

Hus 2 är ett välbevarat bostads- och affärshus i tidstypisk 1920-tals klassicism som uppförts efter ritningar av arkitekten Sven Erik Lundqvist som ritat en stor mängd av bostadshusen i Nyköping. Byggnaden har bevarat inkörsport från gatan och på gården finns ett tillhörande garage/uthus (hus 3) som bevarat sin ursprungliga karaktär. Flerbostadshus från 1928 med tillhörande och välbevarat garage/uthus är relativt ovanligt, vilket bidrar till byggnadens byggnadshistoriska värde. Med bevarad och välgestaltad arkitektur både mot gata och gård har byggnaden också ett arkitektoniskt värde.

Värdebärande komponenter är fasadmaterial, utsmyckning i form av fasaddekor och våningsavdelande listverk ”gesimser” samt obruten takfot. Tvåluftsfönster med träbågar och ursprungliga portar i trä är av stor vikt för det kulturhistoriska värdet, samt taktäckningsmaterial med tegel.



Figur 13. Hus 2 inom fastigheten Klädeshandlaren 14, Västra Kvarngatan 19–21. Här syns den putsade fasaden, listverk och delar av de tidstypiska dekorationerna.



Figur 14. Fasad mot gården för hus 2.



Figur 15. Bilden visar träportarna som fungerar som entréer till hus 2. Här syns också tidstypiska portomfattningar i konststen.



Figur 16. Hus 3 inom fastigheten Klädeshandlaren 14, Västra Kvarngatan 19-21, utgörs av ett gårdshus inne på fastigheten.

Det tredje huset, på Brunnsgatan 34 samt Västra Kvarngatan 14 (hus 4), uppfört 1885 har gul klassning vilket innebär att huset inte har ett särskilt utpekat värde i dagsläget. Byggnadens ursprungliga karaktär har förändrats genom flera om- och tillbyggnader.



Figur 17. Hus 4, Klädeshandlaren 14, Brunnsgatan 34 och Västra Kvarngatan 14.

Förändringar enligt planförslaget
Planförslaget bedöms inte påverka befintliga kulturmiljövärden då planområdet redan är bebyggt och ny- eller ombyggnation endast tillåts på byggnader som inte har något särskilt utpekat kulturvärde.

Planen säkerställer de kulturhistoriska värden som finns genom att förse byggnader inom planområdet med bestämmelse om varsamhet (**k_1-k_4**) samt skydd (**q_1-q_2**). Nedan förslagna bestämmelser är framtagna i dialog med antikvarisk kompetens.

För bebyggelsen inom fastigheten **Klädeshandlaren 15** införs följande k-bestämmelse:
k_1 - *Byggnadens putsade fasader och uppdelning i kulörer ska bibehållas till sin huvudsakliga utformning.*

Införandet av varsamhetsbestämmelse för Klädeshandlaren 15 motiveras av att byggnadens omgestaltning är ett tidstypiskt och nationellt uppmärksammat postmodernt exempel på anpassning till den historiska stadsmiljöns karaktär. Indelningen av fasaden ger intrycket av en småskalig och successivt framväxt stadsmiljö. Denna övergripande anpassning till omgivande miljö bör bibehållas även i en framtida utveckling av kvarteret. Putskulörerna är också väl avstämda i förhållande till omgivande miljö och framtida förändringar bör ske med fortsatt väl avstämd helhetsverkan.

För byggnader inom fastigheten **Klädeshandlaren 14 (hus 1)** införs följande k-bestämmelse:
k_2 – *Övervåningens fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.*

Vid förändring av glaspartier och dörrar i bottenvåning ska särskilt material och proportioner beaktas utifrån fasadens helhetsverkan.

Takbeläggning ska utföras i plåt

Dessutom införs följande q-bestämmelse för **hus 1**:
q_1 – *Entréport till bostaden ska bevaras.*

Gatufasadens puts, ursprungliga profileringar, rusticeringar och obrutna takfot ska bevaras.

Ursprunglig entréport är tidstypisk och har ett åldersvärde. Varsamt underhåll krävs för att porten ska bibehållas intakt. Gatufasadens puts, profileringar, rusticeringar och obrutna takfot är tidstypiska och oförvanskade. Vid underhåll krävs antikvarisk medverkan för att förvanskningar ska undvikas. Detta gäller kulör, putsmetoder samt hantering av profilering. Ovanstående motiverar en q-bestämmelse.

För **Klädeshandlaren 14 (hus 2)** införs följande k-bestämmelse:
k_3 – *Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.*

Vid förändring av glaspartierna till bottenvåningens butikslokal ska särskilt material och proportioner beaktas utifrån fasadens helhetsverkan.

Takbeläggning ska utföras i tegel.

Slammad fasad mot gården ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Vid fasadförändringar ska nygestaltning ske med utgångspunkt i byggnadens karaktärsdrag.

För **Klädeshandlaren 14 (hus 3)** införs följande k-bestämmelse:
Takbeläggning ska utföras i tegel.

Slammad fasad ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Vid fasadförändringar ska nygestaltning ske med utgångspunkt i byggnadens karaktärsdrag.

Reglering av varsamhetsbestämmelser för Klädeshandlaren 14 motiveras genom att de skyddar utpekade värdebärande komponenter. Därmed bedöms förutsättningarna säkerställa att den harmoniskt komponerade fasadgestaltningen bevaras på ett tillfredsställande sätt. Med varsamhetsbestämmelser för glaspartier och dörrar till bottenvåningens butikslokaler möjliggörs ett byte av dessa fasaddelar samtidigt som det säkerställs att en nygestaltning sker med utgångspunkt i byggnadens karaktärsdrag. Varsamhetsbestämmelserna för gårdsfasaderna säkerställer att fasaduttrycket inte försvagas och att förändringar endast ska tillåtas om de har byggnadens karaktärsdrag som utgångspunkt, förändringar ska också vara motiverade av nya funktioner.

Dessutom införs följande q-bestämmelse för **hus 2**:
q_2 – *Ursprungliga portar i trä mot gata inklusive portinfattningar (till nr 19 och 21) ska bevaras.*

Gatufasadens puts, profileringar och övriga fasaddekorationer ska bevaras.

De ursprungliga portarna i trä bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde i sitt materiella och hantverksmässiga utförande. Portomfattningarna i konststen/betong är tidstypiska med en materialkvalitet och detaljerad profilering som inte kan ersättas. För ett korrekt underhåll krävs konservatorskompetens. Gatufasadens puts och dekorationer är tidstypiska och oförvanskade. Vid underhåll krävs antikvarisk medverkan för att förvanskningar ska undvikas. Detta gäller kulör, putsmetoder samt hantering av profilering och ornament. Ovanstående argument motiverar en q-bestämmelse.

I samband med föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelser införs också en bestämmelse om ändrad lovplikt.

a_1 – *Bygglov krävs även för ändringar och underhållsarbeten som berör delar eller detaljer som omfattas av bestämmelsen q.*

Bygglov krävs även för fönsterbyte.

Den utökade lovplikten säkerställer att antikvarisk medverkan krävs vid fasadåtgärder som omfattas av bestämmelsen q och att varsamhetsbestämmelsen för fönster följs vid åtgärder som påverkar fönsterna. Därmed riskerar de inte att förvanskas.

Sociala frågor

Nuläge och förutsättningar
Planområdet ligger i Nyköpings centrala delar där det finns människor och rörelse under en stor del av dygnets timmar. Funktionsblandningen i området bidrar till mycket människor i omlopp och en känsla av trygghet och att man blir sedd.

Tillgängligheten till området bedöms som god då det är bra kollektivtrafiktäckning med tre busslinjer som trafikerar närliggande gator och det finns både bil- och cykelparkeringsplatser inom planområdet. Nackdelen med bilparkeringen som finns inom fastigheten Klädeshandlaren 15 är att den är anlagd som överdäckning ovanför den befintliga gallerian och upptar hela innergårdens yta, vilket medför buller, luftförorening samt ianspråktagande av ytor som istället kunde ha använts till utevistelse.

Förändringar enligt planförslaget
Föreslagen markanvändning är flexiblare än den som regleras i gällande detaljplan. Detta medför att nya verksamheter kan etableras inom planområdet vilket kan skapa nya målpunkter, attrahera invånare från fler åldersgrupper och bidra till en fortsatt levande stadskärna. Nya verksamheter på platsen kan också bidra till mer rörelse under fler av dygnets timmar vilket kan öka tryggheten.

Störningar och risker

Förorenad mark

Nuläge och förutsättningar
Enligt länsstyrelsens databas (EBH-stödet) över förorenade områden finns det indikationer om att det inom kvarteret Klädeshandlaren kan ha funnits eller finns verksamheter som kan ha förorsakat föroreningar.

Inom fastigheten Klädeshandlaren 14 har det tidigare funnits ett garveri och på angränsande fastighet i väster (Biografen 20) finns en befintlig kemtvätt som bedrivits på fastigheten i över 30 år. Det kan inte uteslutas att kemtvätten kan

ha orsakat föroreningar som i värsta fall spridit sig till kvarteret Klädeshandlaren.

I nära anslutning till planområdet, inom kvarteret Skutskepparen, finns det enligt länsstyrelsens databas över förorenade områden tre objekt registrerade; ett tungmetallgjuteri, en verkstadsindustri och en bilvårdsanläggning som kan ha orsakat föroreningar i marken. Ingen av dessa verksamheter finns kvar.

Förändringar enligt planförslaget

Med anledning av utpekade riskkällor har Structor under sommar och höst 2022 genomfört porluftsmätningar inom planområdet. Undersökningen har utförts med avsikt att utreda om det förekommer klorerade lösningsmedel i porluft i marken under betonggolvet i byggnaderna. Byggnader inom både Klädeshandlaren 14 och 15 har undersökts. Porluftmätningen gjordes i form av aktiv riktad provtagning genom adsorbentrör i tre mätpunkter inom Klädeshandlaren 14 och tio mätpunkter inom Klädeshandlaren 15.

För Klädeshandlaren 15 detekterades kloroform (triklormetan) och tetrakloretan i porluften. Detekterade halter låg dock långt under de jämförelsevärden för porluft som beräknats för miljöundersökningen. Halterna underskred också referenskoncentrationerna i luft med god marginal. Bedömningen är att ingen risk för människors hälsa föreligger utifrån de analysresultat i porluft som konstaterats i miljöundersökningen för Klädeshandlaren 15.

Vid analys av porluften inom Klädeshandlaren 14 så detekterades ett antal ämnen, dock i mycket låga halter som väl underskrider beräknade jämförelsevärden för porluft. I en provpunkt (LP01) avvek halterna av kolväten i fraktionerna C6-C10, C10-C25 respektive summa av kolväten i fraktionen C6-C25. På grund av detta genomfördes även en kompletterande undersökning för att utreda orsakerna till de avvikande halterna.

Den kompletterande porluftmätningen gjordes i form av aktiv riktad provtagning genom adsorbentrör i en mätpunkt. Denna mätpunkt placerades i nära anslutning till den mätpunkt där avvikande halter påträffats (LP01). Utöver denna mätning utfördes även mätning av inomhusluften genom provtagning genom adsorbentrör. Denna mätning utfördes i samma utrymme, i nära anslutning till mätpunkten för porluftmätningen. Koladsorbentrören analyserades med avseende på fraktionerade flyktiga kolväten (VOC).

Även den kompletterande mätningen detekterade kolväten i porluften och inomhusluften. Uppmätta värden är dock långt under de jämförelsevärden för porluft som beräknats. Halterna underskrider också RfC och RISKinh för inomhusluft med mycket god marginal. Den totala halten av flyktiga kolväten (Total-VOC) är högre i luftprovet vilket tyder på att de avvikande halter som tidigare påträffades i porluften inte beror på någon förorening i marken under byggnaden. Anledningen till den högre halten i luftprovet bedöms bero på yttre påverkan. De avvikande halterna i inomhusluften kan bero på att den

intilliggande tvättstugan nyligen målats om. De förhöjda halterna kan också komma från utomhusluften som påverkas av bland annat biltrafik. Flyktiga kolväten från målningen kan också ha påverkat de avvikande halterna som påträffades vid den tidigare mätningen genom att tätningen med bentonitlera inte var helt tät. De genomförda undersökningarna tyder på att uppmätta avvikande halter i inomhusluften inte beror på förorening i marken under byggnaden. Den sammantagna bedömningen är att de avvikande halterna sannolikt beror på yttre påverkan och att planförslaget bedöms vara genomförbart ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt utifrån mätresultaten i dessa miljöundersökningar.

Det har diskuterats ifall det är aktuellt med en miljöteknisk markundersökning av grönytor på innergård på Klädeshandlaren 14. Utifrån planens syfte att uppdatera markanvändningen för att möjliggöra en större variation av verksamheter samt att genomförda analysers resultat inte indikerar på någon förorening anses det omotiverat med ytterligare undersökning. Bedömningen är att en miljöteknisk markundersökning inte är nödvändig under förutsättning att nybyggnation eller utbyggnad som kräver omfattande markarbeten inte är aktuellt. På grund av detta införs bestämmelser som reglerar att endast komplementbyggnader får uppföras på innergården.

Buller

Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet förekommer viss bullerstörning från angränsande gator samt leveranser till befintliga verksamheter. Nivåerna bedöms vara inom tillåtna nivåer utifrån planområdets centrala placering.

Baserat på översiktlig bullerkartläggning tangeras troligen riktvärden för fasader som vetter mot Västra Kvarngatan. Det finns dock tyst sida mot innergård och därmed förutsättningar att klara krav enligt bullerförordning för bostäder i kvarteret. Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) bör bullret vid bostadsbyggnadernas fasad inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. För lokaler inom kvarteret ska kraven enligt Boverkets byggregler (BBR) avsnitt 7 klaras.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget innebär ingen ökning av parkeringsplatser och jämfört med dagsläget bedöms inte ett genomförande innebära någon nämnvärd ökning av trafik vad gäller person- och leveranstransporter.

MKN

Nuläge och förutsättningar

Recipient för dagvatten är Nyköpingsån vars ekologisk status är måttlig och som ej uppnår god kemisk status. I stort sett består hela planområdet i dagsläget av hårdgjord yta, dagvatten från tak och övriga ytor inom området leds till kommunens ledningsnät innan utsläpp till recipient sker.

Förändringar enligt planförslaget
Eftersom ingen nybyggnation planeras utföras till följd av planens genomförande bedöms inte recipientens MKN försämras.

Översvämning

Nuläge och förutsättningar
Enligt länsstyrelsens karttjänst föreligger inte någon risk för översvämning inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Förändringar enligt planförslaget
Översvämningsrisken bedöms inte öka till följd av planens genomförande då ingen nybyggnation tillkommer och ingen mark planeras att hårdgöras ytterligare.

Radon

Nuläge och förutsättningar
Planområdet är utpekat som normal/högriskområde för radon. Det innebär att byggnader ska utföras radonsäkert så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Förändringar enligt planförslaget
Ingen nybyggnation planeras utföras till följd av planens genomförande.

Tekniska förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Nuläge och förutsättningar
Inom planområdet består marken uteslutande av fyllning, vilket är ett samlingsnamn för konstgjord mark som bland annat kan innehålla schaktmassor eller naturlig jord och lera. En markmiljöundersökning och geoteknisk utredning skulle ge svar på hur markförhållandena just i planområdet ser ut och innebär för byggnation.

Förändringar enligt planförslaget
Då ingen nybyggnation planeras utföras till följd av planens genomförande bedöms de geotekniska förhållandena inte vara en betydande fråga i detta planarbete. Ingen undersökning eller utredning bedöms behöva utföras inom aktuellt detaljplanearbete.

Vatten

Nuläge och förutsättningar
Planområdet är anslutet till det kommunala dricks-, dag- och spillvattensystemet.

Förändringar enligt planförslaget
Då ingen nybyggnation planeras att utföras bedöms inte dagvattensituation försämras när det gäller kommunal ledningskapacitet.

Värme

Nuläge och förutsättningar
Inom planområdet finns fjärrvärmeledningar som ägs av Vattenfall AB.

Förändringar enligt planförslaget
Då ingen nybyggnation planeras utföras till följd av planens genomförande bedöms fjärrvärmeledningarna inte påverkas. Vid eventuella markarbeten bör ledningsägare kontaktas för anvisning.

Avfall och återvinning

Nuläge och förutsättningar
Varje enskild fastighetsägare uppmuntras till att källsortera och återvinna sitt avfall. Miljöbodar kan uppföras inom kvartersmark för bostadsändamål. Närmsta återvinningscentral ligger i direkt anslutning till planområdet vid korsning Västra Trädgårdsgatan och Västra Kvarngatan.

Förändringar enligt planförslaget
Då ingen nybyggnation planeras utföras till följd av planens genomförande bedöms avfallshantering och återvinningsmöjligheter inte påverkas.

El, tele & fiber

Nuläge och förutsättningar
Elledningar inom planområdet ägs av Vattenfall AB. Teleledningar finns inom området och ägs av Skanova eller Telenor. Företaget Gästabudstaden AB har fiberledningar inom området.

Förändringar enligt planförslaget
Ingen påverkan förväntas men för att säkerställa de elledningar som går till transformatorstationen införs en bestämmelse **u_1** som är ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. U-området täcker infarten till Klädeshandlaren 14 från Brunnsgatan i väster fram till befintlig transformatorstation.

Vid eventuella markarbeten bör ledningsägare kontaktas för anvisning. Kontakt med ledningsägare och flytt sker på initiativtagares bekostnad.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Nuläge och förutsättningar
I centrala Nyköping utgör Västra Storgatan en gågata samt ett viktigt cykelstråk. Även den del av Västra Trädgårdsgatan som ingår i planområdet utgör en gågata. Cyklister tillåts och det finns cykelparkeringar. Endast leveransbilar tillåts. På övriga gator hänvisas fotgängare till trottoarerna.

Förändringar enligt planförslaget
Planförslaget bedöms inte innebära någon förändring avseende gång- och cykeltrafik. Reglering i plankarta med bestämmelsen gata (**GATA**) tydliggör befintlig markanvändning och möjliggör att gatorna även fortsättningsvis kan användas som gågator och förses med plantering. Eventuella förändringar kring trafikreglering sker genom lokala trafikföreskrifter.

Kollektivtrafik

Nuläge och förutsättningar
Planområdet betjänas av busslinjerna: 3, 161 och 162 med en busshållplats vid korsning Brunnsgatan och Västra Kvarngatan.

Området nås med servicelinjer och angöringsmöjligheter finns i anslutning till, eller med kort avstånd från, befintliga entréer.

Nyköpings tågstation ligger cirka 800 meter fågelvägen från planområdet.

Förändringar enligt planförslaget
Planförslaget bedöms inte innebära någon förändring avseende kollektivtrafik.

Biltrafik

Nuläge och förutsättningar
Brunnsgatan och Västra Kvarngatan är gator där biltrafik är tillåten. Allmän kanstensparkering är möjlig längs med dessa gator.

Förändringar enligt planförslaget
Planförslaget bedöms inte innebära någon förändring avseende mängd biltrafik till området då planförslaget inte möjliggör för fler verksamheter utan enbart en större flexibilitet kring olika typer av verksamheter som kan etableras inom samma användning, C. Bedömningen är att verksamheter inom markanvändningen centrum klassas motsvarande dagens handelsändamål.

Parkering och angöring

Nuläge och förutsättningar
Förutom den allmänna parkeringen som är möjlig längs planområdets bilvägar finns också en parkeringsyta inom fastigheten Klädeshandlaren 15. Parkeringsytan är belägen på innergårdens tak. Här finns 67 parkeringsplatser tillgängliga för uthyrning samt för gallerians besökare. Två parkeringsplatser för rörelsehindrade finns också inom parkeringsytan, dessa är lokaliserade i nära anslutning till gallerians trapphus för att klara krav i BBR.

Inom fastigheten Klädeshandlaren 14 finns parkeringsmöjligheter på gården. Dessa är tillgängliga för de boende och verksamma inom fastigheten.

Möjlighet till cykelparkering finns på kommunens mark längs Västra Trädgårdsgatan och Brunnsgatan. Dessa ligger i nära anslutning till gallerians entréer och kan nyttjas av både besökare och verksamhetsutövare.

Förändringar enligt planförslaget
Inga förändringar föreslås med planförslaget. Möjlighet finns att ändra någon av parkeringsplatserna för bil inom Klädeshandlaren 15 till cykelparkering om efterfrågan ökar.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	Kvartal 2 2022
Granskning	Kvartal 4 2022
Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Kvartal 4 2022

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder eller genomförande inom kvartersmark.

Avtal

Ett planavtal är upprättat mellan fastighetsägaren och kommunen som reglerar åtaganden och kostnader för detaljplanearbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet finns ledningsrätter (0480-88/35 och 0480-01/13) för fjärrvärme till förmån för Vattenfall som förser båda fastigheterna inom planområdet med fjärrvärme. Ledningarna ligger i gatan och påverkas inte av planförslaget. Rättigheten påverkas därmed inte heller.

Befintlig transformatorstation och tillhörande E-område behöver säkras fastighetsrättsligt. Detta kan göras genom att området avstyckas och bildar en egen fastighet. Alternativt kan marken för nätstationen och vägen fram till denna upplåtas genom avtalsservitut eller ledningsrätt. Ledningsägare är ansvarig för att ansöka till Lantmäteriet om fastighetsrättslig hantering.

För att reglera hur drift och underhåll av x-området i hörnet Brunnsgatan/Västra Trädgårdsgatan ska hanteras avser kommunen teckna ett avtalsservitut med fastighetsägaren för Klädeshandlaren 14.

Inlösen av allmän kvartersmark

Delar av planområdet anges som så kallad allmän kvartersmark vilket har som syfte att möjliggöra skoländamål inom området. Användningen S (skola) regleras i kombination med B och C i plankartan. S ses som ett allmänt ändamål, det vill säga en markanvändning som förr alltid drevs av en offentlig förvaltare. För mark med allmänt ändamål gäller särskilda regler för att möjliggöra inlösen av fastigheten, antingen på det offentliga organets (kommunen i detta fall) eller fastighetsägarens begäran. Varken Nyköpings kommun eller fastighetsägaren avser att begära inlösen för någon del av området. S tillåts gälla inom delar av planområdet för att skapa flexibilitet i detaljplanen samt för att möjliggöra att befintliga verksamheter kan fortsätta verka inom planområdet. Då även andra användningar möjliggörs i kombination med skoländamålet är kommunens bedömning att det inte föreligger någon risk att fastighetsägaren ska begära inlösen av fastigheten.

Då användningen S anges som tillåten markanvändning i detaljplanen får bygglov ges för det ändamålet enligt PBL 9 kap. 32 §. Bygglov får också ges för privat aktör enligt samma paragraf. Vid ett beviljat bygglov för skola till förmån för privat aktör inom planområdet får det allmänna ändamålet inom kvartersmark ses som uppfyllt och möjligheten att begära inlösen för kommun eller fastighetsägare upphör.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga genomförandekostnader inom egen fastighet. Detaljplanen innebär inte ombyggnad eller tillskapande av ny allmän platsmark.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Ett genomförande av detaljplanen innebär att byggnadernas kulturhistoriska värden säkerställs med regleringar i plankartan. Byggnadernas värde har sedan tidigare varit bekräftat i Sörmlands museums byggnadsinventering men får nu även ett skydd i detaljplan. Skyddet kan påverka förvaltningen av byggnaderna då möjlighet till materialval och gestaltning till viss del

begränsas. Med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför enligt PBL (2010:900) 14 kap. 10 §. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten. Bedömningen är att så inte är aktuellt i detta fal. Dock kan bestämmelserna om skydd innebära kostnadskrävande underhåll om det exempelvis kräver specialistkompetens såsom konservatorsmedverkan.

Planförslaget medför samtidigt positiva konsekvenser för fastighetsägare då en större variation av verksamhetsutövare kan etablera sig inom området och det ökar områdets attraktivitet.

Sociala konsekvenser

Med en större variation av verksamheter kan nya mötesplatser skapas vilket ger invånarna fler möjligheter till interaktion. Det kan också skapa mer liv och rörelse på platsen vilket bedöms vara positivt för stadslivet i stadskärnan.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen har upprättats av Ramboll Sverige AB.

Samarbete har skett med Samhällsbyggnad, Stadsbyggnadsenheten.

Sara Rangensjö
Planarkitekt
Nyköpings kommun

Gustav Carlsbrand
Planarkitekt
Ramboll Sverige AB

Nyköping
Samhällsbyggnad
Stadsbyggnadsenheten
Sara Rangensjö

Granskningsutlåtande till detaljplan för KLÄDESHANDLAREN 14 & 15 m.fl, Väster, Nyköping

Hur samrådet och granskningen bedrivits

Förslag till detaljplan, handlagt av Stadsbyggnadsenheten, har varit föremål för samråd under tiden 2022-06-28 t.o.m. 2022-08-31. Handlingarna har funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på kommunens hemsida.

Under perioden 2022-10-24 t.o.m. 2022-11-07 har planförslaget varit utställt för granskning. Då har berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, organisationer och sakägare haft möjlighet att granska och yttra sig kring ett, efter samrådet, reviderat planförslag.

Under planprocessen har totalt 27 skriftliga yttranden inkommit, varav 15 med godkännande av planförslaget. Yttrandena är sammanställda i detta granskningsutlåtande och finns även att läsa i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

Följande har inkommit med **godkännande** av planförslaget:
Under samrådet:
2022-06-28, Räddningstjänsten
2022-06-29, E.ON Energidistribution AB
2022-06-30, Luftfartsverket
2022-07-04, Polismyndigheten
2022-07-07, Trafikverket
2022-07-11, Corem Nyckeln AB
2022-08-16, Slottsvakten Fastigheter KB

Under granskningen:
2022-10-25, Slottsvakten Fastigheter KB
2022-10-25, E.ON Energidistribution AB
2022-10-26, Vattenfall Eldistribution AB
2022-10-27, Polismyndigheten, region Öst
2022-11-01, Trafikverket
2022-11-01, Sörmlandskustens räddningstjänst
2022-11-04, Kungshem/Westbarn fastigheter
2022-11-07, Region Sörmland

Följande har inkommit **med synpunkter** på förslaget:
Under samrådet:
2022-07-01, Luftfartsverket
2022-07-04, Vattenfall
2022-07-13, Skanova/Telia Sverige AB
2022-07-20, Lantmäteriet
2022-08-05, Vattenfall Eldistribution AB
2022-08-17, Postnord
2022-08-17, Länsstyrelsen i Södermanlands län
2022-08-30, Sörmlands museum
2022-08-30, Region Sörmland

Under granskningen:
2022-10-25, Gästabudsstaden
2022-11-02, Lantmäteriet
2022-11-07, Länsstyrelsen

Sammanfattning

Mellan samråd och granskning har miljöteknisk utredning genomförts sett till både pågående verksamhet angränsande till planområdet och tidigare verksamheter som kan innebära att föroreningar spridit sig till planområdet.

Resultatet har diskuterats internt inom kommunen kring huruvida ytterligare utredning bedöms motiverat att genomföra för att undersöka om det förekommer föroreningar i de grönytor som finns på gården inom fastigheten Klädeshandlaren 14.

Stadsbyggnadsenheten gör bedömningen med stöd av miljöteknisk sakkompetens att risken för föroreningar inom dessa ytor i nivåer som kan påverka människors hälsa är låg. Det bedöms inte motiverat att genomföra ytterliga undersökningar sett till genomförd undersöknings analysresultat samt sett till detaljplanens syfte.

Vidare har uppgifter framkommit att den skola som idag finns inom området har en inriktning där det bedömts tveksamt kring huruvida den infaller under C (centrum) som markanvändning. Inom ramen för C får skola förekomma bland annat om det sett till sin inriktning behöver vara centralt beläget. Utifrån detta gör Stadsbyggnad bedömningen att planen med fördel kompletteras med en användning för skola, S, för att möjliggöra även för andra utbildningar. Planen begränsas till att enbart tillåta utbildning för gymnasial eller eftergymnasial utbildning då behovet av friytor vilket behövs för lägre årskurser inte kan tillgodoses.

Av de externa inkomna synpunkterna under samrådet har övervägande delar handlar om säkerställande av befintlig bebyggelses kulturmiljövärden. Vattenfall har vidare yrkat på bebyggelsefritt avstånd intill transformatorstation samt u-område för ledningar till denna. Inkomna synpunkter under granskningen har handlat om fastighetsrättsliga frågor samt smärre felskrivningar och förtydliganden som bör revideras och kompletteras planbeskrivningen.

Ställningstaganden

Med anledning av inkomna synpunkter **under samrådet** gjordes följande genomfördes följande ändringar inför granskningen:

- Efter samrådet har en markteknisk utredning genomförts för att säkerställa att det

inte finns föroreningar som kan innebära risk för människors hälsa. Utredningen finns att ta del av på planförslagets hemsida och resultatet finns även redogjort för i planbeskrivningen.

- Markanvändning, S_1, för gymnasial eller eftergymnasial utbildning har kompletterats på plankartan för att möjliggöra utbildning som inte inryms inom C, centrumändamål.
- Planens angivna höjder på bebyggelsen har i delar anpassats till befintliga höjder samt i delar kvarstår möjlighet till viss påbyggnad där så bedöms lämpligt. Höjderna regleras med h_1-h_4.
- Varsamhets- och skyddsbestämmelserna har för byggnaderna inom Klädeshandlaren 14 reviderats enligt nedan:
    - Skyddsbestämmelsen q i samrådsversionen (nu angiven som q_2 i granskningsversionen) har kompletterats från: *Ursprungliga portar i trä mot gata (till nr 19 och 21) ska* bevaras till *Portar i trä mot gata inklusive portinfattningar (till nr 19 och 21) ska bevaras.* Detta gäller hus 2 enligt bebyggelseinventering.
    - Vidare har del av vad som i samrådet var formulerat som en varsamhetsbestämmelse k_3 för samma byggnad (hus 2) skärpts till att utgöra ett skydd och utgör nu del av q_2: *Gatufasadens puts, profileringar och övriga fasaddekorationer ska bevaras.* (tidigare del av k_3 med formulering *[…] Fasadens puts, listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas*).
    - k_3 angivet för hus 2 har vidare justerats från: *Vid förändring av glaspartierna till bottenvåningens butikslokal ska särskilt material och proportioner beaktas utifrån fasadens helhetsverkan* till *Vid förändring av glaspartier i bottenvåning ska särskilt material och proportioner beaktas utifrån fasadens helhetsverkan*. Bestämmelsen har också kompletterats med *Takbeläggning ska utföras i tegel* samt *Slammad fasad mot gården ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Vid fasadändringar ska nygestaltning ske med utgångspunkt i byggnadens karaktärsdrag.*
    - För hus 1 har ursprunglig entréport till bostad i huset försetts med skydd enligt: q_1 – *Entréport till bostad ska bevaras.* Vidare har del av vad som tidigare utgjort varsamhetsbestämmelse, k_2, för samma hus skärpts till del av skyddsbestämmelsen, q_1: *Gatufasadens puts, profileringar och övriga fasaddekorationer ska bevaras.* Varsamhetsbestämmelsen k_2 för samma hus (hus 1) har kompletterats med *Takbeläggning ska utföras i* plåt. I övrigt är bestämmelsen oförändrad.
    - Varsamhetsbestämmelse, k_4 har tillkommit för befintlig gårdsbyggnad (hus 3) vilken anges i likhet med del av k_3: *Slammad fasad ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Vid fasadändringar ska nygestaltning ske med utgångspunkt i byggnadens karaktärsdrag. Takbeläggning ska utföras i tegel.*
    - Den ändrade lovplikten har utökats till att också innefatta fönsterbyte på hus 1 och 2.

  Varsamhetsbestämmelsen, k_1, för Klädeshandlaren 15 (Nyckelgallerian) förblir oförändrad från samrådet.
- U-område för allmänna underjordiska ledningar (el i detta fall) har kompletterats på plankartan för att uppmärksamma befintliga ledningar. Ett bebyggelsefritt område närmast befintlig transformatorstation inne på fastigheten Klädeshandlaren 14 har införts.

- Hörnet Brunnsgatan/Västra Trädgårdsgatan ändras allmän plats tillbaka till kvartersmark med x-område likt gällande detaljplan. Detta med syfte att i detta fall undvika överflödig hantering och kostnader för fastighetsreglering som i annat fall hade krävts då området idag fungerar utifrån att allmänheten har tillträde till området.

Med anledning av inkomna synpunkter under **granskningen** föreslås följande revideringar av planhandlingarna:

- Genomförandebeskrivningen kompletteras med rättigheter och skyldigheter med anledning av att planen innehåller sådan kallad *allmän kvartersmark* (skola och vård, i aktuellt fall skola som tidigare enbart hade kommun och/eller stat som huvudman), kommunens bedömning om risker förenat med detta samt information om vad som händer vid bygglovgivning för enskild.
- Prickmark har införts i stället för korsprickad mark i de delar där u-område berörs för att säkerställa att byggnadsverk inte riskerar att hamna ovan ledning.
- Planbeskrivningen uppdateras med motiv till bestämmelsen h_2 – nockhöjd för hus 1 inom Klädeshandlaren 14.
- Felskrivning om höjder på plankartan h_3 och h_4 justeras.

I övrigt görs inga ändringar i planförslaget med anledning av synpunkterna.
I övrigt har enbart redaktionella ändringar genomförts.

Yttranden och bemötanden

Sammanfattning av inkomna synpunkter samt bemötanden med förslag på åtgärder:

Avsändare under samrådet 2022-06-28 t.o.m. 2022-08-31
Luftfartverket

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Bemötande:
Nyköpings kommun noterar informationen. Angivna byggnadshöjder i planen är reviderad efter samrådet till att i stora delar reglera faktisk (redan bebyggd) höjd. I begränsas omfattning tillåts påbyggnad men inte högre än samrådsförslaget angivna höjd om 25 meter vilket är en vedertagen höjd både inom planområdet samt i angränsande kvarter.
Synpunkt tillgodosedd.

Vattenfall Värme

Utifrån de underlag och våra kartor över fjärrvärmenätet så ser vi att det inte finns enligt planförslaget några nya byggnationer som påverkar befintliga fjärrvärmeledningar. Vi vill dock påpeka att även trädplanteringar och liknande behöver ta hänsyn till fjärrvärmekulvertarnas läge så att inga träd hamnar ovanför kulverten. I övrigt finns inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Bemötande:
Noterat.
Synpunkt tillgodosedd.

Skanova/Telia Sverige AB
Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta https://www.ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via https://www.ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Bemötande:
Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen påverkan på befintliga ledningar då detaljplanen reglerar befintliga förhållanden. Detaljplanen möjliggör för att befintliga byggnader i kvarteret ska kunna användas för flera funktioner än vad gällande detaljplan ger möjlighet till. Synpunkt noterad.
Synpunkt tillgodosedd.

Lantmäteriet
Gränsbeteckningar
Under planbestämmelser beskriv planområdesgränsen som en heldragen svart linje. På kartan har planområdesgränsen fått en annan utformning. Detta bär åtgärdas så att gränsbeteckningarna stämmer överens med varandra.

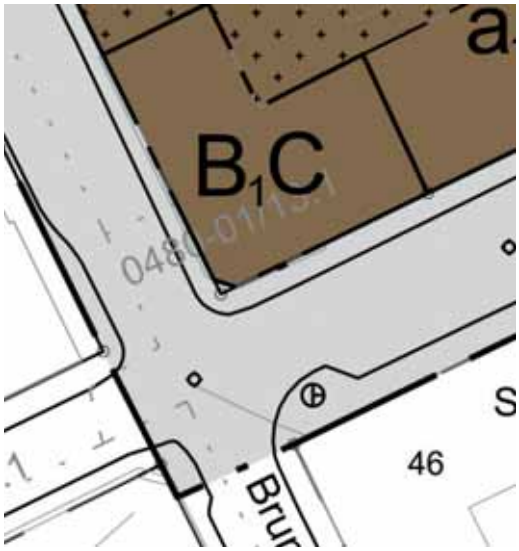
Grundkarta
Teckenförklaring till grundkartan saknas.

Bestämmelse om genomförandetid saknas
Lantmäteriet uppmärksammar att plankartan saknar bestämmelse om genomförandetid. Kommunen ska enligt kap 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Ett sätt att redovisa regleringar är att följa Boverkets allmänna råd om redovisning av regering i detaljplan. Vid redovisning enligt det allmänna rådet kan genomförandetiden framgå i listan med planbestämmelser.

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning
Det kan förtydligas vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Transformatorstation
Det bör förtydligas i planbeskrivningen hur E-området, transformatorstation, ska lösas fastighetsrättsligt och hur rätten till väg ska säkerställas.

Otydligt utformade användningsgränser
Användningsgränserna som återfinns runt det sydvästra hörnet av Klädeshandlaren 14 bör förtydligas, se utklipp nedan. Lantmäteriet anser att det tydligt bör framgå vad som utgör allmän plats och vad som utgör kvartersmark.



Bemötande:
Gränsbeteckningar
Visualiseringen av de olika gränsbeteckningarna har setts över.

Grundkarta
Grundkartan är framtagen enligt symboliken i HMK-ka. Istället för att infoga en teckenförklaring till grundkartan så hänvisar kommunen till HMK-ka. Enligt kommunens bedömning försvårar grundkartans teckenförklaring plankartans läsbarhet i detta fall.

Genomförandetid
Beskrivning av genomförandetiden (i det här fallet 5 år) finns i plan-och genomförandebeskrivningens genomförandekapitel under egen rubrik, vilket bedöms vara en tydlig redovisning av genomförandetiden utifrån BFS 2020:5 resp 2020:6.

Att manuellt lägga till en rubriknivå om detta på plankartan ligger inte i linje med kommande digitalisering av detaljplaner, där genomförandetiden i så fall bara syns i plankartans layout.

Transformatorstation
E-området för transformatorstation kan endera styckas av och bilda en egen fastighet. Alternativt kan marken för trafon samt väg fram till denna upplåtas genom avtalsservitut eller ledningsrätt. Ledningsägare är ansvarig för att ansöka till Lantmäteriet om fastighetsrättslig hantering. Detta har kompletterats genomförandebeskrivningen.

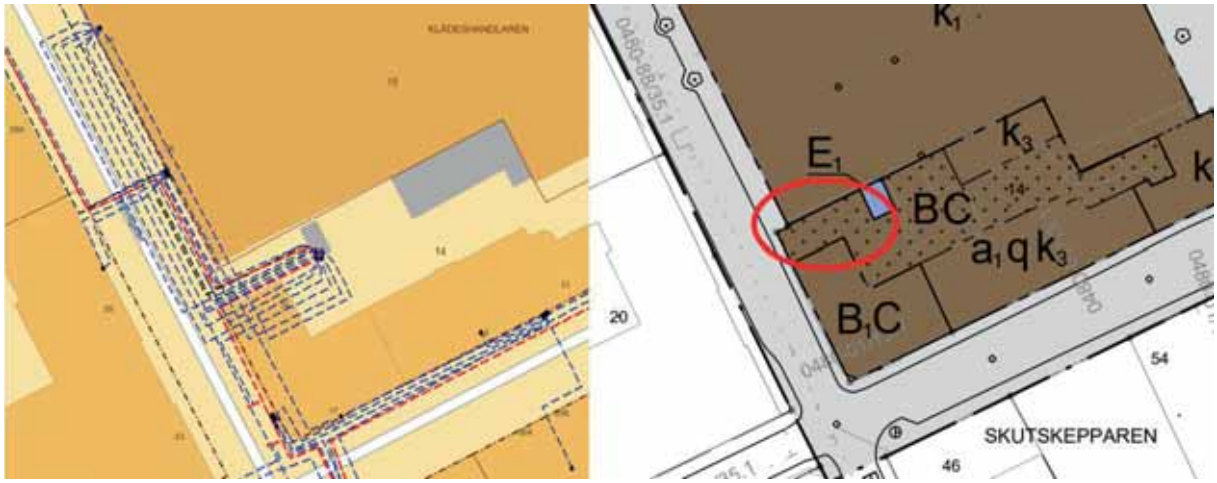
Otydligt utformade användningsgränser
I hörnet Brunnsgatan/Västra Trädgårdsgatan ändras allmän plats tillbaka till kvartersmark med x-område likt gällande detaljplan. Kommunen ser att X-området utgör en lämpligare användning än gata dels för att området (i gällande detaljplan med x-område) har fungerat på ett fördelaktigt sätt utifrån den grad allmänheten nyttjar området.
Genom att istället reglera med x inom kvartersmark likt gällande plan undviks överflödig hantering (tid) och kostnader för fastighetsreglering som i annat fall hade krävts.
Kommunen har istället för avsikt att teckna ett avtalsservitut för att reglera frågan om drift och underhåll. Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med motsvarande information.

Synpunkter tillgodosedda.

Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Eldistribution AB har elnätsanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV nätstation, svart kvadrat. 0,4 kV markkabel, blå streckad linje och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätsanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt. I kartan redovisas flera kablar bredvid varandra men vanligtvis ligger alla dessa kablar i samma kabelrör.

För att säkerställa att kablarna samt nätstationen är tillgängliga för drift och underhållsarbete önskar Vattenfall Eldistribution att ett u-område anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta faser. Se den röda markeringen för önskad u-område samt prickmark.

Vattenfall Eldistribution önskar även att E-områdets storlek ökar så att det finns minst 2 meter runtom nätstationen, ur ett tillgänglighets- samt säkerhetsaspekt. Utöver detta så ska det minsta avstånd från nätstation till brännbart material vara minst 5 meter, detta utifrån säkerhetsområde. Vattenfall Eldistribution önskar att det säkerställa med prickad mark Det noteras att nätstationen ligger nära befintliga byggnader men för att säkerställa att inga fler byggnader placeras för nära önskas att ovanstående önskemål uppfylls.



Bemötande:
U-område läggs in på plankartan i glappet mellan byggnaderna mot E-området. E-området utökas i enlighet med inkommen synpunkt med 2 meter på vardera sida och ytterligare 5 meter bebyggelsefritt kring E-området läggs till.
Synpunkter tillgodosedda.

Postnord
PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Bemötande:
Postnords krav är noterat.
Synpunkt tillgodosedd.

Länsstyrelsen i Södermanlands län
[…] *Länsstyrelsens synpunkter – ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas under förutsättning att nedanstående synpunkter riksintresse och hälsa eller säkerhet beaktas:

Riksintressen – 3 kap. miljöbalken
Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Nyköping (D57) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Till riksintressets motivering och uttryck hör till exempel stadsmiljö präglas av konsekvent genomförd reglering vid 1600-talets mitt, låg bebyggelse, torgmiljön med residenset och det före detta rådhuset samt annan bebyggelse som kännetecknar residensstaden samt 1900 - talets bostadsbebyggelse med flerbostadshus.

I planbeskrivningen gör kommunen bedömningen att viss påbyggnad av byggnaderna inom kvarteret Klädeshandlaren är möjlig då planförslaget reglerar högsta nockhöjd till 25 meter för alla byggnader, ett liknande sätt som gällande detaljplan, och några av byggnaderna mot Västra Kvarngatan inte når upp till dennas höjd då man inte har utnyttjat gällande byggrätt fullt ut. Majoriteten av byggnadskropparna inom kvarteret når dock redan upp till 25 meter och därför ser inte kommunen en eventuell påbyggnad som en stor påverkan på helheten. Länsstyrelsen anser att en eventuell påbyggnad kan påverka byggnadernas kulturhistoriska värden och stadsbilden i stort. Det bör därför utredas vidare med stöd av antikvarie inför eventuellt bygglov. Länsstyrelsen bedömer att en påbyggnad kan förvanska de utpekade, särskilt värdefulla byggnaderna inom Klädeshandlaren 14 (hus 1, 2 och 3) varför planbestämmelse om högsta nockhöjd för huvudbyggnad och komplementbyggnad bör införas här.

Länsstyrelsen ser positivt på att byggnadernas kulturvärden skyddas genom väl genomarbetade varsamhets- och skyddsbestämmelser. Dock anser Länsstyrelsen att för de särskilt värdefulla byggnaderna (hus 1, 2 och 3) inom Klädeshandlaren 14 bör, förutom ursprungliga portar i trä mot gata, fler av ursprungliga bevarade byggnadsdelar och detaljer som pekats ut i byggnadsinventeringen och planbeskrivningen skyddas genom skyddsbestämmelse q. Det kan till exempel gälla utsmyckning i form av fasaddekor och gesimser, fönster och fönsteromfattningar, rundbågig portal med inkörsport till gården och takbeläggning. Detta kan kombineras med varsamhetsbestämmelser som anger hur ändringar ska utföras så att karaktären behålls.

Det är positivt att kommunen föreslår att Klädeshandlaren 15 bör skyddas med varsamhetsbestämmelse vilket motiveras av att byggnadens gestaltning är ett tidstypiskt och nationellt uppmärksammat postmodernt exempel på anpassning till den historiska stadsmiljöns karaktär.

Redaktionell synpunkt
I planbeskrivningen under rubriken *Kulturmiljö och fornlämningar* på sidan 18 skriver kommunen att ”/…/ingen ny – eller ombyggnation tillkommer till följd av planens genomförande”. Planförslaget innebär dock att byggnader som idag är lägre än 25 meter tillåts byggas på där byggrätten i gällande plan inte är fullt utnyttjad. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver förtydligas innan detaljplanen antas.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar
I undersökningsområdet (yttrande daterat 2021-11-18) framförde Länsstyrelsen att det inom och i anslutning till kvarteret Klädeshandlaren har funnits eller finns verksamheter som kan ha förorsakat föroreningar. Föroreningarna behöver utredas innan detaljplanen antas. I förslaget till detaljplan skriver kommunen att en miljöteknisk markundersökning ska tas fram och redovisas i granskningsskedet. Länsstyrelsen saknar därför underlag för att bedöma om markanvändningen blir lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsens synpunkter -råd enligt 2 kap. PBL
Kulturmiljö – kulturhistoriskt värdefull bebyggelse
Planbeskrivningen kan med fördel kompletteras med fotografier på de byggnadsdelar och utsmyckningar som skyddas genom skyddsbestämmelser på plankartan ör att underlätta för den efterkommande bygglovsprocessen.

Övrigt
Redaktionella synpunkter – grundkartan
Höjdkurvor och höjdangivelser saknas i grundkartan. Inför antagande behöver detta förtydligas.

Bemötande:
Riksintressen – 3 kap. miljöbalken
Efter samråd har planens angivna höjder i delar anpassats till befintliga höjder på befintlig bebyggelse samt i delar kvarstår möjlighet till viss påbyggnad där så bedömts lämpligt. Höjderna regleras enligt h_1-h_4 på plankartan. Detta då kommunen på samma sätt som Länsstyrelsen noterat att det funnits en risk att vissa påbyggnader skulle kunnat inverka negativt på byggnadernas kulturhistoriska värden. Planbeskrivningen förtydligas kring vad den innebär vad gäller outnyttjad byggrätt.

Efter samrådet har en översyn gjorts av varsamhets- och skyddsbestämmelser i planförslaget och dessa har reviderats enligt nedan:

- Skyddsbestämmelsen q i samrådsversionen (nu angiven som q_2 i granskningsversionen) har kompletterats från: *Ursprungliga portar i trä mot gata (till nr 19 och 21) ska* bevaras till *Portar i trä mot gata inklusive portinfattningar (till nr 19 och 21) ska bevaras.* Detta gäller hus 2 enligt bebyggelseinventering.
- Vidare har del av vad som i samrådet var formulerat som en varsamhetsbestämmelse k_3 för samma byggnad (hus 2) skärpts till att utgöra

ett skydd och utgör nu del av q_2: *Gatufasadens puts, profileringar och övriga fasaddekorationer ska bevaras.* (tidigare del av k_3 med formulering *[…] Fasadens puts, listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas)*

- k_3 angivet för hus 2 har vidare justerats från: *Vid förändring av glaspartierna till bottenvåningens butikslokal ska särskilt material och proportioner beaktas utifrån fasadens helhetsverkan* till *Vid förändring av glaspartier i bottenvåning ska särskilt material och proportioner beaktas utifrån fasadens helhetsverkan* samt kompletterats till att också innefatta *Takbeläggning ska utföras i tegel* samt *Slammad fasad mot gården ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Vid fasadändringar ska nygestaltning ske med utgångspunkt i byggnadens karaktärsdrag.*
- För hus 1 har ursprunglig entréport till bostad i huset försetts med skydd enligt: q_1 – *Entréport till bostad ska bevaras.* Vidare har del av vad som tidigare utgjort varsamhetsbestämmelse, k_2, för samma hus skärpts till del av skyddsbestämmelsen, q_1: *Gatufasadens puts, profileringar och övriga fasaddekorationer ska bevaras.* Varsamhetsbestämmelsen k_2 för samma hus (1) har kompletterats med *Takbeläggning ska utföras i* plåt. I övrigt är bestämmelsen oförändrad.
- Varsamhetsbestämmelse, k_4 har tillkommit för befintlig gårdsbyggnad (hus 3) vilken anges i likhet med del av k_3: *Slammad fasad ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Vid fasadändringar ska nygestaltning ske med utgångspunkt i byggnadens karaktärsdrag. Takbeläggning ska utföras i tegel.*
- Den ändrade lovplikten har utökats till att också innefatta fönsterbyte på hus 1 och 2.

Varsamhetsbestämmelsen, k_1, för Klädeshandlaren 15 (Nyckelgallerian) förblir oförändrad från samrådet.

Föreslagna förändringar har skett i enlighet och i samsyn med antikvarisk kompetens och utifrån Boverkets rekommendationer och vägledning om när skydd- respektive varsamhetsbestämmelser bör användas för befintlig bebyggelse med kulturvärden. Planbeskrivningen har setts över med anledning av ovan revideringar och anger föreslagen reglering, motiv samt visar bilder på vad bestämmelserna omfattar.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Under pågående samråd genomfördes miljöunderökning (sammanställd i separata rapporter för de två fastigheterna) inom området. Undersökningen avgränsades till att mäta porluft i mark under byggnaders bottenplatta inom både Klädeshandlaren 14 och 15. I en provpunkt inom Klädeshandlaren 14 påfanns avvikande halter av kolväten efter första provtagningen varför en kompletterande provtagning genomförts för att utreda orsakerna till avvikande halter av porluft. Undersökningen omfattade även mätning av inomhusluft. Halterna underskrider referensvärden med marginal och bedömningen är att det inte finns någon risk för negativ påverkan på människors hälsa. Resultatet och slutsatser har kompletterats planbeskrivningen och Länsstyrelsen har erhållit undersökningarna i sin helhet inför granskningen. Utifrån erhållet analysresultatet och sett till planens syfte bedöms ytterligare markteknisk undersökning med syfte att undersöka obebyggda delar av gårdsmiljön på Klädeshandlaren 14 inte vara motiverat.

Länsstyrelsens synpunkter -råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö – kulturhistoriskt värdefull bebyggelse
Foton har kompletterats i planbeskrivningen enligt synpunkt.

Övrigt
Redaktionella synpunkter – grundkartan
Grundkartan har kompletterats med höjder.
Synpunkter delvis tillgodosedda.

Sörmlands museum:
Förslaget innebär att en gemensam nockhöjd på 25 m över nollplan sätts för samtliga tomter inom kvarteret. Även om detta i praktiken inte innebär någon skillnad från gällande detaljplan finns en risk att den nya detaljplanen med ny genomförandetid kan resultera i att hus med ännu ej utnyttjad byggrätt byggs på med flera våningar. Detta berör två av de äldsta husen i kvarteret på hörntomterna mot Västra Kvarngatan. Att bygga på dessa skulle definitivt förändra stadsbilden i motsats till vad som påstås på sidan 10 i planbeskrivningen. Detta vore mycket olyckligt sett till de enskilda husens såväl som kvarterets karaktär. Det skulle också omkullkasta hela idén med ombyggnaden av det tidigare Domus-varuhuset som syftade till att bryta upp, skapa mer variation och anpassa skalan av huset till omgivningen. Om detta inte är syftet med detaljplanen, vilket inte heller är uttalat i förslaget, bör den tillåtna byggnadshöjden anpassas till befintlig bebyggelse.

Det är positivt att det nu införs skydds- och varsamhetsbestämmelser för de äldre byggnaderna inom kvarteret. Dock saknas rivningsförbud för byggnaderna vilket är en förutsättning för att säkerställa deras kulturvärden. Museet ser helst att samtliga byggnader längs Västra Kvarngatan ges rivningsförbud vilket bör vara motiverat enbart sett till byggnadernas ålder. Varsamhetsbestämmelserna bör också utökas till att omfatta byggnadernas tak.

Ett q finns för att specifikt skydda den ursprungliga träporten på Klädeshandlaren 14 mot Västra Kvarngatan. Det finns dock fler ursprungliga exteriöra detaljer som bör skyddas genom skyddsbestämmelser. Hit hör t.ex. fönster och garageportar på Klädeshandlaren 14, hus 2 och 3 och entrépartier till det f.d Domusvaruhuset och hörnhuset vid Västra Kvarngatan/Västra Trädgårdsgatan.

Bemötande:
Efter samråd har planens angivna höjder i delar anpassats till befintliga höjder på befintlig bebyggelse samt i delar kvarstår möjlighet till viss påbyggnad där så bedömts lämpligt. Detta då kommunen på samma sätt som Länsstyrelsen och Sörmlands museum noterat att det funnits en risk att vissa påbyggnader skulle kunnat inverka negativt på byggnadernas kulturhistoriska värden. Planbeskrivningen har förtydligas kring vad planen innebär vad gäller outnyttjad byggrätt i delar.

Det alllmänna intresset av bevarande är i detta fall högt vilket både byggnads-inventeringens klassning och detaljplanens skydds- och varsamhetsbestämmelser pekar ut. Byggnadsnämnden har därför mycket goda motiv till att neka rivningslov och beslutet mycket goda chanser att hålla i prövning i högre instans om förfrågan skulle inkomma. Vidare är fastighetsutveckling på lång sikt svårbedömd. Utveckling som skulle kräva rivning anser kommunen som osannolik. Det skulle vara allvarliga byggtekniska brister (av dignitet husbock som förstör konstruktionsvirke) eller oförutsedd centrumutveckling som idag motsäger både Översiktsplanen och riksintresset för kulturmiljövård.
Kommunen bedömer att sannolikheten för rivning i detta fall är låg och att det inte

bedöms motiveras att införa rivningsförbud för aktuell bebyggelse. Kommunen är av den åsikten att miljön kommer att kunna bevaras väl genom införandet av de skydds-samt varsamhetsbestämmelser som angivits.

Efter samrådet har en översyn gjorts av varsamhets- och skyddsbestämmelser i planförslaget och dessa har reviderats enligt nedan:

- Skyddsbestämmelsen q i samrådsversionen (nu angiven som q_2 i granskningsversionen) har kompletterats från: *Ursprungliga portar i trä mot gata (till nr 19 och 21) ska* bevaras till *Portar i trä mot gata inklusive portinfattningar (till nr 19 och 21) ska bevaras.* Detta gäller hus 2 enligt bebyggelseinventering.
- Vidare har del av vad som i samrådet var formulerat som en varsamhetsbestämmelse k_3 för samma byggnad (hus 2) skärpts till att utgöra ett skydd och utgör nu del av q_2: *Gatufasadens puts, profileringar och övriga fasaddekorationer ska bevaras.* (tidigare del av k_3 med formulering *[…] Fasadens puts, listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas)*
- k_3 angivet för hus 2 har vidare justerats från: *Vid förändring av glaspartierna till bottenvåningens butikslokal ska särskilt material och proportioner beaktas utifrån fasadens helhetsverkan* till *Vid förändring av glaspartier i bottenvåning ska särskilt material och proportioner beaktas utifrån fasadens helhetsverkan* samt kompletterats till att också innefatta *Takbeläggning ska utföras i tegel* samt *Slammad fasad mot gården ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Vid fasadändringar ska nygestaltning ske med utgångspunkt i byggnadens karaktärsdrag.*
- För hus 1 har ursprunglig entréport till bostad i huset försetts med skydd enligt: q_1 – *Entréport till bostad ska bevaras.* Vidare har del av vad som tidigare utgjort varsamhetsbestämmelse, k_2, för samma hus skärpts till del av skyddsbestämmelsen, q_1: *Gatufasadens puts, profileringar och övriga fasaddekorationer ska bevaras.* Varsamhetsbestämmelsen k_2 för samma hus (1) har kompletterats med *Takbeläggning ska utföras i* plåt. I övrigt är bestämmelsen oförändrad.
- Varsamhetsbestämmelse, k_4 har tillkommit för befintlig gårdsbyggnad (hus 3) vilken anges i likhet med del av k_3: *Slammad fasad ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Vid fasadändringar ska nygestaltning ske med utgångspunkt i byggnadens karaktärsdrag. Takbeläggning ska utföras i tegel.*
- Den ändrade lovplikten har utökats till att också innefatta fönsterbyte på hus 1 och 2.

Varsamhetsbestämmelsen, k_1, för Klädeshandlaren 15 (Nyckelgallerian) förblir oförändrad från samrådet.

Föreslagna förändringar har skett i enlighet och i samsyn med antikvarisk kompetens och utifrån Boverkets rekommendationer och vägledning om när skydd- respektive varsamhetsbestämmelser bör användas för befintlig bebyggelse med kulturvärden. Planbeskrivningen har setts över med anledning av ovan revideringar och anger föreslagen reglering, motiv samt visar bilder på vad bestämmelserna omfattar.

Synpunkter delvis tillgodosedda.

Region Sörmland
Uppdraget för särskild kollektivtrafik trafikerar de aktuella gatorna frekvent. Resenärernas tillgänglighet med hjälp av färdtjänst till resmål i stadskärnan, t.ex Folktandvården, är bra att ha i åtanke.

Bemötande:
Kommunen noterar synpunkten.
Synpunkt anses tillgodosedd då angöringsmöjligheter finns till målpunkter/entréer inom området.

Avsändare under granskningen
Gästabudsstaden
Gästabudsstaden har befintliga ledningar som kan påverkas på och i direkt anslutning till Klädeshandlaren 14 och 15. Karta bifogas.



Bemötande:
Planförslaget påverkar inte befintliga ledningar. De som är av karaktären allmänna och som leder vidare till flera fastigheter ligger inom gatu/allmän platsmark och här avses ingen förändring göras, Lokal ledning som enbart servar fastigheterna inom området anses inte allmänna och för dessa säkras inget u-område. Denna ligger idag förlagd inom befintlig gårdsyta och det planeras för tillfället inga ingrepp på gården som påverkar ledningens placering. Behöver ledningar inom gården flyttas krävs kontakt med ledningsägare och flytt sker på initiativtagarens bekostnad.
Synpunkt tillgodosedd.

Lantmäteriet
Allmän och enskild kvartersmark
Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt byggande) och enskild kvartersmark inom planområdet.
Användningen S betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösensregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in sådan mark som ska

användas för annat än enskilt bebyggande om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Lantmäterier rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållandena är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt respektive skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål
U-område
I planförslaget har (inom ett och samma område) bestämmelser om markreservat (u-område) kombinerats med bestämmelser om begränsning av markens nyttjande (marken får endast förses med komplementbyggnad). Detta skulle kunna tolkas som något motsägelsefullt då en bestämmelse om markreservat i sig torde innebära och medföra en begränsning av markens användning. Potentiellt sett skulle detta kunna leda till att genomförandet av markreservatet försvåras om t.ex det aktuella området skulle komma att bebyggas. Om området skulle tas i anspråk för t.ex ledningsrätt kan begränsningar även finnas i ledningsbeslutet vilka kan vara av betydelse för ytterligare bebyggande. Det kan funderas över om detta bör ses över, t.ex fråga om eventuellt precisering av markreservatets placering (dess läge och avgränsning) i förhållande till t.ex föreslagen korsprickmark eller tvärtom.

X-område
I planbeskrivningen på s.33 anges att det så kallade x-området som lagts ut i planförslaget avses hanteras/tryggas genom bildande av avtalsservitut. Lantmäteriet vill dock upplysa om följande: om de i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetsinnehavare inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, så har kommunen små möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten bör normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas. OM kommunen och markägaren inte skriver något avtalsservitut krävs det dessutom att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteriförrättning.

Bemötande:
Allmän och enskild kvartersmark
Kommunen gör bedömningen att det inte anses nödvändigt för lämpligheten i planen att ytterligare specificera vart skola får vara placerad inom fastigheten.

Kommunen har inte för avsikt att lösa in fastigheten med anledning av skola som allmän kvartersmark och kommunen bedömer vidare att det inte finns nån risk för yrkande på inlösen då planen erbjuder andra möjligheter till nyttjande då planen möjliggör för ytterligare användningar. Genomförandebeskrivningen kompletteras med rättigheter och skyldigheter mht allmän kvartersmark kommunens bedömning om risker förenat med

detta samt info om vad som händer vid bygglovgivning för enskild.

Markreservat för allmännyttiga ändamål
U-område
Prickmark har införts istället för korsprickad mark i de delar där u-område berörs för att säkerställa att byggnadsverk inte riskerar att hamna ovan ledning.

X-område
Kommunen noterar och tackar för upplysningen. Rättigheten ska säkras upp i avtal med fastighetsägaren.
Synpunkter tillgodosedda.

Länsstyrelsen i Södermanland
[…] *Länsstyrelsens synpunkter – ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*
Granskningsförslaget har beaktat de synpunkter som framförts i Länsstyrelsens samrådsyttrande daterat 2022-08-17. Länsstyrelsen har inget att tillägga i frågan om hur granskningsförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen.

Länsstyrelsen bedömer därför, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Riksintressen – 3 kap. miljöbalken
Länsstyrelsen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kommer att medföra att riksintresset skadas påtagligt då reglerade nockhöjder på plankartan motsvarar en höjd som redan finns etablerad inom och i närheten av det aktuella kvarteret.

I enlighet med Länsstyrelsens tidigare synpunkter har planen angivna höjder i delar anpassats till höjder på befintlig bebyggelse eftersom det funnits en risk att vissa påbyggnader skulle kunnat inverka negativt på byggnadernas kulturhistoriska värden. Planbeskrivningen har förtydligats gällande outnyttjad byggrätt. Inom Klädeshandlaren 14 regleras höjderna för byggnaderna med höga kulturvärden utifrån byggnadernas befintliga höjder (hus 1 - 3 enligt inventeringen). Detta innebär att tre olika nockhöjder tillåts inom fastigheten samt att inga av dessa byggnader tillåts byggas på.

Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma kommunen på att planbestämmelsen om nockhöjd lämnar utrymme för att byggnaderna förses med platta tak vilket kan medföra att byggnaderna kan upplevas som större än om byggnaden exempelvis förses med sadeltak.

Planbestämmelser och planbeskrivning anger inga riktlinjer för utformning av eventuella påbyggnader och kan med fördel tillföras. Länsstyrelsen anser att påbyggnader bör utformas med god form-, färg- och materialverkan samt anpassas till den befintliga bebyggelsen och stadsbilden i stort, i enlighet med 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900). Förvanskningsförbudet och varsamhetskravet behöver beaktas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att antikvarisk kompetens bör konsulteras innan bygglovsprövning vid en eventuell påbyggnad av byggnader inom kvarteret.

Synpunkter
Redaktionella synpunkter – planbestämmelser
Beskrivning av planbestämmelse h_1 saknas i planbeskrivning

Enligt 2 kap. 3 § Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) ska kommunen i planbeskrivningen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att beskrivning av vald nockhöjd för hus 1 inom fastigheten Klädeshandlaren 14 (h_2 – högsta nockhöjd är 17 meter över angivet nollplan) saknas i planbeskrivningen. Inför antagandet behöver planbeskrivningen förtydligas gällande detta.

Fel beteckning på planbestämmelse i planbeskrivning
I planbeskrivningen under rubriken *Bebyggelse – förändringar enligt planförslaget* på sidan 14 skriver kommunen ”För att säkerställa goda dagsljusförhållanden för de lägenheter och innergård som tillhör Klädeshandlare 14 regleras delar av Klädeshandlaren 15 med bestämmelsen h_4 som tillåter en högsta nockhöjd om 17 meter över angivet nollplan. Dessa delar utgörs idag av garagetak ovan galleria”. Länsstyrelsen har dock uppmärksammat att den beskrivna bestämmelsen har beteckningen h_3 (högsta nockhöjd är 17 meter över angivet nollplan) på plankartan. Inför antagandet behöver planbeskrivningen förtydligas gällande detta.

Bemötande:
Planbeskrivningen uppdateras med motiv till bestämmelsen h_2 – nockhöjd för hus 1 inom Klädeshandlaren 14. Vidare har felskrivningen om höjderna h_3 och h_4 justerats. Kommunen tackar för att detta noterades. Det är i dagsläget inte aktuellt med någon påbyggnation och något förslag till utförande finns inte framtaget varför planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om att eventuella påbyggnader behöver utföras med god form-, färg- och materialverkan för att anpassas till befintlig bebyggelse och stadsbild. Detta gäller alltjämt då det är reglerat i PBL. Även förvanskningsförbudet och varsamhetskraven behöver beaktas och ger en signal om att detta är viktigt.
Synpunkter tillgodosedda.

Intressenter vars synpunkter ej tillgodosetts eller enbart delvis
Länsstyrelsen (delvis) under samrådet
Sörmlands museum (delvis) under samrådet
Lantmäteriet (delvis) under granskningen

Namnsättning
Något nytt kvartersnamn eller gatunamn har inte erfordrats.

Redogörelse för MKB
Ett genomförande av detaljplanen har inte bedömts innebära någon betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning med tillhörande MKB inte har tagits fram för aktuellt planförslag.

Medverkande tjänstemän
Redogörelsen är sammanställd och kommenterad av planarkitekt Sara Rangensjö.

Samhällsbyggnad
Stadsbyggnadsenheten

Maria Ljungblom
Samhällsbyggnadschef

Sara Rangensjö
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

MSN § Planbesked för del av SAMARITEN 1 (Lasarettsstaden etapp X) Lasarettsområdet, Nyköping, Nyköpings kommun

Diarienummer: MSN22/65

Sökande: Mark- och exploateringsenheten samt Region Sörmland
Nyköpings kommun och Region Sörmland har för avsikt att gemensamt utveckla Lasarettsområdet. I februari 2022 (KS 2022-01-24 § 19) förnyades en avsiktsförklaring mellan parterna kring samverkan för utveckling av Södra Hållet och Nyköpings resecentrum med omgivning. Avsiktsförklaringen beskriver parternas gemensamma arbete att som fastighetsägare och samhällsutvecklare verka för att utveckla lasarettsområdet genom planering och utredning för kommande användning och bebyggelse inom området. I det gemensamma arbetet ska:

- en förstudie tas fram för området till mars 2023.
- en grön resplan tas fram för Lasarettet till halvårsskiftet 2023.
- en detaljplan tas fram för mobilitetshus och vara antagen senast 2025
- en detaljplan tas fram för bostadsbebyggelse och vara antagen senast 2025

I arbetet är det viktigt att båda parterna framtida behov beaktas.

Projektgruppen kommer föreslå för styrgruppen att besluta om Lasarettstaden som projektnamn för det gemensamma projektet att utveckla området.

Arbetet har initierats med att genomföra en förstudie vilken ska resultera i en gemensam vision för området. Förstudien ska redovisa en övergripande vision och stadsbyggnadsprinciper i text och karta, en etappindelning av området för fortsatt utveckling, översiktlig fördelning av markutnyttjande och funktioner inom området och en sammanställning av utmaningar och kvaliteter. Syftet med visionen är att skapa ett ramverk för bland annat efterföljande detaljplaneläggning och arbetet med att förverkliga visionen. Arbetet med en grön resplan har också inletts vilken kommer fokusera på medarbetare och besökare till Lasarettsområdet (sjukhusområdet). När den gröna resplanen är klar kommer delprojektet också att studera utformning av ett gemensamt mobilitetshus samt jobba med genomförande av identifierade mobilitetsåtgärder i den gröna resplanen.

Syftet med aktuellt planbesked är att studera möjligheterna till bostadsbebyggelse inom nuvarande sjukhusområde öster om Brunnsgatan i enlighet med överenskommelsen (punkt 4 i denna tjänsteskrivelse).

Detaljplanen utgör vidare en motprestation till sökt och beviljat stadsmiljöavtal där Nyköpings kommun ska pröva möjligheten till bostadsbebyggelse inom Lasarettsområdet. Åtgärden har accepterats som motprestation då planarbetet ligger i linje med hållbar stadsutveckling i och med områdets goda kollektivtrafikförsörjning, nära avstånd till Nyköpings resecentrum, god koppling till gång- och cykelbanor samt att mobilitetsåtgärder planeras. Planarbetet ska ha påbörjats under 2022 och antas senast maj 2026.

Område som är aktuellt att studera för bostadsbebyggelse utgörs idag av ytor för markparkering till sjukhuset. Exakt avgränsning för kommande detaljplan får studeras vidare. Region Sörmland är nuvarande fastighetsägare till Samariten 1 som berörs. Beroende på avgränsning kan även kommunens fastighet Anderslund 1:27 komma att beröras.

För aktuellt område gäller detaljplan P07-12, vilken anger bostäder för ungdoms- och studentbostäder samt anger en exploateringsgrad om 0,54. Genomförandetiden har gått ut. Angränsande till P07-12 gäller P68-21 vilken också kan komma att beröras där marken får nyttjas för allmänt ändamål (A) men där byggnad inte får uppföras då planen anger prickmark. En ny detaljplan krävs för att studera markens lämplighet för ett effektivare markutnyttjande samt för bostäder för en bredare målgrupp.

I översiktsplanen, Nyköping 2040, är området angivet som ett utvecklingsområde för tät blandstad och målbilden anger ett ”B*ebyggelseområde bestående av en blandning av bostäder arbetsplatser och offentliga funktioner. Områdets kulturhistoria i form av Folkungavallen har tagits tillvara och utvecklats. Området utgör en attraktiv entré till Nyköpings centrum och där kontakten med ån har tagits tillvara.”* Ansökan är förenlig med översiktsplanens utvecklingsambitioner för området så bostäder tillför en funktion som idag saknas inom området.

I en checklista inför planbesked har följande förutsättningar och aspekter identifierats som viktiga att utreda, analysera eller på annat sätt uppmärksamma under kommande planarbete:

- Strandskydd från Nyköpingsån
- Förutsättningar att utveckla ett parkrum längs ån/avgränsning mot detta blir viktigt
- Riksintresse naturvård; Nyköpingsån
- Riksintresse järnväg
- Riksintresse kulturmiljövård Nyköping D57
- Folkungavallen; avgränsning mot samt hänsyn till
- Stråk; beaktande av stråk för gående och cyklister inom området och längs ån

- Trygghet; stråk, belysning, placering
- Järnvägen; olycksrisker med farligt gods på järnväg
- Buller från väg och järnväg
- Vibrationer från järnväg och ev väg
- Stadsbild och arkitektur; placering, volymer/höjder, siktlinjer, utformning
- Geotekniska förutsättningar
- Dagvattenhantering

Utöver ovan har samverkansforumet Stadsbyggnadsgruppen med representanter från Samhällsbyggnad, Tekniska divisionen och Räddningstjänsten även framfört följande:

- Skapa förutsättningar till tydliga entréer till området mot centrum samt mot Hållets naturreservat
- Inte bygga bort förutsättningarna till att fortsätta nyttja Folkungavallen för utökad idrottsanvändning samt för andra ändamål
- Ev risk för föroreningar i fyllnadsmassor
- VA-ledningar finns mellan Folkungavallen och nuvarande p-yta
- ÅVS inom området behöver fortsatt finnas

Avtal mellan parterna kommer krävas kring framtida markägande, genomförandefrågor, fördelning av kostnader för genomförande med mera.

Planarbetet bekostas av sökanden. Fördelning av kostnader parterna emellan utreds vidare.

Samhällsbyggnad bedömer att planarbetet kommer påbörjas under Q2 2023 och beslut om att anta detaljplanen kommer att ske under 2024. Tidsplanen kan dock ändras beroende på tillkommande utredningsbehov, ändrad prioritering och oförutsägbara händelser som påverkar planarbetet.

Bakgrund

Redan 2018 tog Kommunstyrelsen beslut om en avsiktsförklaring mellan parterna med syfte att tillsammans arbeta med området. Samhällsbyggnad fick i samband med detta ett uppdrag att ta fram en förstudie. Avsiktsförklaringen gäller fram till 2022 löper nu ut varför behovet funnits att anta en ny vilken beslutades om 2022-01-24 § 19 (KS).

Kommunen har beviljats statsmiljöavtal. Kommunstyrelsen beslutade 2020-12-07 § 352 att hos Trafikverket söka stadsmiljöavtal för perioden 2021 - 2029 för medfinansiering av Nyköpings resecentrum och andra utpekade åtgärder för cykel- och kollektivtrafik.

Region Sörmland var medsökande i kommunens ansökan. Som motprestation för att erhålla medfinansiering av sökta åtgärder finns ett samlat paket som också bedöms bidra till Nyköpings kommuns fortsatta stadsutveckling och bidra till en mer hållbar stadsmiljö. Som motprestation finns bland annat ny parkeringsstrategi (arbete pågår), detaljplaner för bostäder (berör aktuellt planbesked), infartsparkeringar till centrum samt åtgärder för framkomlighet för gång- och cykel.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat (2019-06-18 § 79) om att ett planarbete får inledas för del av Samariten 1 med syfte att pröva markens lämplighet för mobilitetshus och kontor. Arbetet har avvaktat parternas gemensamma arbete och planarbetet startar upp på nytt under våren 2023 när förstudien är avslutad eller i slutskede.

Förslag
Samhällsbyggnad föreslår att planarbetet avvaktar inriktningsbeslut i den pågående förstudien. Översiktliga utredningar kan göras innan för att klargöra planeringsförutsättningar och som inte är beroende av att en struktur för området först arbetats fram.

Barnrättsprövning
Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** detaljplanearbete för fastigheten Samariten 1 får inledas, samt

2) **att** detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen (för kännedom)
Akten
Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om planbesked för del av SAMARITEN 1 (Lasarettsstaden etapp X) Lasarettsområdet, Nyköping, Nyköpings kommun

Läge: Området vid Lasarettet

Sökanden: Mark- och exploateringsenheten samt Region Sörmland

Sammanfattning

Nyköpings kommun och Region Sörmland har för avsikt att gemensamt utveckla Lasarettsområdet. I februari 2022 (KS 2022-01-24 § 19) förnyades en avsiktsförklaring mellan parterna kring samverkan för utveckling av Södra Hållet och Nyköpings resecentrum med omgivning. Avsiktsförklaringen beskriver parternas gemensamma arbete att som fastighetsägare och samhällsutvecklare verka för att utveckla lasarettsområdet genom planering och utredning för kommande användning och bebyggelse inom området. I det gemensamma arbetet ska:

- en förstudie tas fram för området till mars 2023.
- en grön resplan tas fram för Lasarettet till halvårsskiftet 2023.
- en detaljplan tas fram för mobilitetshus och vara antagen senast 2025
- en detaljplan tas fram för bostadsbebyggelse och vara antagen senast 2025

I arbetet är det viktigt att båda parterna framtida behov beaktas.

Projektgruppen kommer föreslå för styrgruppen att besluta om Lasarettstaden som projektnamn för det gemensamma projektet att utveckla området.

Arbetet har initierats med att genomföra en förstudie vilken ska resultera i en gemensam vision för området. Förstudien ska redovisa en övergripande vision och stadsbyggnadsprinciper i text och karta, en etappindelning av området för fortsatt utveckling, översiktlig fördelning av markutnyttjande och funktioner inom området och en sammanställning av utmaningar och kvaliteter. Syftet med visionen är att skapa ett ramverk för bland annat efterföljande

detaljplaneläggning och arbetet med att förverkliga visionen. Arbetet med en grön resplan har också inletts vilken kommer fokusera på medarbetare och besökare till Lasarettsområdet (sjukhusområdet). När den gröna resplanen är klar kommer delprojektet också att studera utformning av ett gemensamt mobilitetshus samt jobba med genomförande av identifierade mobilitetsåtgärder i den gröna resplanen.

Syftet med aktuellt planbesked är att studera möjligheterna till bostadsbebyggelse inom nuvarande sjukhusområde öster om Brunnsgatan i enlighet med överenskommelsen (punkt 4 i denna tjänsteskrivelse). Detaljplanen utgör vidare en motprestation till sökt och beviljat stadsmiljöavtal där Nyköpings kommun ska pröva möjligheten till bostadsbebyggelse inom Lasarettsområdet. Åtgärden har accepterats som motprestation då planarbetet ligger i linje med hållbar stadsutveckling i och med områdets goda kollektivtrafikförsörjning, nära avstånd till Nyköpings resecentrum, god koppling till gång- och cykelbanor samt att mobilitetsåtgärder planeras. Planarbetet ska ha påbörjats under 2022 och antas senast maj 2026.

Område som är aktuellt att studera för bostadsbebyggelse utgörs idag av ytor för markparkering till sjukhuset. Exakt avgränsning för kommande detaljplan får studeras vidare. Region Sörmland är nuvarande fastighetsägare till Samariten 1 som berörs. Beroende på avgränsning kan även kommunens fastighet Anderslund 1:27 komma att beröras.

För aktuellt område gäller detaljplan P07-12, vilken anger bostäder för ungdoms- och studentbostäder samt anger en exploateringsgrad om 0,54. Genomförandetiden har gått ut. Angränsande till P07-12 gäller P68-21 vilken också kan komma att beröras där marken får nyttjas för allmänt ändamål (A) men där byggnad inte får uppföras då planen anger prickmark. En ny detaljplan krävs för att studera markens lämplighet för ett effektivare markutnyttjande samt för bostäder för en bredare målgrupp.

I översiktsplanen, Nyköping 2040, är området angivet som ett utvecklingsområde för tät blandstad och målbilden anger ett ”B*ebyggelseområde bestående av en blandning av bostäder arbetsplatser och offentliga funktioner. Områdets kulturhistoria i form av Folkungavallen har tagits tillvara och utvecklats. Området utgör en attraktiv entré till Nyköpings centrum och där kontakten med ån har tagits tillvara.”* Ansökan är förenlig med översiktsplanens utvecklingsambitioner för området så bostäder tillför en funktion som idag saknas inom området.

I en checklista inför planbesked har följande förutsättningar och aspekter identifierats som viktiga att utreda, analysera eller på annat sätt uppmärksamma under kommande planarbete:

- Strandskydd från Nyköpingsån
- Förutsättningar att utveckla ett parkrum längs ån/avgränsning mot detta blir viktigt

- Riksintresse naturvård; Nyköpingsån
- Riksintresse järnväg
- Riksintresse kulturmiljövård Nyköping D57
- Folkungavallen; avgränsning mot samt hänsyn till
- Stråk; beaktande av stråk för gående och cyklister inom området och längs ån
- Trygghet; stråk, belysning, placering
- Järnvägen; olycksrisker med farligt gods på järnväg
- Buller från väg och järnväg
- Vibrationer från järnväg och ev väg
- Stadsbild och arkitektur; placering, volymer/höjder, siktlinjer, utformning
- Geotekniska förutsättningar
- Dagvattenhantering

Utöver ovan har samverkansforumet Stadsbyggnadsgruppen med representanter från Samhällsbyggnad, Tekniska divisionen och Räddningstjänsten även framfört följande:

- Skapa förutsättningar till tydliga entréer till området mot centrum samt mot Hållets naturreservat
- Inte bygga bort förutsättningarna till att fortsätta nyttja Folkungavallen för utökad idrottsanvändning samt för andra ändamål
- Ev risk för föroreningar i fyllnadsmassor
- VA-ledningar finns mellan Folkungavallen och nuvarande p-yta
- ÅVS inom området behöver fortsatt finnas

Avtal mellan parterna kommer krävas kring framtida markägande, genomförandefrågor, fördelning av kostnader för genomförande med mera.

Planarbetet bekostas av sökanden. Fördelning av kostnader parterna emellan utreds vidare.

Samhällsbyggnad bedömer att planarbetet kommer påbörjas under Q2 2023 och beslut om att anta detaljplanen kommer att ske under 2024. Tidsplanen kan dock ändras beroende på tillkommande utredningsbehov, ändrad prioritering och oförutsägbara händelser som påverkar planarbetet.

Bakgrund

Redan 2018 tog Kommunstyrelsen beslut om en avsiktsförklaring mellan parterna med syfte att tillsammans arbeta med området. Samhällsbyggnad fick i samband med detta ett uppdrag att ta fram en förstudie. Avsiktsförklaringen gäller fram till 2022 löper nu ut varför behovet funnits att anta en ny vilken beslutades om 2022-01-24 § 19 (KS).

Kommunen har beviljats statsmiljöavtal. Kommunstyrelsen beslutade 2020-12-07 § 352 att hos Trafikverket söka stadsmiljöavtal för perioden 2021 - 2029 för medfinansiering av Nyköpings resecentrum och andra utpekade åtgärder för

cykel- och kollektivtrafik. Region Sörmland var medsökande i kommunens ansökan. Som motprestation för att erhålla medfinansiering av sökta åtgärder finns ett samlat paket som också bedöms bidra till Nyköpings kommuns fortsatta stadsutveckling och bidra till en mer hållbar stadsmiljö. Som motprestation finns bland annat ny parkeringsstrategi (arbete pågår), detaljplaner för bostäder (berör aktuellt planbesked), infartsparkeringar till centrum samt åtgärder för framkomlighet för gång- och cykel.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat (2019-06-18 § 79) om att ett planarbete får inledas för del av Samariten 1 med syfte att pröva markens lämplighet för mobilitetshus och kontor. Arbetet har avvaktat parternas gemensamma arbete och planarbetet startar upp på nytt under våren 2023 när förstudien är avslutad eller i slutskede.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen
En prövning av barnets bästa har inte gjorts inför beslutet om att inleda planarbete. Barnperspektivet är ett av många perspektiv som kommer beaktas under planprocessen där prövningen kommer återfinnas löpande i planen tillsammans med avvägningar mot andra intressen.

Förslag

Samhällsbyggnad föreslår att planarbetet avvaktar inriktningsbeslut i den pågående förstudien. Översiktliga utredningar kan göras innan för att klargöra planeringsförutsättningar och som inte är beroende av att en struktur för området först arbetats fram.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** detaljplanearbete för fastigheten Samariten 1 får inledas

2) **att** detaljplanearbetet bekostas av sökanden

Maria Ljungblom
Samhällsbyggnadschef
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes 2022-11-18

Sara Rangensjö
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Beslut till:
KS (för kännedom)
Akten
Sökanden

MSN § Samråd för detaljplan för fastigheterna RIBBAN 5 - 7 m.fl., Spelhagen, Nyköping, Nyköpings kommun

Diarienummer: MSN20/75

Sökande: Kungsleden Skotpunktern AB & Svefa AB
Syftet med detaljplanen är att pröva området för skol- och verksamhetsändamål i befintlig byggnad inom planområdet samt möjliggöra för nybyggnationer av bostäder och kommersiella lokaler i övriga delar. Syftet med planen är vidare skapa förutsättningar för en god trafikmiljö sett till föreslagen markanvändning för skola samt för fortsatt utveckling av Spelhagen. Planen syftar också till att säkerställa värdefullt naturområde i söder mot Kilaån, säkerställa god vattenhantering; för dagvatten, vid höga vattenflöden och vid skyfall samt säkerställa befintlig byggnads kulturmiljövärden.

Planens huvuddrag innebär att kvarteret Ribban binds samman med norra Arnö samt med Nyköpings stadskärna både fysiskt och visuellt. Detta görs genom en översyn av omgivande trafikstruktur, genom ny bebyggelse och utveckling av befintlig bebyggelse.

En ny väg föreslås i planens västra delar som en förlängning av Järnvägsgatan med syfte att avlasta Arnöleden och möjliggöra en trafiksäker miljö vid utveckling av skola inom området. Åtgärden minskar också Arnöledens barriäreffekt för fortsatt utveckling av stadsdelen i enlighet med Översiktsplanens inriktning.

Befintlig byggnad inom området möjliggörs för etablering av skola och andra verksamheter såsom kontor, centrum och vård. Byggnadens kulturhistoriska värden har inventerats och säkerställs genom varsamhetsbestämmelser. De gröna miljöerna norr om byggnaden föreslås kunna nyttjas som skolgård.

Ny bebyggelse planeras norr, söder och väster om befintlig byggnad. Placeringen markerar befintliga gaturum och verkar omslutande och bullerskyddande på föreslagen skolgård. Ny bebyggelse utgörs av främst flerbostadshus i huvudsakligen fyra till fem våningar med inslag av par- och radhus i två till tre våningar. Vid entréplatser till området föreslås något högre byggnader om sex respektive åtta våningar. Dessa byggnader syftar till att utgöra accenter i gaturummet, markerar entréer till området samt fungerar tillika som orienteringspunkter i stadslandskapet. Planen möjliggör för ungefär 500 bostäder.

I sydväst mot järnvägen föreslår detaljplanen ett kvarter för olika former av verksamheter (KCPZRD) för att bidra till funktionsblandning i området.

Det finns goda förutsättningar att till och från området resa hållbart och parkeringsefterfrågan har utretts i särskild utredning. För att främja utvecklingen av en mer hållbar stad och nyttja planförslagets centrala läge bygger planens huvuddrag på att främja hållbara resor. Planförslaget utgår ifrån att upp till 30 procent reducering från parkeringsnormen är möjligt att göra under förutsättning att åtgärder vidtas för att minska behovet av att äga egen bil. Kommunen avser teckna mobilitetsavtal med exploatör kring åtaganden. Planförslaget utgår ifrån att parkeringsplatser för bil samlokaliseras till en parkeringsanläggning i form av ett mobilitetshus där cykelparkeringar och kan andra faciliteter och delningstjänster kan anordnas. I botten på mobilitetshuset möjliggörs för idrottshall som kan nyttjas för skolans behov.

Utbyggnad av området inklusive allmän plats behöver ta hänsyn till ett förändrat klimat med högre havsnivåer och ökade mängder nederbörd. Detta för att säkerställa att planerade bostäder och verksamheter inte tar skada. Planen presenterar ett förslag på hantering som innebär att väg i söder och öster (del av Arnöleden och Järnvägsgatans förlängning) höjs upp för att verka som översvämningsbarriär. Det kan dock komma att finnas andra alternativ som bedöms som mer lämpliga vilket studeras vidare i kommande förprojektering av allmän plats. Parallellt tar Samhällsbyggnad fram en översiktlig utredning kring vattensituationen i Spelhagen som helhet med syftet att analysera och kartlägga förutsättningar för hantering av stigande havsnivåer, dagvatten, skyfall och höga flöden i vattendrag.

Samhällsbyggnad gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen riskerar att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbedömning, MKB, har upprättats till detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och avgränsning av miljöaspekterna och omfattningen av MKB:n har skett i samråd med Länsstyrelsen.

Inför planens granskningsskede kommer en förprojektering tas fram för allmän plats inklusive kostnader för genomförandet av dessa. Kommunen kommer ingå exploateringsavtal för att reglera bland annat ansvar- och kostnadsfördelning för planens genomförande. Ett avtal kommer tecknas inför planens antagande. Ut- och ombyggnad av allmän plats kommer att innebära en ekonomisk investering för kommunen då åtgärderna inte enbart härrör till exploateringen. Vidare förväntas driftskostnaden för dessa kunna ökat beroende på utförande.

Del av område för GATA i söder berörs av strandskydd. Kommunen avser upphäva strandskyddet inom berörd del av planområdet enligt miljöbalkens angivna skäl.

Detaljplanen säkerställer värdefullt naturområde med höga värden i söder genom att planlägga, vad som idag är verksamhetsmark, till *Natur*. Detaljplanen har i andra delar negativ påverkan på naturvärden såsom påverkan på alléer inom området för vilka generellt biotopskydd råder. Inför granskning kommer en kompensationsutredning inledas och vidare dispensansökan göras. Då dispens är en förutsättning för detaljplanens genomförande behöver beslut om dispens meddelas innan planen antas.

Namnberedningen har tagit fram förslag på nya kvarters- och gatunamn. Dessa finna redogjorda för i planbeskrivningen och samråd kommer att ske om namnförslagen under plansamrådet.

Bakgrund

Samhällsbyggnad fick 2020-09-29 in en begäran om planbesked för fastigheterna Ribban 5 och 7 med syftet att pröva markens lämplighet för skol- och verksamhetsändamål i befintlig byggnad samt nybyggnation av bostäder och kommersiella verksamheter.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-10-27 § 127 att planarbete får inledas för Ribban 5 och 7. Under planprocessen har även Ribban 6 samt delar av allmän platsmark inom Väster 1:1 kommit att införlivas i planområdet.

Översiktsplan för Nyköping 2040 har som målbild för Spelhagen att stadsdelen ska utvecklas till tät blandstad. Aktuellt planområde ingår således i ett större framtida utvecklingsområde. Området berörs även av ett utvecklingsområde för biltrafik, en sammanbindande länk från Arnöleden till Järnvägsgatan som del i huvudvägnätet. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

Planområdet avgränsas av Hamnvägen i norr, Arnöleden i öster, TGOJ-banan i väster och i söder av Kilaån. Intilliggande bebyggelse utgörs av handel och industribebyggelse. Söder om Arnöbron finns bostadsbebyggelse inom Norra Arnö och bostäder förekommer även inom andra delar av Spelhagen längre österut.

Planområdet har en del komplexa utmaningar som översiktligt och tidigt studerats i en förstudie inför planprocessen. I arbetet med förstudien identifierades tidigt ett behov av att se över den befintliga trafiksituationen för att göra området lämpligt för skola. Kommunstyrelsen fattade 2021-11-08 § 258 ett inriktningsbeslut för fortsatt arbete med detaljplan motsvarande ett scenario, scenario 2, där en ny väg anlägga närmre spårområdet med syfte att avlasta Arnöleden från genomfartstrafik.

Barnrättsprövning
Ja, prövningen återfinns både löpande i planen tillsammans med avvägningar mot andra intressen samt som särskild utredning.

Beslutsunderlag
Undersökning av betydande miljöpåverkan, plankarta, illustrationsplan, planbeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning (MKB), gestaltningsprogram
Till detaljplanen har ett antal utredningar tagits fram vars resultat är inarbetade i planhandlingarna. Utredningarna utgör således inte separata beslutsunderlag.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** förslaget bedöms innebära betydande miljöpåverkan, samt

2) **att** detaljplan för Ribban 5 - 7 m.fl med tillbehörande MKB får skickas ut på samråd.

Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen (för kännedom)
Namnberedningen
Akten
Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om samråd för detaljplan för fastigheterna RIBBAN 5 - 7 m.fl., Spelhagen, Nyköping, Nyköpings kommun

Läge: ABB, Spelhagen

Sökanden: Kungsleden Skotpunktern AB & Svefa AB

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva området för skol- och verksamhetsändamål i befintlig byggnad inom planområdet samt möjliggöra för nybyggnationer av bostäder och kommersiella lokaler i övriga delar. Syftet med planen är vidare skapa förutsättningar för en god trafikmiljö sett till föreslagen markanvändning för skola samt för fortsatt utveckling av Spelhagen. Planen syftar också till att säkerställa värdefullt naturområde i söder mot Kilaån, säkerställa god vattenhantering; för dagvatten, vid höga vattenflöden och vid skyfall samt säkerställa befintlig byggnads kulturmiljövärden.

Planens huvuddrag innebär att kvarteret Ribban binds samman med norra Arnö samt med Nyköpings stadskärna både fysiskt och visuellt. Detta görs genom en översyn av omgivande trafikstruktur, genom ny bebyggelse och utveckling av befintlig bebyggelse.

En ny väg föreslås i planens västra delar som en förlängning av Järnvägsgatan med syfte att avlasta Arnöleden och möjliggöra en trafiksäker miljö vid utveckling av skola inom området. Åtgärden minskar också Arnöledens barriäreffekt för fortsatt utveckling av stadsdelen i enlighet med Översiktsplanens inriktning.

Befintlig byggnad inom området möjliggörs för etablering av skola och andra verksamheter såsom kontor, centrum och vård. Byggnadens kulturhistoriska värden har inventerats och säkerställs genom varsamhetsbestämmelser. De gröna miljöerna norr om byggnaden föreslås kunna nyttjas som skolgård.

Ny bebyggelse planeras norr, söder och väster om befintlig byggnad. Placeringen markerar befintliga gaturum och verkar omslutande och bullerskyddande på föreslagen skolgård. Ny bebyggelse utgörs av främst flerbostadshus i huvudsakligen fyra till fem våningar med inslag av par- och radhus i två till tre våningar. Vid entréplatser till området föreslås något högre byggnader om sex respektive åtta våningar. Dessa byggnader syftar till att utgöra accenter i gaturummet, markerar entréer till området samt fungerar tillika som orienteringspunkter i stadslandskapet. Planen möjliggör för ungefär 500 bostäder.

I sydväst mot järnvägen föreslår detaljplanen ett kvarter för olika former av verksamheter (KCPZRD) för att bidra till funktionsblandning i området.

Det finns goda förutsättningar att till och från området resa hållbart och parkeringsefterfrågan har utretts i särskild utredning. För att främja utvecklingen av en mer hållbar stad och nyttja planförslagets centrala läge bygger planens huvuddrag på att främja hållbara resor. Planförslaget utgår ifrån att upp till 30 procent reducering från parkeringsnormen är möjligt att göra under förutsättning att åtgärder vidtas för att minska behovet av att äga egen bil. Kommunen avser teckna mobilitetsavtal med exploatör kring åtaganden. Planförslaget utgår ifrån att parkeringsplatser för bil samlokaliseras till en parkeringsanläggning i form av ett mobilitetshus där cykelparkeringar och kan andra faciliteter och delningstjänster kan anordnas. I botten på mobilitetshuset möjliggörs för idrottshall som kan nyttjas för skolans behov.

Utbyggnad av området inklusive allmän plats behöver ta hänsyn till ett förändrat klimat med högre havsnivåer och ökade mängder nederbörd. Detta för att säkerställa att planerade bostäder och verksamheter inte tar skada. Planen presenterar ett förslag på hantering som innebär att väg i söder och öster (del av Arnöleden och Järnvägsgatans förlängning) höjs upp för att verka som översvämningsbarriär. Det kan dock komma att finnas andra alternativ som bedöms som mer lämpliga vilket studeras vidare i kommande förprojektering av allmän plats. Parallellt tar Samhällsbyggnad fram en översiktlig utredning kring vattensituationen i Spelhagen som helhet med syftet att analysera och kartlägga förutsättningar för hantering av stigande havsnivåer, dagvatten, skyfall och höga flöden i vattendrag.

Samhällsbyggnad gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen riskerar att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbedömning, MKB, har upprättats till detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och avgränsning av miljöaspekterna och omfattningen av MKB:n har skett i samråd med Länsstyrelsen.

Inför planens granskningsskede kommer en förprojektering tas fram för allmän plats inklusive kostnader för genomförandet av dessa. Kommunen kommer ingå exploateringsavtal för att reglera bland annat ansvar- och kostnadsfördelning för planens genomförande. Ett avtal kommer tecknas inför

planens antagande. Ut- och ombyggnad av allmän plats kommer att innebära en ekonomisk investering för kommunen då åtgärderna inte enbart härrör till exploateringen. Vidare förväntas driftskostnaden för dessa kunna ökat beroende på utförande.

Del av område för GATA i söder berörs av strandskydd. Kommunen avser upphäva strandskyddet inom berörd del av planområdet enligt miljöbalkens angivna skäl.

Detaljplanen säkerställer värdefullt naturområde med höga värden i söder genom att planlägga, vad som idag är verksamhetsmark, till *Natur*. Detaljplanen har i andra delar negativ påverkan på naturvärden såsom påverkan på alléer inom området för vilka generellt biotopskydd råder. Inför granskning kommer en kompensationsutredning inledas och vidare dispensansökan göras. Då dispens är en förutsättning för detaljplanens genomförande behöver beslut om dispens meddelas innan planen antas.

Namnberedningen har tagit fram förslag på nya kvarters- och gatunamn. Dessa finna redogjorda för i planbeskrivningen och samråd kommer att ske om namnförslagen under plansamrådet.

Bakgrund

Samhällsbyggnad fick 2020-09-29 in en begäran om planbesked för fastigheterna Ribban 5 och 7 med syftet att pröva markens lämplighet för skol- och verksamhetsändamål i befintlig byggnad samt nybyggnation av bostäder och kommersiella verksamheter.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-10-27 § 127 att planarbete får inledas för Ribban 5 och 7. Under planprocessen har även Ribban 6 samt delar av allmän platsmark inom Väster 1:1 kommit att införlivas i planområdet.

Översiktsplan för Nyköping 2040 har som målbild för Spelhagen att stadsdelen ska utvecklas till tät blandstad. Aktuellt planområde ingår således i ett större framtida utvecklingsområde. Området berörs även av ett utvecklingsområde för biltrafik, en sammanbindande länk från Arnöleden till Järnvägsgatan som del i huvudvägnätet. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

Planområdet avgränsas av Hamnvägen i norr, Arnöleden i öster, TGOJ-banan i väster och i söder av Kilaån. Intilliggande bebyggelse utgörs av handel och industribebyggelse. Söder om Arnöbron finns bostadsbebyggelse inom Norra Arnö och bostäder förekommer även inom andra delar av Spelhagen längre österut.

Planområdet har en del komplexa utmaningar som översiktligt och tidigt studerats i en förstudie inför planprocessen. I arbetet med förstudien identifierades tidigt ett behov av att se över den befintliga trafiksituationen för att göra området lämpligt för skola. Kommunstyrelsen fattade 2021-11-08 §

258 ett inriktningsbeslut för fortsatt arbete med detaljplan motsvarande ett scenario, scenario 2, där en ny väg anlägga närmre spårområdet med syfte att avlasta Arnöleden från genomfartstrafik.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen
Barnperspektivet har varit genomgående vid framtagandet av detaljplanen och en separat barnkonsekvensanalys har tagits fram som underlag till detaljplanen och som utgjort grund för planförslagets utformning. Prövningen återfinns därmed både löpande i planen tillsammans med avvägningar mot andra intressen samt som särskild utredning.

Beslutsunderlag

Undersökning av betydande miljöpåverkan, plankarta, illustrationsplan, planbeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning (MKB), gestaltningsprogram Till detaljplanen har ett antal utredningar tagits fram vars resultat är inarbetade i planhandlingarna. Utredningarna utgör således inte separata beslutsunderlag.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** förslaget bedöms innebära betydande miljöpåverkan

2) **att** detaljplan för Ribban 5 - 7 m.fl med tillbehörande MKB får skickas ut på samråd

Maria Ljungblom
Samhällsbyggnadschef
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-11-16

Sara Rangensjö
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-11-16

Beslut till:
KS (för kännedom)
Namnberedningen
Akten
Sökanden

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, *4 kap. 5 § 1 st 2 p.*

GATA	Gata.
PARK	Park.
NATUR	Naturområde.
SKYDD	Skydd.
$SKYDD_t$	Översvämningsyta.

Kvartersmark, *4 kap. 5 § 1 st 3 p.*

B	Bostäder.
C	Centrum.
D	Vård.
E	Tekniska anläggningar.
K	Kontor.
P	Parkering.
R	Besöksanläggningar.
R_1	Idrotthall
S	Skola.
S_1	Gymnasium.
T_1	Järnväg.
Z	Verksamheter.

Vattenområden, *4 kap. 5 § 1 st 3 p.*

W	Vattenområde.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Skydd

Bullerskydd	Bullerskydd med en höjd av 3 meter över anslutande marknivå ska uppföras, *4 kap. 12 § 1 st 2 p.*

Utformning av allmän plats, *4 kap. 5 § 1 st 2 p.*

$plantering_1$	Trädplantering ska finnas utmed gator

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning, *4 kap. 11 § 1 st 1 p.*

e_1	Lägsta byggnadshöjd är 17 meter
. . . . .	Marken får inte förses med byggnad. Balkonger, uteplatser och skärmtak undantaget
+ + + + +	Endast komplementbyggnad får placeras
0.0	Högsta nockhöjd i meter . Utöver angiven höjd får trapphus och teknikutrymmen uppföras med ett minsta indrag om 1,5 meter från fasad
0.0	Högsta byggnadshöjd i meter

Utformning, *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

Balkonger mot allmän plats får kraga ut max 0,6 meter från fasad och ska ha en frihöjd om minst 4 meter.

Balkonger som glasas in ska ha tak ovanför balkongen och inglasningen ska utföras utan vertikala profiler

Bottenvåning mot allmän plats ska vara minst 3,5 meter hög (gäller ovansida bjälklag vid gatunivå till underkant ovanliggande bjälklag). Mellanbjälklag för bostad får uppföras

Bostadsentréer ska vara genomgående

f_1	Endast parhus eller radhus
f_2	Lokaler och entréer i bottenvåning som vetter mot gata och/eller park ska vara uppglasade. Komplementutrymmen som vetter mot gata och/eller park ska ha fönster
f_3	Särskilt höga krav ska ställas vid prövning av byggnaders utformning med hänsyn till färg, form och materialverkan
f_4	Minst 40% av bottenvåningens fasad som vetter mot allmän plats ska vara uppglasad och ytan bakom ska innehålla andra funktioner än bilparkering
f_5	En genomgående portik med lägsta frihöjd om 3,5 meter och med en minsta bredd på 4,5 meter ska finnas
f_6	Minst 50% av ytan ska utgöras av gemensam takterass
f_7	Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 kvm ska orienteras mot en ljuddämpad sida

Utförande, *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

b_1	Endast 60 % av markytan får hårdgöras
b_2	Endast 70 % av markytan får hårdgöras
b_3	Växthus och/eller pergolor får byggas ovan angiven reglerad höjd. Räcken ska vara indragna från fasadliv

Markens anordnande och vegetation, *4 kap. 10 §*

n_1	Marken får inte användas för bilparkering, RHP undantaget
+0.0	Markens höjd över angivet nollplan

Stängsel och utfart, *4 kap. 9 §*

) o · o (	Utfartsförbud

Varsamhet, *4 kap. 16 § 1 st 2 p.*

k_1	Byggnadens fasad ovan bottenvåning ska beaktas vid ändring. Dess karaktärsdrag i form av kubiska geometri, fönstersättning och material får ej förvanskas.
k_2	Fasadens ursprungliga karaktärsdrag ska beaktas med sina slutna och omlott ställda tegelskivor. Vid ändring ska särskilt material, proportioner och rytm beaktas utifrån fasadens karaktärsdrag och helhetsverkan

Skydd mot störningar, *4 kap. 12 § 1 st 1 p.*

- Ytor utomhus som är direkt exponerade mot TGOJ-järnvägen utan framförliggande bebyggelse ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Enbart ytor som ligger i skydd bakom bebyggelse kan utformas för stadigvarande vistelse. Detta gäller inom 70 meter från TGOJ-järnvägen.

- I ny bostadsbebyggelse inom 150 meter från TGOJ-järnvägen ska friskluftsintag placeras mot en trygg sida, d.v.s. bort från TGOJ-järnvägen alternativt på byggnadernas tak. För kontor eller verksamheter ska friskluftsintag placeras på en trygg sida inom 70 meter från TGOJ-järnvägen.

- Ytor inom 30 meter från Hamnvägen ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

- Från byggnader inom 30 meter från Hamnvägen ska det finnas minst en utrymningsväg som mynnar bort från vägen. Byggnader som vetter mot Hamnvägen ska även utformas med friskluftsintag placerat mot en trygg sida, d.v.s bort från väg, alternativt på byggnadernas tak.

- Ny bebyggelse inom 30 meter från Arnöleden och Järnvägsgatans förlängning ska utföras med friskluftintag placerat mot trygg sida. d.v.s bort från vägarna, alternativt placerade på byggnadernas tak. Rekommendationen gäller ej för existerande bebyggelse.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid, *4 kap. 21 §*

Genomförandetiden är 10 år

Ändrad lovplikt, *4 kap. 15 § 1 st 3 p.*

a_1	Marklov krävs vid fällning av träd. Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk

Villkor för startbesked, *4 kap. 14 § 1 st 5 p.*

a_3	Startbesked får endast ges efter att åtgärder vidtagits för att förebygga olägenheter från omgivningsbuller genom uppförande av bullerskärmande volym i väst
a_4	Startbesked för bostäder får inte ges förrän bulleråtgärd längs järnvägen uppförts

Startbesked får inte ges för byggnation, förrän sanering av markföroreningar eller skyddsåtgärder för markföroreningar, har genomförts.

Markreservat, *4 kap. 5 § 1 st 2 p.*

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Gemensamhetsanläggning, *4 kap. 18 § 1 st p.*

g_1	Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata

Strandskydd, *4 kap. 17 §*

a_2	Strandskyddet är upphävt.

Till planen hör:

- ☐ Planprogram
- ☐ Samrådsredogörelse program
- ☐
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Miljökonsekvensbeskrivning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☐ Samrådsredogörelse
- ☐ Granskningsutlåtande
- ☒ Gestaltningsprogram
- ☐ Kvalitetsprogram
- ☐ Illustration

Detaljplan för Ribban 5, 6 och 7 m.fl.

Nyköping kommun — Södermanlands län

	Beslutsdatum	Instans
Samråd	Godkännande	
	Antagande	
2022-11-16	Laga kraft	

Beteckningsbeskrivning enl. HMK-ka
Grundkartan är upprättad av SHB Staben, Nyköpings kommun,
genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta.
Byggnadernas begränsningslinjer för fotogrammetriskt karterande objekt utgöres av horisontalprojektionen från takens ytterkanter, för geodetiskt mätta av fasaderna.

Fastighetsredovisningen hänför sig till 2022-02-11

Koordinatsystem: SWEREF 99 1630 *Höjdsystem: RH 2000*
Uppförd 2022-02-11

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

Dnr SHB 19/91

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för fastigheterna Ribban 5, 6 och 7 m.fl.

Spelhagen



Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling

2022-11-16

Nyköping

Innehåll

Planhandlingar....4
Planens syfte....4
Planens huvuddrag....4
Planförfarande....5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB....5
Plandata....5
Läge, areal och omfattning....5
Markägoförhållanden....7
Tidigare ställningstaganden....7
Översiktliga planer och program....7
Befintliga detaljplaner....8
Områdesbestämmelser och förordnanden....10
Riksintressen....13
Riksintresse kulturmiljövård - 3 kap 6 § MB....15
Riksintresse Högexploaterad kust MB 4 kap §4 MB....17
Riksintresse Naturvård - Kilaån - 3 kap 6§ MB....17
Riksintresse kommunikationer - TGOJ-banan - 3 kap 8§ MB....17
Kommunala beslut....17
Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan....18
Förutsättningar och förändringar....19
Stadsbild och kulturmiljö....19
Bebyggelse....26
Offentliga rum och platser....30
Natur och grönstruktur....32
Miljökvalitetsnormer....39
Risker förknippat med farligt gods och verksamheter....39
Buller....41
Vibration....46
Markföroreningar och radon....47
Luftkvalitet....50
Sol och skugga....51
Sociala frågor....53
Barnperspektiv....53
Tillgänglighet, Trygghet och jämställdhet....56

Tekniska förutsättningar 57
Geotekniska förhållanden 57
Vatten och avlopp 60
Avfall 60
El och Fjärrvärme 61
Tele och bredband 61
Dagvatten 61
Översvämning 65
Kommunikationer 70
Gång- och cykeltrafik 72
Kollektivtrafik 73
Biltrafik 73
Parkering och mobilitet 76
Genomförande 81
Organisatoriska frågor 81
Tidplan 81
Genomförandetid 82
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 82
Namnsättning 82
Avtal 83
Fastighetsrättsliga frågor 84
Ekonomiska frågor 86
Tekniska frågor 86
Utredningar 87
Konsekvenser av planens genomförande 88
Miljökonsekvenser – sammanfattning av MKB 88
Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare 89
Sociala konsekvenser 89
Konsekvenser för exploateringsavtal 89
Ekonomiska konsekvenser 90
Medverkande i planarbetet 90

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, gestaltningsprogram, undersökning om betydande miljöpåverkan, miljökonsekvensbeskrivning samt fastighetsförteckning.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva området för skol- och verksamhetsändamål i den befintliga byggnaden inom området. Vidare syftar planen till att säkerställa befintliga kulturmiljövärden samt att ny bebyggelse har hög arkitektonisk kvalitet sett till sin kontext. För att binda samman stadskärnan och Arnölandet både fysiskt och visuellt samt skapa goda buller- och luftmiljöer på den föreslagna skolgården möjliggör planen en utveckling av bostäder och verksamheter inom området. Den nya bebyggelsen bidrar till att skapa ett nytt bostads- och verksamhetsområde i ett attraktivt läge. För att minska barriären mellan planområdet och resten av Spelhagen och skapa förutsättningar för en fortsatt utveckling av hela Spelhagen föreslås en omledning av biltrafik från Arnöleden till en ny föreslagen förlängning av Brukslagargatan i anslutning till järnvägen. Detta bidrar även till att skapa en ökad tillgänglighet och trafiksäker entré till den nya skolan. Planen säkerställer också hantering av dagvatten, skyfall och havsnivåhöjningar samt säkrar det större naturområde som finns i södra delen av området mot Kilaån genom att planlägga denna yta som Natur.

Planens huvuddrag

Planområdet är beläget inom ett område som i översiktsplanen är utpekat som område lämpligt att utveckla till stadskaraktär i kvartersstruktur med blandning av bostäder och verksamheter. Förslaget syftar till att bidra till att binda samman norra Arnö med Nyköpings stadskärna både fysiskt och visuellt.

Centralt i planområdet finns en större befintlig byggnad, i byggnaden möjliggörs för skola och en fortsatt utveckling av verksamheter. Den befintliga byggnaden har koppling till områdets industrihistoria. Planen bidrar till att säkerställa de kulturmiljövärden och kvalitéer den befintliga byggnaden har. Inom den norra delen av planområdet föreslås att den större befintliga grönytan utvecklas till skolgård.

Planförslaget innebär en förtätning av varierad kvartersbebyggelse som utgörs i huvudsak av 4-5 våningar flerbostadshus, 2-3 våningar radhus/parhus, en accent i sex våningar i nordvästra hörnet och en i åtta våningar i det sydöstra hörnet. Tillsammans formar dessa typologier bostadskvarter med möjligheter till centrumlokaler i bottenvåning. Bebyggelsens volym och gestaltning tar hänsyn till det angränsande riksintresse-området för Nyköpings stadskärna. Inom de södra delarna av planområdet, föreslås en tätare kvartersstruktur

tillsammans med en större verksamhetsbyggnad. I enlighet med kommunens översiktsplan prövas även en högre bebyggelse inom detta område. I anslutning till Kilaån, inom riksintresseområdet för Arnö-Stora Kungsladugården säkerställs det naturområde som idag finns på platsen genom att platsen planläggs för *Natur*. I delar av planområdet där ny bebyggelse föreslås finns befintliga naturvärden, dispenser från generellt biotopskydd och strandskydd kommer att krävas för planens genomförande.

Omkring den föreslagna skolgården möjliggörs för kompletterande bebyggelse mot järnvägen. Bebyggelsens placering syftar till att avskärma skola och skolgård från bullerkällor. Ett mobilitetshus för norra planområdets, Ribban 5 och 7, samlade behov av parkering och andra mobilitettjänster samt idrottshall föreslås lokaliseras till planområdets nordvästra hörn i anslutning till skolgården och infarten till området. Parkeringsbehov för planområdets södra del föreslås lösas inom fastigheten Ribban 6.

En ny vägdragning (Järnvägsgatan) prövas i den västra delen för att avlasta Arnöleden, minska dess barriäreffekt och möjliggöra en trafiksäker entré till skolan.

I ett framtida klimat med högre havsnivåer och ökade mängder nederbörd finns det risk att planområdet översvämmas om inga åtgärder vidtas. För att säkerställa att området inte påverkas i ett framtida klimat och att det nya bostads- och skolområdet inte tar skada vid eventuella havsnivåhöjningar och skyfall har ett förslag på lösning studerats under planarbetet. Det kan dock komma att finnas andra alternativ som bedöms som mer lämpliga vilket studeras i kommande projektering.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 och med utökat förfarande.

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 ligger i stadsdelen Spelhagen söder om Nyköpings stadskärna och nära hamnen. Planområdet omfattar cirka 15,7 hektar mark och omfattar till största del de privatägda fastigheterna Ribban 5, 6 och 7. Även kommunen samt Trafikverket äger fastigheter inom planområdet. Ribban 5 omfattar idag

del av Brukslagarvägen, parkering samt gräsytor med träd och är bebyggd med en större tvåvånings industribyggnad innehållande olika butiker och företag samt gymnasieskolan Framtidsgymnasiet. Ribban 6 och 7 är obebyggda och består främst av gräsytor, buskar och stora träd. Området kring Ribban 6 är oskött och till stora delar otillgängligt.



Figur 1. Planområdets lokalisering. Ribban 5, 6 och 7 samt Väster 1:1 markerade (Urban Minds).

Planområdet avgränsas av Hamnvägen i norr, Arnöleden i öster, järnvägen i väster och i söder av Kilaån. Intilliggande bebyggelse utgörs av handel och industribebyggelse samt ett äldreboende och ett mindre antal flerbostadshus.

Planområdets centrala läge ger i sig goda kvaliteter. Närhet till stadens centrala delar med offentlig och kommersiell service samt utbyggd infrastruktur såsom vägnät och gång- och cykelbanor som kopplar området till resten av staden utgör kvaliteter för invånarna som underlättar vardagen och möjligheten att göra hållbara resval. Planområdet ingår i ett större framtida utvecklingsområde inom hamnen, Spelhagen och Kungshagen. I samband med omvandlingen kommer många nya kvaliteter skapas i planområdets direkta närområde.

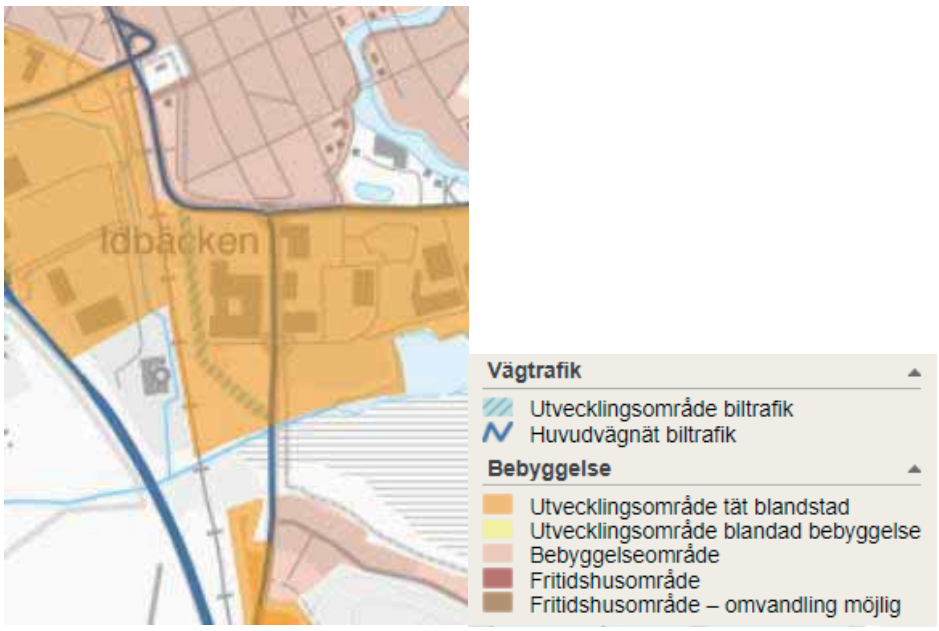
Markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 15,7 hektar mark och består av de privatägda fastigheterna Ribban 5, 6 och 7, delar av Mjölkflaskan 7, Spånten 8 samt delar av fastigheterna Spelhagen 1:1 och Väster 1:1 som ägs av Nyköpings kommun samt Väster 1:2 som ägs av Trafikverket.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Nyköpings kommun antog gällande översiktsplan Nyköping 2040 den 14 december 2021. Aktuellt område anges i översiktsplanen som ett utvecklingsområde för tät blandstad.



Figur 2. Utsnitt från översiktsplan Nyköping 2040

Av översiktsplanens ställningstaganden framgår att läget nära centrum och vatten ska utnyttjas som en tillgång vilket motiverar en hög befolkningstäthet. Följande går att läsa om utvecklingsambitionerna avseende Spelhagen: *Ny bebyggelse föreslås med en generell byggnadshöjd om 4 - 5 våningar, enstaka högre byggnader kan prövas under förutsättning att siktlinjer mot värdefulla kultur-och bebyggelsemiljöer upprätthålls och att den nya bebyggelsen underordnar sig stadens siluett och landmärken. Högre*

byggnadshöjder kan prövas om den lokalt sett bidrar positivt till stads- och landskapsbild, exempelvis mot omgivande breda gaturum, större park- och vattenrum, betoning av huvudstråk respektive offentliga funktioner, eller annan väsentlig lokal förutsättning. Tillgängligheten till vattenområdet längs Stadsfjärden bör utvecklas och kopplingar samt siktlinjer mot vattnet ska skapas. Vid stadsutveckling behöver park och grönområden skapas*. Området utgör en entré till staden från vattnet. För tillkommande bebyggelse invid Stadsfjärden ska särskild vikt läggas vid gestaltning och gestaltningskrav ska ställas på ny bebyggelse vid planläggning. Spelhagen bedöms även ha ett lämpligt läge för en skola utifrån strategiska upptagningsområden och framtida behov. Möjligheten att minska Hamnvägens samt Arnöledens barriäreffekt genom ett förändrat gaturum bör utredas. Möjligheten att öka tillgängligheten för gående och cyklister förbi järnvägen bör studeras. Kopplingar mot centrum behöver utvecklas. Andra funktioner än för bostadsändamål bör säkerställas längs identifierade huvudstråk eller vid platsbildningar. Vid fortsatt utveckling behövs nya lokaler eller områden för kommunal samhällsservice vilket ska prioriteras i lägen med god kollektivtrafik.*

I översiktsplanen är även delar av planområdet utpekat för en förlängning av Järnvägsgatan, som ny del i huvudvägnätet sammanbindande länk mot Arnö, för att ersätta Arnöleden genom Spelhagen.

Detaljplanen bedöms i stor grad bidra till att översiktsplanens ställningstaganden uppfylls genom möjliggörande av bostäder, verksamheter och skola inom planområdet. Även omledning av biltrafik från Arnöleden bidrar till att uppfylla översiktsplanens intentioner.

Befintliga detaljplaner

Fastigheten Ribban 5 omfattas av detaljplan (P15-9) från 2015 och anger användningen industriändamål och handel samt förutsättningar för kontor, kultur och skolverksamhet (ej förskola eller grundskola). Planområdet beskrivs som ett mindre industriområde med plats för verkstäder och liknande småindustri. En teknisk anläggning finns planlagd i södra delen av fastigheten. Planens genomförandetid går ut 2025.

Fastigheten Ribban 7 och Ribban 6 omfattas av stadsplan för Spelhagsområdet (P76-3) från 1975 och tillåter industriändamål. Stadsplanen omfattar även delar av ytan för järnvägen och Kilaån som ingår i planområdet. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Spelhagen 1:1 omfattas av detaljplan P08-15 och omfattar delar av Arnöleden och Stadsfjärden samt ett större utvecklingsområde för bostäder i Arnö söder om planområdet. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Den norra delen av planområdet som omfattar Hamnvägen berörs av detaljplan P10-10 och möjliggör för Hamnvägen som huvudgata. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Öster om planområdet gäller en detaljplan (P94-4) från 1994 som anger småindustri och handel samt reglerar Arnöleden som gata i huvudnätet. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Väster om planområdet gäller en stadsplan (P83-17) från 1983 som reglerar järnvägen samt garage, handelsträdgård, park och industri öster om järnvägsspåret. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Den södra delen av järnvägen berörs av detaljplanen (P83-13) där ett större område för industri och handel möjliggörs för väster om järnvägen. Genomförandetiden för planen har gått ut.



Figur 3. Gällande detaljplaner med planområdesgränser i vitt. Planområdets gräns i rött.

Planområdets avgränsning syftar delvis till att inkludera de områden som ska möjliggöra för ny bebyggelse. Utöver det ingår ett antal äldre gällande planer i planområdet för att bekräfta den nuvarande markanvändning (W, T1) och där syftet är att gällande planen släcks ut och ersätts av föreslagen plan. Planområdets avgränsning mot Hamnvägen förhåller sig i stort till gällande plangräns men tar delvis i anspråk delar av vad som i gällande detaljplan är planlagt som GATA i syfte att planlägga PARK mot Hamnvägen för att skapa ett

sammanhängande grönstråk längs Hamnvägen. Planområdet har även anpassats efter omkringliggande pågående, och kommande, planarbeten.

Områdesbestämmelser och förordnanden

Generella biotopskydd

Inom planområdet finns ett flertal alléer, sju stycken, av olika storlek och trädslag i nordsydlig riktning. Alléerna växer på anlagda gräsmattor, avgränsade av parkeringar och vägar. I naturvärdesinventeringen (Sweco, 2022) redovisas områdena mer ingående. För åtgärder som riskerar att skada eller påverka naturvärdena krävs ansökan om dispens från det generella biotopskyddet. Dispens kommer att behövas för ett antal av de alléer som finns inom planområdet. I kommande planskede kommer kompensationsåtgärder att studeras vidare. Dispens kommer att sökas parallellt med planarbetet för att säkerställa genomförandet av planen. I samband med genomförandet kommer även nya träd att planteras i området. Se vidare avsnitt Natur och grönstruktur s. 32.

Särskilt skyddsvärda träd

Naturvärdesinventeringen pekar ut 8 särskilt skyddsvärda träd (enligt Naturvårdsverkets åtgärdsprogram) inom planområdet. Dessa utgör lindar och utgör också del av lindallé för vilka generellt biotopskydd råder. Om en åtgärd på ett särskilt skyddsvärt träd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön krävs en anmälan för samråd med Länsstyrelsen. Detaljplanens utformning innebär att samtliga av de utpekade särskilt skyddsvärda träden kommer att påverkas. Se vidare avsnitt Natur och grönstruktur s. 32



Figur 4. Särskilt skyddsvärda träd inom utredningsområdet och vissa skyddsvärda träd.

Strandskydd

För områden inom 100 meter från vattendrag råder generellt strandskydd. Planområdets södra del ligger inom 100 meter från Kilaån precis innan den mynnar ut i Stadsfjärden. Stora delar av planområdet som berörs av strandskydd planläggs som natur och här kommer strandskyddet därmed inte att behöva upphävas. Delar av den gatusträckning som avser ersätta Arnöleden som genomfartsled ligger inom strandskyddat område. För att möjliggöra föreslagen gatustruktur avser kommunen därför upphäva strandskyddet inom delar av planområdet som detaljplanen anger som GATA. För att kunna upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt miljöbalken. Områdets tillgänglighet för allmänheten har beskrivits och befintliga naturvärden är inventerade utifrån framtagen NVI (Sweco, 2022).

Naturvärden och allmänhetens tillgång

Området där strandskyddet avses upphävas omfattar delar av den sträcka som berörs av detaljplanens förslag till ny gata, Järnvägsgatans förlängning, samt Arnöledens södra sträckning. Delen som avses upphävas är belägen i utkanten av ett utpekat område bestående av naturvärden av klass 3.

I dagsläget är naturområdet relativt otillgängligt för allmänheten då den består av tät lövskog med vissa blöta partier. Det finns inga upptrampade stigar eller anlagda gångar i naturområdet vilket indikerar att området inte nyttjas av allmänheten.

Motiv till upphävande av strandskydd

Delar av området som avses upphävas (se gult samt rött område i figur 5), då strandskyddet träder i kraft vid uppförande av ny detaljplan, utgörs idag av Arnöleden och är därmed redan ianspråktaget för körbanor och gång- och cykelväg. Denna del avses fortsatt att utgöras av Arnöleden.



Figur 5. Område inom planen som berörs av strandskydd. Rödmarkerat utgör mark som idag ej är ianspråktagen. Gulmarkerat utgör mark som idag utgörs av Arnöleden. Illustrationsplanen visar även på alternativ trafiklösning i form av T-korsning som också studerats (redovisas med svart tunn linje).

Syftet med upphävandet av strandskyddet inom rödmarkerat område är att möjliggöra en ny gata för att omleda stor del av den motorburna trafiken som idag trafikerar Arnöleden. För de delar som inte redan är i anspråkstagna, se röd markering i figur 5, ses den förändrade strukturen i gator enligt kommunen som ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Ett genomförande av planen i dessa delar ger inte bara förändrade förutsättningar för de aktuella fastigheterna utan för hela Spelhagsområdet samt som förändrad entré från söder mot Nyköpings centrala delar. Flytt av biltrafiken från Arnöleden till ett läge väster om Ribban, Järnvägsgatans förlängning, ger förutsättningar för att skapa sammanhängande stråk och bebyggelsestruktur i Spelhagen, utan den större trafikbarriär som Arnöleden idag utgör. Åtgärden syftar också till att minska genomfartstrafik med bil på Spelhagens vägnät som helhet. Arnöleden kan med förslaget omvandlas till en gata med prioritet för gång-, cykel- och kollektivtrafik, ett steg i intentionerna med att öka andelen resor med gång, cykel och kollektivtrafik i centrala Nyköping. Det kommer fortsatt ges visst utrymme för biltrafik på Arnöleden, främst i gatans norra del mot Hamnvägen för att tillgängliggöra angränsande fastigheter utanför planområdet.
Under förstudien som föregick planarbetet har två alternativa trafiklösningar studerats för Arnöleden/Järnvägsgatans förlängning, en T-korsning samt den trafiklösning som nu föreslås och möjliggörs för i planförslaget, en så kallad Y-korsning. T-korsningen är belägen utanför strandskyddat område och hade inte krävt ett upphävande av delar av strandskyddet som idag inte redan är ianspråktaget.

Arnöleden är en av Nyköpings största trafikleder med ökande trafikmängder under senare år, där fortsatt trafiktillväxt är mycket trolig. Det kommer av Arnös tillväxt, vilket kopplar an till kommunens översiktsplan och utvecklingsplaner, som omfattar bostäder men framför allt omfattande utveckling av industriområdena Arnö västra, - östra och Björkö. Nyköping har en gammal trafikstruktur som medför att mycket biltrafik passerar genom centrum för att nå sin destination. Genom arbete med trafikanalyser och kommunens transportstrategi har det tagits fram en långsiktig strategi för att i ökad omfattning leda genomfartstrafik med bil runt stadens centrum snarare än genom. Den innebär dock behov av stora investeringar och en lång planeringshorisont för att kunna realiseras. Den föreslagna lösningen, med utflyttning av genomfartstrafiken i Spelhagen, är en mindre version av den större beskrivna strategin för att trycka biltrafiken runt centrum. I sammanhanget hanterar Y-korsningen bäst behovet av att kunna leda biltrafik förbi korsningen, vidare på huvudvägnätet, in på Järnvägsgatans förlängning vidare norrut mot Hamnvägen och Järnvägsgatan.

Ianspråktagandet av mark för omledningen av trafik från Arnöleden motiveras genom vikten av att kunna upprätthålla tillgänglighet mellan flera växande områden och biltrafikens behov av att effektivt kunna ledas förbi en uppenbar infart och smitväg där trafiken tidigare gått. Det kan också ske med marginell påverkan på kollektivtrafikens behov av framkomlighet och färre fordon som behöver bromsa och gasa. Inne i Spelhagen kan påverkan av buller och utsläpp av avgaser hållas tillbaka samtidigt som kollektivtrafikens behov av ett attraktivt och funktionellt hållplatsläge upprätthålls. T-korsningens lösning medför däremot en för bilförarna uppenbar valsituation, med risk för ökad smittrafik in genom området. Det skulle bland annat påverka gåendes och cyklisters förutsättningar för trafiksäkerhet och framkomlighet negativt och därmed påverka en grundläggande intension med de föreslagna förändringarna.

Riksintressen

Natura-2000

Natura 2000-områden ingår i ett nätverk av områden skyddade inom EU och är av riksintresse enligt kap 8§ miljöbalken. Det är områden som innehåller arter och naturtyper som är särskilt skyddsvärda ur ett europeiskt perspektiv. Inga åtgärder ska tillåtas som på ett betydande sätt kan påverka miljön i Natura 2000-områden. Detta gäller även åtgärder som utförs utanför Natura 2000-områden som på ett betydande sätt kan påverka miljön i Natura 2000-området.

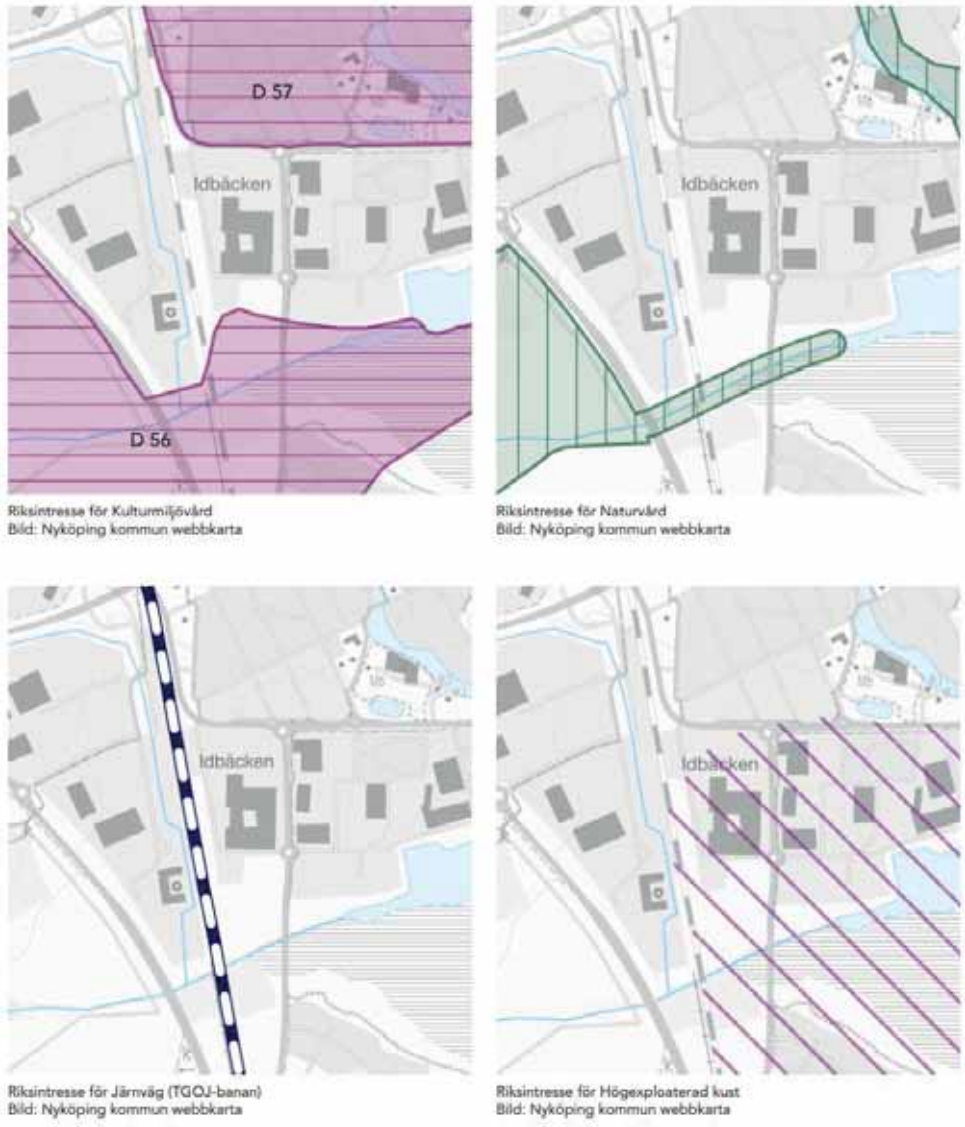
Svanviken-Lindbacken är ett utpekat Natura 2000 område som ligger ca 200 meter väster om planområdet. Svanviken Natura 2000-område är den största våtmarksslåtterängen i Södermanland. Slåtterängen har stor betydelse som rast- och häckningslokal för många fågelgruppper, vadare, andfåglar och gäss. Hävden på Lindbacke har lång kontinuitet och de arter som gynnas av bete är många. Lindbacke är en av få platser i Sörmland där man hittar den sällsynta ljungögontrösten.

Kilaån-Vretaån är ett utpekat Natura 2000 område som ligger ca 2.3 km väster om planområdet. Natura 2000 är ett nätverk av skyddade områden i hela EU. Natura 2000 är ett nätverk av värdefulla naturområden/naturtyper som pekas ut som särskilt skyddsvärda ur ett europeiskt perspektiv. Kilån-Vretaån utgörs av ett åsystem som sträcker sig från Stavsjö i väster och rinner österut mot utloppet i Östersjön. Natura 2000-området är i dagsläget (2021) påverkat av vattenkraft, något som påverkar områdets flöden och naturliga vattenståndsfluktuationer. Det finns även ett antal vandringshinder i form av dammar och mindre kraftverk, samt bäverdämmen, vilka hindrar möjligheten för uppströms och nedströms passage för vandrande fisk. Kilaån har under de senaste hundra åren varit föremål för omfattande utdikningar och andra åtgärder för att effektivisera jordbruket. Trots stor fysisk och hydrologisk påverkan hyser Kilaåns avrinningsområde stora naturvärden, ur både regionalt och nationellt perspektiv. Natura 2000-området har mycket höga naturvärden med stor variation i både flora och fauna. Den långa sträckningen skapar en stor variation av livsmiljöer, vilket i sin tur skapar goda förutsättningar att bevara en artrik och värdefull natur av både växter och djur.



Figur 6. Natura-2000 områden

Planen bedöms inte påverka Natura 2000-områdena enligt miljökonsekvensbeskrivningen (Jennie Brundin 2022). Ingen negativ påverkan bedöms finnas på utpekade arter och naturtyper i bevarandeplanerna. Dessa är tydligt avgränsade till själva ån och dess strukturer längre upp i Kilaån. För Svanviken-Lindbacke är det naturbetesmarkerna samt slåtterängarna som utgör det stora värdet. Då stora delar av lövskogen i södra planområdet avses skyddas som *Natur* säkerställs att området blir kvar som ett skydd mot själva ån.



Figur 7. Riksintresseområden (Nyköping Webbkarta, 2021).

Riksintresse kulturmiljövård - 3 kap 6 § MB

Arnö – Stora Kungsladugården (D56)

Arnö – stora Kungsladugården är av riksintresse för kulturmiljövård 3 kap 6 § miljöbalken och utgör ett större område beläget både söder och väster om planområdet. I Länsstyrelsens kunskapsunderlag framgår att riksintresset avser en fornlämningsmiljö i form av ett odlingslandskap präglat av Kungsladugården, som sedan medeltiden har tillhört Nyköpingshus, och som har kvar sin ursprungliga avgränsning mot staden.

I Länsstyrelsens tolkning är stadens avgränsning mot jordbruksmarken och dess siluett av betydelse för upplevelsen av och förståelsen för riksintresset. Att beakta i planarbetet är därför främst områdets landskapsbild och den västra stadssiluetten mot riksintresseområdets kulturlandskap som ska vara stadsmässig med noggrant studerade byggnadshöjder. Ny tät bebyggelse avses kunna uppföras i staden utan att riksintresset skadas förutsatt att den underordnas befintlig bebyggelses placering, struktur och skala samt anpassas till dess utformning i övrigt.

Avgränsningen av riksintresset Arnö-Stora Kungsladugården gör att den södra delen av planområdet berörs. Den naturmark som finns där idag föreslås bevaras i planförslaget medan den norra delen av Ribban 6 som ligger på gränsen till riksintresset föreslås bebyggas. Marken som berörs har tidigare tagits i anspråk för industriverksamhet dock endast för enklare förråds- och verkstadsbyggnader.

Siluetten förändras beroende av varifrån man betraktar den och därmed förändras också de historiska byggnadernas roll i helheten, stadssiluetten nämns inte som ett uttryck i något av de två riksintressena men den låga bebyggelsen utgör en del av motivet till riksintresset Nyköping. 2019 års stadssiluettanalys redovisar flera vypunkter som bedömts som särskilt viktiga.

Påverkan på riksintresset har analyserats i antikvarisk konsekvensbedömning (Hille Hus och Historia, 2022). Den samlade bedömningen av planförslagets konsekvenser för riksintresset D56 Arnö-Stora Kungsladugården är att områdets kulturhistoriska värden förblir oförändrade. Den planerade förändringen av området tar hänsyn till de begränsade riksintressanta värden som kan tillskrivas platsen vilket medför en neutral påverkan. Skälet är att den del av riksintresset Arnö-Stora Kungsladugården som ligger öster om Oxelösundsvägen inte är representativ för motivet och uttrycken för riksintresset.

Nyköping (D57)

Nyköping (D 57) är av riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresseområdet omfattar de centrala delarna av Nyköping, väster om Folkungavägen och norr om Tingsrätten/polishuset. Riksintresset avser Nyköping som sent medeltida rutnät- och residensstad med stadsmiljö präglad av konsekvent reglering vid 1600-talets mitt, låg bebyggelse och industrianläggningar från skilda tider. I Länsstyrelsens kunskapsunderlag för riksintresset betonas värdet av att stadens successiva framväxt kan utläsas genom olika epokers tidstypiska arkitektur- och stadsbyggnadsideal – att tidigare epoker förblir tydliga och att tillägg inte döljer eller förtar de äldre delarna samt att stadens karaktär inte går förlorad.

Planområdet ligger utanför men i anslutning till riksintresseområdet. I kommunens stadssiluettanalys (2019-02-27) görs bedömningen att Spelhagen ligger inom ett direkt påverkansområde till riksintresset. Högre bebyggelse bedöms påverka angöringen till staden via Arnöleden negativt genom att ge staden en ny siluett i vyer från omlandet söder om Stadsfjärden och från Stadsfjärden. Tillkommande bebyggelse högre än 4 våningar riskerar även att påverka vyn och siluetten av Nyköpingshus sett från årummet i stadskärnan. Bebyggelsehöjder inom områdets sydvästra delar har mindre betydelse för påverkan på riksintresset Nyköping, men kan ha betydelse för eventuell påverkan på riksintresset Arnö – Stora Kungsladugården (beskriven ovan) vad gäller odlingsmarkernas möte med staden.

I likhet med Arnö-Stora Kungsladugården är den samlade bedömningen utifrån den antikvariska konsekvensbedömningen av planförslagets konsekvenser för riksintresset D57 Nyköping att områdets kulturhistoriska

värden förblir oförändrade vilket leder till en neutral påverkan. Planområdets placering i staden innebär ingen risk att nytillskotten som planen innebär i stadsbilden dominerar över eller släcker ut de karaktärsdrag och samband som är avgörande för riksintresset. Den föreslagna bebyggelsen kommer att uppföras i en sent tillkommen del av staden som karaktäriseras av stora volymer och öppna strukturer utan koppling till stadskärnans traditionella småskaliga bebyggelse och rutnätsstruktur. De kontraster som redan finns idag kommer att råda även efter ett genomförande av planförslaget. Således påverkas inte riksintressets läsbarhet i detta avseende. För vidare bedömning av planförslaget påverkan på stadsbild och kulturmiljö samt befintlig bebyggelse se s. 19.

Riksintresse Högexploaterad kust MB 4 kap §4 MB

Riksintresset för högexploaterad kust omfattar kommunens kustområde i sträckan Arkösund till Forsmark. Längs angivens sträcka får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Riksintresset syftar till att skydda områden som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till höga natur- och kulturvärden. Hela planområdet omfattas av riksintresset.

Riksintresse Naturvård - Kilaån - 3 kap 6§ MB

Kilaån som löper inom de södra delarna av planområdet är av riksintresse för naturvård. Området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess naturvärden. Ån klassas som ett särskilt skyddsvärt och opåverkat område med hänsyn till särpräglat vattenlevande djurarter. Riksintresset omfattar 30 meter om vardera sida av vattenlinjen. Planen bedöms inte medföra någon påtaglig skada på de utpekade värdena i Kilaån då stora delar av lövskogen i södra planområdet avses skyddas som *Natur* säkerställs att området blir kvar som ett skydd mot själva ån. Området bedöms redan idag utsatt av störningar från stadsmiljö det är därför ett rimligt antagande att de djurarter som befinner sig här anpassar sig till rådande störningar.

Riksintresse kommunikationer - TGOJ-banan - 3 kap 8§ MB

Järnvägssträckningen tangerar planområdet i väster och är ett godsstråk mellan Oxelösund och Sala. TGOJ-banan är av nationell betydelse och ska vid planering säkras i funktion. Inom järnvägens influensområde ska åtgärder som kan innebära begränsningar för järnvägens funktion på grund av till exempel buller, vibrationer, barriäreffekter, trafiksäkerhet, elsäkerhet, transport av farligt gods och elektromagnetiska fält inte medges. Planförslaget bedöms inte påverka riktintresset TGOJ-banan, då planen tar höjd även för framtida ökning av transporter längs järnvägen enligt Trafikverkets prognos.

Kommunala beslut

Castellum (tidigare Kungsleden) och ABB har ansökt om planbesked 2020-09-29 för att upprätta detaljplan för fastigheterna Ribban 5 och 7 med syfte att pröva möjligheten för skol- och verksamhetsändamål i befintlig byggnad samt

pröva möjligheten att tillskapa nya byggrätter för bostäder och kommersiella verksamheter.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2020-10-27 § 127 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Under planprocessen har fastigheten Ribban 6 kommit att införlivas i planområdet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen yttrade sig kring undersökningen 2020-11-13.

Planområdet utgör ett område intill TGOJ-banan som är utsatt för bullerstörningar från flera riktningar. Inom området finns befintliga markföroreningar. Detaljplanen medför att fler bostäder, verksamheter och eventuella skolplatser kan tillföras i stadens centrala delar. Platsens förutsättningar gör att omfattande utredningar behöver genomföras innan markens lämplighet för skolverksamhet kan avgöras. Detaljplanen blir ett startskott för den framtida utvecklingen av Spelhagen vilket gör att ett helhetsgrepp behöver beaktas under planprocessen. Detaljplanen och Spelhagens utveckling medför att stadskärnan kan kopplas samman med Arnö på ett tydligare sätt.

Den samlade bedömningen av ovanstående aspekter och deras kumulativa effekter är att planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning av planförslaget har därför gjorts och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB (Jennie Brundin, 2022) har upprättats.

Avgränsningssamråd rörande MKB:n har vidare hållits 2021-04-09 med Länsstyrelsen. 2022-02-23 skedde ett kompletterande samråd efter att planområdet utökades. MKB:n avgränsas till:

- Tidsmässigt till fullt utbyggt område vilket beräknats till 2040. När det gäller översvämningsrisker har utredningen haft en tidshorisont till 2150.
- Geografisk till aktuellt planområde samt dess influensområde. Influensområdet avgränsas till de omgivande verksamheternas påverkan på planområdet, den omkringliggande infrastrukturen (Järnvägen, Hamnvägen och Arnöleden) samt eventuell miljöpåverkan av lövskog i söder. Utöver det behöver även närliggande riksintressen beaktas.
- Sakligt att i första hand belysa följande aspekter:
    - Föroreningar: Markföroreningar, deponigas och föroreningar från tidigare verksamheter i befintlig bebyggelse.
    - Hälsa och säkerhet: Buller, vibrationer, farligt gods (järnväg och väg), trafiksäkerhet (säkra skolvägar), störande verksamheter, luftkvalité och säkerhetsavstånd.

- Naturmiljö: Skyddsvärda träd, påverkan på lövskogen, biotopskydd.
- Vattenmiljö: Översvämning, grundvatten, dagvatten och strandskydd.
- Kulturmiljö och stadsbild: Gestaltning, riksintressen för kulturmiljö, stadsbild.
- Störningar i byggskedet: Buller, vibrationer, trafikpåverkan, ev. etappindelning.
- Sociala konsekvenser: trygghet, tillgänglighet, vardagsliv och mötesplatser.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen (Jennie Brundin, 2022) bedöms planen medföra positiva konsekvenser för människors hälsa med avseende på föroreningar, samt för markmiljö, ytvattenkvalitet och översvämningar. Planförslaget bedöms även få positiva konsekvenser avseende tillgänglighet, trygghet, trafiksäkerhet och möjlighet till val av hållbara transporter. Miljökvalitetsnormer för luft- och vattenkvalitet bedöms inte påverkas negativt, och risker med farligt gods hanteras genom skyddsavstånd och att ytor nära järnvägen utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Delar av område med påtagligt naturvärde skyddas i planen, en förbättring både jämfört med nuläget och nollalternativet. Negativa konsekvenser bedöms ändå uppstå avseende naturmiljön, eftersom planförslaget medför att miljöer med särskild skyddsvärda träd och alléer påverkas. I vissa fall är värdena så stora att de inte bedöms möjliga att kompensera. Riktvärden för trafik- och industribuller uppnås vid både skolgård och bostäder, genom bullerskyddsskärm mot järnvägen, tillämpande av tyst sida, små lägenheter och i vissa fall tekniska lösningar. Påverkan bedöms ändå bli negativ eftersom fler människor än idag kommer att bo och vistas i område som utsätts för höga bullernivåer. Planen bedöms få obetydliga konsekvenser för kulturmiljö och stadsbild, och närliggande riksintressen för kulturmiljövård bedöms inte påverkas. Riksintressen för kommunikationer, naturvård och närliggande Natura 2000-områden bedöms inte påverkas.

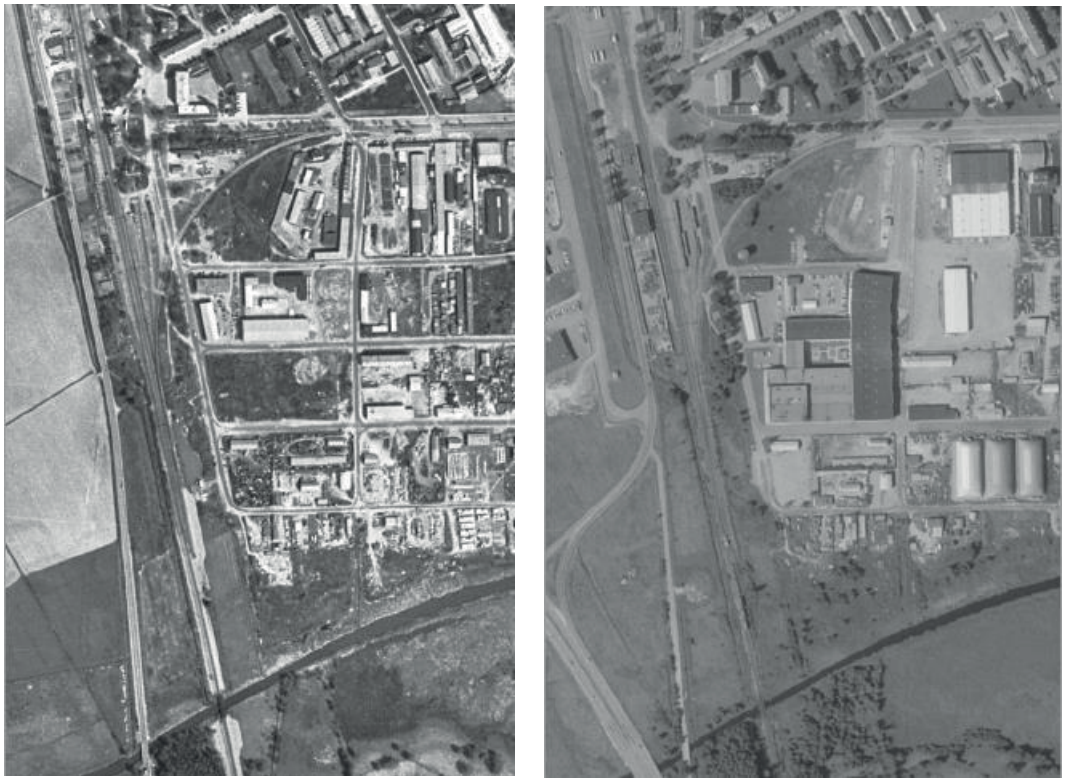
Förutsättningar och förändringar

Stadsbild och kulturmiljö

Nuläge och förutsättningar

Nyköping karaktäriseras av en jämn och låg siluett och den gamla staden är starkt präglad både av rutnätsstadens struktur och en småskalig bebyggelse. Spelhagen och aktuellt kvarter, kallat Ribban, avviker inte vad gäller stadens siluett men i stadsbilden blir kontrasterna tydligare. Industriområdets struktur, gatornas utformning, kvarterens och tomternas form och storlek, byggnadernas volymer och höjder, byggnadsmaterialen och gestaltningen skiljer sig från rutnätsstadens. Järnvägen utgör gränsen för det äldsta industriområdet (Spelhagen) både mot väster och norr där ett stickspår löpte

från TGOJ-banan till hamnen. Hamnvägen utgör fortfarande gränsen för de två karaktärsområdena staden/industrin.



Figur 8. Ortofoto över området. Till vänster taget omkring 1960-talet, till höger från omkring 1970-talet

Spelhagen och Idbäcken bildar en åtskiljande zon i det annars täta och i grunden sammanhängande kulturlandskapet kring Nyköping.

Planområdet upptar en stor del av Spelhagens västra sida, väl avgränsat från resten av stadsdelen genom Arnöleden. Planområdet har tre tydliga karaktärer där den norra delen har antagit formen av en park med kortklippt gräs och uppvuxna träd. Längst i söder är området helt igenvuxet av träd som står på delvis fuktig mark. I mitten av området finns Cewes och senare ABB:s industriområde med karakteristisk och väl bevarad industribyggnad som byggt till genom åren (se mer om befintlig bebyggelse nedan). Här domineras intrycket av den storskaliga byggnaden och de omgivande asfalterade ytorna.

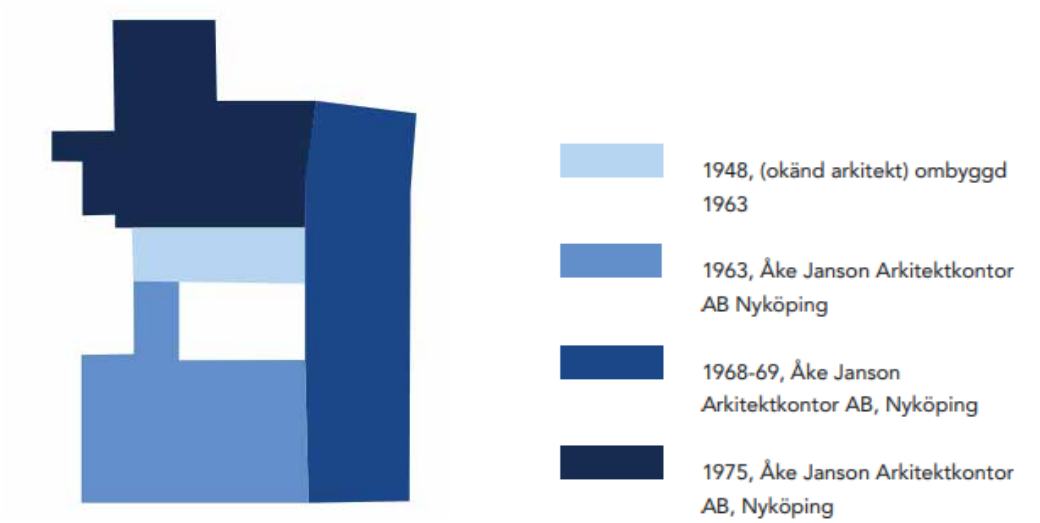


Figur 9. Ortofoto över området från 2020, Lantmäteriet.

Bortsett från värmeverket som ligger väster om järnvägen är byggnaderna inom och i närheten av området förhållandevis låga även om de på andra sätt är storskaliga. De stora avstånden byggnaderna emellan vittnar om områdets historiska funktioner de stora öppna ytorna förstärker också upplevelsen av ett industriområde.

Kulturmiljöns läsbarhet i området har minskat till följd av nya funktioner, butiker, mindre förändringar och tillägg, den parkliknande karaktären i norr och skogspartiet i söder. Den sida som tydligast förmedlar den tidigare verksamheten och det ursprungliga utseendet är den västra. Här ansluter stora asfalterade ytor, järnvägen och de kvarvarande verksamheterna i industriområdet Idbäcken. Det viktigaste, och i det närmaste enda, bevarade uttrycket för platsens historia och de kulturhistoriska sammanhangen är den stora fabriksbyggnaden. Därav är de kulturhistoriska värdena huvudsakligen knutna till byggnaden och dess historia.

De första delarna av den befintliga byggnaden i området tillkom år 1948 då Industriföretaget Cewe köpte fastigheten i syfte att uppföra ny en fabrik och ett fristående gjuteri. Därefter har ytterligare delar tillkommit succesivt fram till år 1975. Trots flertalet utbyggnader upplevs byggnaden idag som en helhet.,



Figur 10. Befintlig byggnad, utbyggnadsår

Idag innehåller byggnaden ett flertal butiker och företag samt en gymnasieskola. Byggnaden ligger väl indragen från fastighetsgräns med stora gräsytor, angöringsytor och markparkering mot kringliggande gator. Byggnaden har en placering, volym och uttryck som gör den lätt för trafikanter att uppfatta från Hamnvägen och Arnöleden.

Byggnaden har en gestaltning som karakteriseras av en storskalighet och slutenhet. I de delar som tillkommit innan 70-talet delas fasaden upp av få men repeterade arkitektoniska element som förskjutningar och slitsar i de annars långa sammanhängande tegelfasaderna och inslag av ljust silikattegel som kontrast till det röda lerteglet. Dessa är arkitektoniska kvaliteter som är viktiga att beakta vid utveckling och förändring av byggnaden. Trots den vertikala indelningen av fasaderna gör byggnadens längd att det horisontella uttrycket dominerar.

Byggnadens södra och östra sida är de som är bäst bevarade och som varit minst utsatta för förändringar genom åren trots att även dessa delar har genomgått förändringar i form av tillägg av fönster och entréer.

Särskilt fasaden mot Arnöleden har kvaliteter med sina uppdelade väggskivor sammanfogade med glaspartier. Den har genomgått en rad förändringar genom tillägg av både fönster och entréer men ger fortfarande uttryck för byggnadens volym och storskalighet. Även den kubiska volymen som vetter mot sydväst förmedlar ett oförvanskat intryck av en strängt funktionell och modernistisk byggnad.



Foto 1. Befintlig bebyggelse från sydväst (Kungsleden 2020).



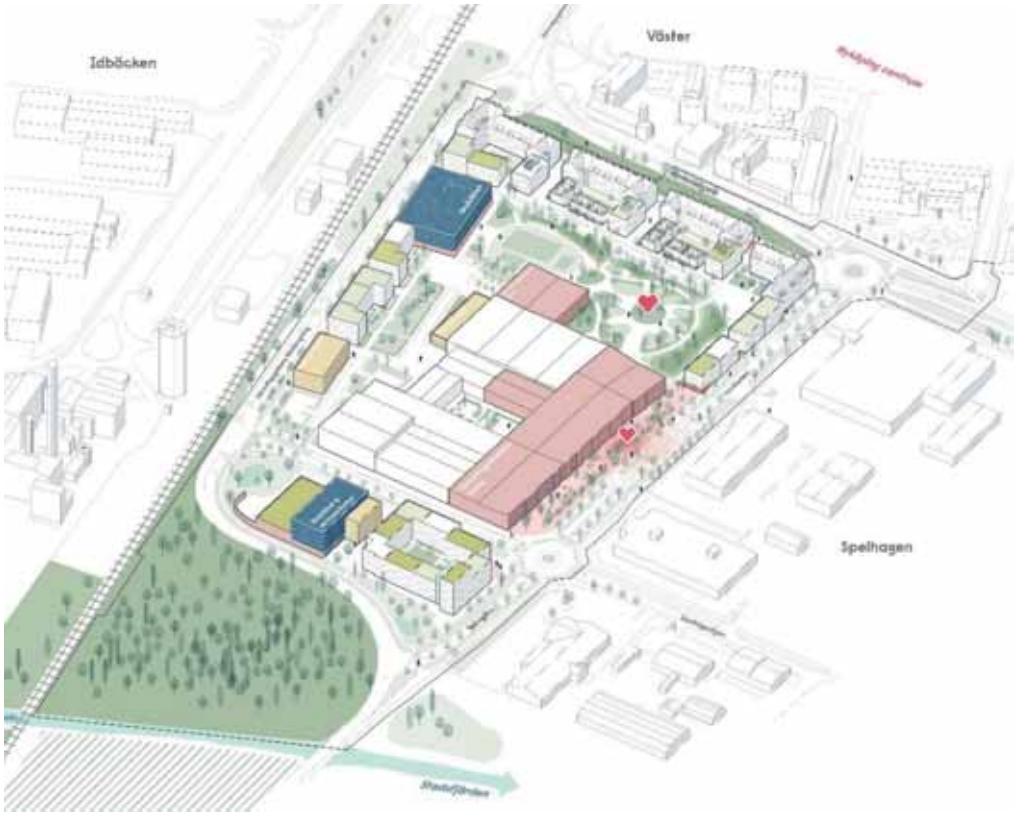
Foto 2. Befintlig bebyggelses östra fasad (Kungsleden 2020).

Förändringar enligt *planförslag*

En antikvarisk konsekvensbedömningen (Hille Hus och historia, 2022) har tagits fram i syfte att redovisa platsens övergripande karaktär och viktiga stadsbyggnadskvalitéer i den befintliga miljön. Vidare redovisas vilka konsekvenser planförslaget får för kulturmiljön.

Genom planförslaget flyttas tätortens gräns söderut och ett genomförande av planförslaget leder till att kvarteret Ribbans historia skrivs om ännu en gång. Från att ha tillhört Stora Kungsladugårdens odlingslandskap omvandlades det till industrimark vid mitten av 1900-talet. Nu, 75 år senare, föreslås det omvandlas till en blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, park- och naturmark.

Detaljplanen innebär en flytt av den genomgående biltrafik som idag trafikerar från Arnöleden till ett nytt läge parallellt med järnvägen. Målsättningen är att skapa bättre förutsättningar för en långsiktig utveckling av stadsdelen med fokus på bostäder, skolor och andra sociala verksamheter där en överflyttning av genomfartstrafik från Arnöleden kommer att förstärka vägnätet i väster och addera en ny sträckning från Järnvägsgatan väster och söder om kvarteret. Till följd av detta kommer den befintliga byggnadens västra sida att få en ny och betydligt mer framträdande roll i stadsbilden. Bland annat kommer den välbevarade kubformade delen i sydvästra hörnet att framträda på ett sätt den inte gör idag.



Figur 11. Illustration över befintlig och föreslagen bebyggelse

Ny bebyggelse planeras norr, söder och väster om befintlig byggnad och omsluter bland annat den föreslagna skolgården. Ny bebyggelse utgörs av främst bostäder i huvudsakligen fyra till fem våningar med inslag av par- och radhus. Vid det nordvästra hörnet föreslås en byggnad om sex våningar, inom Ribban 6 mot Arnöleden föreslås en högre byggnad om åtta våningar. Dessa byggnader syftar till att utgöra accenter i gaturummet och markerar de viktigaste entréerna till området samt att de fungerar som orienteringspunkter i stadslandskapet. Åttavåningsbyggnaden möjliggör ett gestaltningsmotiv i samspel med den låga industribyggnaden och möjliggör ett stadsmässigt entrémotiv till tätorten från Arnölandet. Under de senaste 30 åren har förhållandet mellan tätorten och Arnölandet förändrats, vilket den Antikvariska konsekvensbedömningen tar fasta på. En något högre byggnad i detta läge manifesterar en förflyttning av tätortens gräns söderut och tydliggöra denna nya gränsdragning.

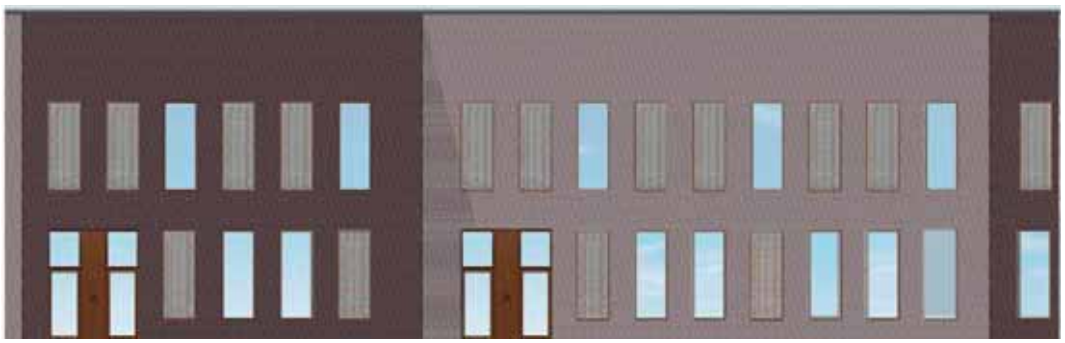
Det föreslagna våningsantalet för planens nya byggrätter följer Nyköpings kommuns ställningstaganden i översiktsplanen samtidigt som det förhåller sig till de befintliga våningsantalen norr om Hamnvägen och i kvarteret Myntan. Det närliggande värmeverket kommer fortsatt att dominera siluetten på håll. I den antikvariska konsekvensbeskrivningen har ett antal fotomontage tagits fram för att visualisera byggnadernas påverkan på stadsbild och siluetter utifrån ett antal vypunkter.

Den befintliga industribyggnadens utvändiga karaktär, form och betydelse för stadsbilden ska bevaras men det kommer att krävas förändringar för att anpassa byggnaden till föreslagna användningsområden. Byggnaden föreslås

kunna nyttjas för skola, gymnasieskola, centrumverksamheter, kontor, vård och verksamheter (S, S_1, K, C, Z, D). Vid ett uppförande av en grundskola kommer befintlig exempelvis befintlig fasad mot Arnöleden behöva genomgå förändringar för att uppfylla krav på dagsljusinsläppmen även andra verksamheter kan komma att innebära utökat krav på ljusinsläpp vilket kan ske genom varsamma ändringar av fasad alternativ genom förändringar av taket. I den sydöstra delen av den befintliga byggnaden möjliggörs delvis för gymnasieskola (S_1), i denna del får inte skola i form av grundskola eller förskola lokaliseras på grund av närheten till järnvägen som utgör en riskkälla.

Bedömningen i kulturmiljöutredningen är att ändringar i byggnadens östra och sydvästra fasader är möjliga att göra om de utförs varsamt och med beaktan av byggnadens karaktärsdrag. Nya muröppningar såsom fönster och dörrar bör på dessa sidor placeras med konsekvens och rytm för att motverka att fasaden bryts ner i mindre delar och förvanskas med hänsyn till de få muröppningar fasaderna ursprungligen har. I gestaltningsprogrammet (Urban minds, 2022) presenteras exempel på hur fasaden kan utformas. För att säkerställa byggnadens kvalitéer och att dessa inte förvanskas vid förändring anges för den östra fasaden, k_2 *Fasadernas ursprungliga karaktärsdrag ska beaktas med sina slutna och omlott ställda tegelskivor. Vid ändring ska särskilt material, proportioner och rytm beaktas utifrån fasadens karaktärsdrag och helhetsverkan.*

Genom vertikala öppningar och en repetitiv ordning kan varsamhet beaktas med avseende på tegelskivornas/tegelmurarnas slutna/fristående gestaltningsuttryck.



Figur 12. Illustration som visar exempel på förändrad fasad i enlighet med k-bestämmelsen, Pöner & Pettersson

För att värna den sydvästra fasaden och den kubiska formen på byggnadskroppen reglerar plankartan genom en k_1-bestämmelse att *Byggnadens fasad ovan bottenvåning ska beaktas vid ändring. Dess karaktärsdrag i form av kubiska geometri, fönstersättning och material får ej förvanskas*.

Utöver detta säkerställer plankartan genom egenskapsgränser byggnadens förskjutningar i fasad längs den östra sidan. Övriga fasader har bedömts som mindre känsliga för förändringar och tillägg till följd av att de har en större variation och brokighet redan från början.

I likhet med gällande detaljplan möjliggörs för en påbyggnad i en våning ovan befintlig byggnad. Påbyggnaden föreslås dock nu att begränsas till att enbart vara möjlig först vid ett indrag om 10 meter från befintlig fasadlinje med syfte att den inte ska störa upplevelsen och uppfattningen av byggnaden från marknivå och inte heller en påtaglig påverkan på byggnadens karaktär. På byggnadens sydvästra del möjliggörs för ökat ljusinsläpp i form av lanterniner eller dylikt genom en ökad nockhöjd om 2 meter jämfört med byggnadens nuvarande höjd. Höjdsättningen har begränsats så att det i detta läge inte ska vara möjligt att förse taket med ytterligare en full våning.

Den samlade bedömningen utifrån den Antikvariska konsekvensbedömningen (Hille Hus och historia, 2022) är att planförslaget med tillhörande gestaltningsprogram är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt PBL 2 kap. 6§ och 8 kap. 9§. Föreslagna byggnadshöjder tillför en ny skala i området men bedöms inte konkurrera med den omgivande bebyggelsen. Accentbyggnaderna bedöms inte heller riskera att skymma viktiga historiska byggnader eller landmärken, se vidare i Antikvarisk konsekvensbedömning. Planförslaget skapar också goda förutsättningar för ett långsiktigt bevarande av den befintliga byggnaden (vilken beskrivs mer ingående under nästa rubrik *Bebyggelse*) genom att tillgodose förbudet mot förvanskning och kravet på varsamhet enligt 8 kap. 13 och 17§. Detaljplanens reglering av byggnaden, föreslagna möjliga förändringar och reglerade byggnadshöjder i planförslaget har skett i dialog med antikvarisk kompetens.

Bebyggelse

Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns en större verksamhetsbyggnad, byggnaden är beskriven i avsnitt *Stadsbild och kulturmiljö s. 19.*

Förändringar enligt planförslag

Inom ramen för planarbetet har ett gestaltningsprogram (Urban Minds, 2022) tagits fram och utgör en gemensam ambitionsnivå för utformning av kvarteren, bebyggelsen och utemiljön. I arbetet med denna har fem övergripande stadsbyggnadsprinciper tagits fram vilka presenteras i programmet:

- Stadskärnan möter industribältet
- (Små) stadsmässighet
- En plats för möten
- Hållbar mobilitet
- Ett grönt Ribban

Principerna syftar till att öka förståelsen för platsen och avser utgöra grunden för hur området ska gestaltas vid områdets utveckling. Principerna berör hur projektet bidrar och förhåller sig till kulturmiljön och stadsbild, trygghet, grön-blå värden och mobilitet. Samtliga faktorer styr upplevelsen av den framtida stadsmiljön och dessa principer har använts både vid framtagande av strukturen och gestaltning.



Strukturplan, Urban Minds

Planen möjliggör för ungefär 500 bostäder om cirka 100 BTA per lägenhet.

På de idag obebyggda delarna av området föreslår detaljplanen byggrätter för bostäder och centrumändamål för att möjliggöra bostäder med lokaler i bottenplan (*BC*). Även vård, verksamheter och kontor (*D, Z, K*) möjliggörs i delar av planområdet för att bidra till en flexibilitet och skapa ett område som i sin användning kan förändras över tid samt bidrar till en ökad stadsmässighet i och med en blandning av funktioner. I centrumändamål ingår exempelvis funktioner som butiker, service, gym, bio, bibliotek, teater, bank, samlingslokaler, restaurang med mera.

Utöver flerbostadshus föreslås också ett mindre antal radhus/parhus (f_1) och ett kombinerat mobilitetshus med möjliggörande för idrottshall i del (*P, C,* R_1). Bottenvåningen av mobilitetshuset ska vara minst 40% uppglasad mot allmän platsmark och innehålla annan funktion än bilparkering bakom (f_4). Detta för att öka tryggheten mot allmän plats och inte skapa långa slutna fasader. Radhusen/parhusen bidrar i sin tur till en ökad variation i skala och bostadstypologi. Skalan bidrar även till solbelysta gårdar för de närliggande flerbostadshusen. Den nya bebyggelsens volym och utformning har anpassats till omkringliggande bebyggelsehöjder och struktur. Befintlig grönyta direkt norr om befintlig byggnad planeras nyttjas som skolgård.

Vid reglering av bostädernas höjder medger detaljplanen nockhöjd ofta i kombination med högsta byggnadshöjd, detta för att skapa incitament till ett mer varierat taklandskap exempelvis sadeltak i kombination med takterrasser. Det bedöms inte motiverat att enbart reglera sadeltak i området men genom att tillåta en högre nockhöjd finns möjlighet att tillskapa en ytterligare bostadsvåning, vid val av sadeltak i stället för platt tak. Över angiven nockhöjd får trapphus och tekniskutrymmen tillåtas, om dessa är indragna minst 1,5 meter från fasad. Indraget regleras för att säkerställa att utrymmena inte ska påverka bebyggelseskalan sett från gatan och inte heller störa gestaltningen av fasader.

De två accenterna, beskrivna i avsnitt *Stadsbild och kulturmiljö*, och särskilt den i sydöstra hörnet, kommer att sticka upp för att fungera som orienteringspunkter i stadslandskapet samt markera entréer till området. Accentbyggnaderna ska därför också ha särskilt höga ambitioner och omsorg vad gäller gestaltning och utformning (f_3).



Figur 13. Skiss över Arnöleden med Ribban 6 och accentbyggnaden om 8 våningar i fronten, Urban Minds.

Gestaltningen kommer att skifta inom området för att möta de skiftande karaktärerna i omgivningen. I gestaltningsprogrammet (Urban minds, 2022) framförs exempel på material och färgskalor som syftar till att samspela och ha släktskap med den befintliga verksamhetsbyggnaden. Föreslagna material är även utvalda med hänsyn till dess robusthet, långsiktiga hållbarhet och materialäkta utseende. Särskilt viktigt är att bearbeta materialen i bottenvåningen där framför allt bostadsentréer, markeras tydligt i fasad och ges ett välkomnande och gediget uttryck. Byggnader som vetter mot allmän plats ska *utformas med en bottenvåning om minst 3,5 meter och bostadsentréer utformas genomgående.* Syftet med bestämmelsen är att säkerhetsställa möjlighet att etablera verksamhetslokaler i bottenvåning. Om byggrätten istället nyttjas för bostäder finns möjlighet att bygga ett

mellanbjälklag för att skapa en upphöjd våning. Denna kan tas bort i det fallet bostäderna görs om till verksamhetslokaler i framtiden. Vidare är syftet med bestämmelsen att möjliggöra verksamheter mot gaturum, inte tvunget även mot bostadsgårdar. Förhöjda bottenvåningar möjliggör en variation och flexibilitet i exempelvis funktion, utformning och uttryck. Lokaler, bostadskomplement och entréer som vetter mot gata och/eller park ska vara uppglasade (f_2) då det bidrar till upplevelsen av ökad trygghet och en mer levande gata. Egenskapsgränserna för bebyggelsen har tagit hänsyn till att byggnaderna ska kunna utgöras med träbyggnation.

Då bostadsgårdarna i vissa lägen är något mindre och där dessa kommer att delas av många boenden reglerar detaljplanen att tak på byggnad ska utgöras av en gemensam takterrass (f_6). Takterrassen utgör då ett komplement till bostadsgård.

Mot allmänna platser såsom mot gator, parker och torg ska balkonger inte utgöra övertydliga bostadsmarkörer. För fasader som vetter mot allmän plats regleras därför att *balkonger får kraga ut som max 0,6 meter från omgivande fasad. Balkongerna får vidare placeras på en lägsta höjd om 4 meter* för att underlätta driftarbete av gator under balkongerna. Balkonger får glasas in men enbart om det utförs utan vertikala profiler. Restriktionen för utkragningen syftar till att möjliggöra en variation inom ramen för traditionella proportioner för gatufasader, där burspråk eller spanska balkonger utgör ett mått för utskjutande fasadelement. Med restriktionen kan möblerbara balkonger åstadkommas genom att utkragningarna kombineras med indrag av fasadliv. Balkonger mot gårdssida tillåts vara djupare sett från fasadliv.

Offentliga rum och platser

Nuläge och förutsättningar

Två lekplatser finns i stadsdelen Kungshagen ca 1 kilometer väster om Spelhagen. Inom 300 meter ligger Nyköpings hus med stora öppna gräsytor för rekreation, lek och picknick.

Inom cirka 1 km ligger strandpromenaden längs Stadsfjärden vilken leder fram till östra och västra hamnsidan som utgör trevligt stråk framförallt sommartid med restauranger.

Inom 1 km ligger Stora torget med torgmarknad och som utgör navet i centrala Nyköping från vilken Storgatan utgår där det mesta av stadens kommersiella service finns.

Stora delar av planområdet består av en öppen grönyta med inslag av träd och buskage sett till sitt utsatta läge med bullerpåverkan från omgivande vägnät och sett till nuvarande verksamheters karaktär så nyttjas inte dagens grönytor frekvent. Det gröna sambandet längs med Hamnvägen fortsätter utanför planområdet vidare österut. Till följd av framför allt den omgivande trafiken och bullersituationen har platsen idag begränsande rekreativa värden. Söder om planområdet passerar en grön kil som binder samman Nyköpingsåkilen med Kilaåkilen. Den gröna kilen har enbart anordnade stigar öster om

Arnöleden och koppling över Arnöleden saknas, detta bidrar till att planområdets södra del är otillgängligt.

Förändringar enligt planförslaget

Skolgård

Inom planområdet tillåts skola i del av nuvarande byggnad. I anslutning till denna möjliggörs för en skolgård som kan bli som störst 14 300 kvm. Skoltorget i öster är inte inräknat som del av skolgård. Behov av ytor för skolgård är beroende av elevantal där fler barn i skolan innebär färre antal kvadratmeter skolgård/barn. Beskrivning av friyta per barn finns i kapitel Sociala frågor s.53.



Figur 14. Illustration skolgården

Skolgården omges i nord, väst och öst av ny tillkommande bebyggelse för att skapa en trygg och bullerfri miljö. Vid utformning av skolgården bör olika rum skapas för att erbjuda olika miljöer för barnen. Vid markplanering bör också fokus vara att skapa multifunktionella ytor där grönska på gården är viktigt för både upplevelsevärden, möjligheter att ta hand om dagvatten som för biologisk mångfald. Inom skolgården skapas ett system av olika nivåer för att kunna hantera omhänderta större mängder vatten vid ett skyfall. Plankartan reglerar största andel hårdgöringsgrad med syfte att både säkerställa en god lekmiljö med grönska men även för att möjliggöra fördröjning av vatten. Plankartan reglerar även höjdsättning av marken för att säkerställa att vatten i området avrinner i riktningar enligt översvämningsutredningen (Sweco, 2022).

Vidare gestaltning av de olika zonerna inom skolgården studeras vidare i kommande projektering.

Skoltorg/Södra Arnöleden

Huvudentré till skolan föreslås intill ett skoltorg invid Arnöleden. Inom skoltorget finns plats för cykelparkering och ytor att umgås på. Längs delar av torget föreslås ett antal nedsänkta platser. Ytan är sänkt för att kunna ta emot en större mängd regnvatten vid skyfall, samtidigt som det skapar en avgränsning mot Arnöleden och blir ett gestaltande element. En eventuell nivåskillnad mot Arnöleden kan tas omhand av gradänger, plantering och växtbäddar. Vid skyfall avvattnas hela ytan i söder mot Brukslagarvägen. Torgets golv föreslås ges en omhändertagen utformning och utmärka sig från anslutande gator i sin detaljering och materialval. Detaljplanen styr inte detaljerad utformning utan kan ge rekommendationer till efterföljande projektering.

Grönstråk längs Hamnvägen

I den norra delen av planområdet mot Hamnvägen säkerställs dagens gröna miljö ut mot vägen genom en reglering som PARK i planen. Det gröna stråket fortsätter sedan på östra sidan om Arnöleden. Inom detta område finns naturvärden identifierade, se *Natur och grönstruktur* s. 32.

Det gröna stråket mellan Hamnvägen och de planerade bostäderna följer Hamnvägens struktur och utgör en avläsbar gräns mellan den historiska staden och industrilandskapet. Stråket föreslås förstärkas som ett rekreativt rum genom nya markerade gångvägar som ansluter till den planerade strukturen och avgränsas rumsligt av de föreslagna bostäderna i söder och befintliga uppvuxna träd och kompletterande trädplanteringar mot Hamnvägen i norr. Då området ligger inom 30 meter från farligt gods väg får inte platsen uppmuntra till stadigvarande vistelse. Lek eller dylikt får inte uppmuntras på platsen. Se vidare beskrivning om stadigvarande vistelse under avsnittet *Risker förknippat med farligt gods och verksamheter* s. 39.

Natur och grönstruktur

Nuläge och förutsättningar

För att kartlägga naturmiljön inom området har Sweco (2022) utfört en naturvärdesinventering enligt svensk standard samt fördjupade artinventeringar gällande fågel- och fladdermus.

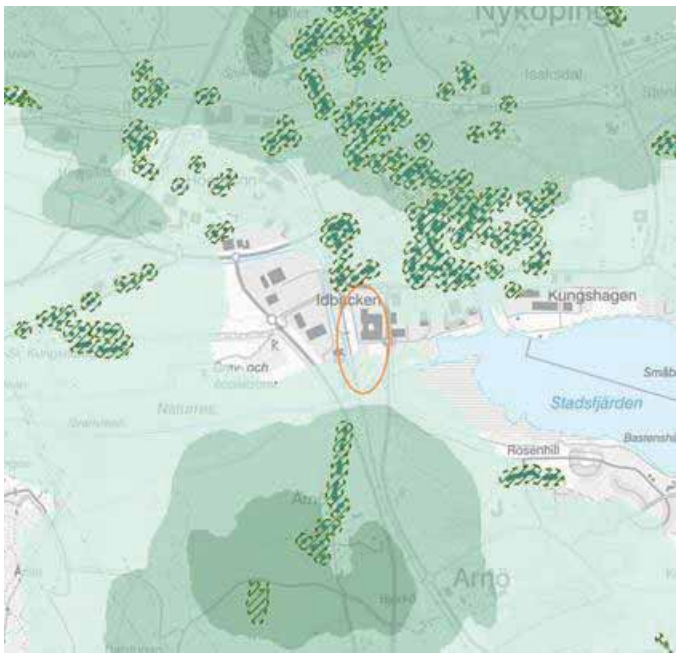
Planområdet omfattar relativt stora ytor med grönstrukturer som står i förbindelse med grönstrukturer inom och utanför staden vilket är av värde för att upprätthålla ekologiska spridningssamband. De gröna ytorna fyller viktiga funktioner för bevarande av biologisk mångfald, ekologiska spridningssamband och ekosystemtjänster för människor.

I planområdets norra och nordöstra del finns stora öppna gräsytor med inslag av trädklungor och buskage. Enstaka äldre solitära träd förekommer i norra delen, här finns även nyplanteringar av alléträd. I den västra delen längs Brukslagarvägen och järnvägen finns värdefulla trädstrukturer med alléträd och ädellövträd varav ett flertal klassas som särskilt skyddsvärda träd. Södra planområdet omfattas av vassområden och lövskog i anslutning till Kilaån. Lövskogen är en del i ett grönt förbindelsestråk längs Kilaån och fyller en viktig

funktion som funktionell länk mellan omgivande lövskogar och stadens lövmiljöer. Mellan lövskogen och den befintliga byggnaden finns ett markparti som är något fuktigare och med igenväxningskaraktär. Här finns bland annat yngre björk, gråvide, knäckepil, enstaka lind samt ett större bestånd av vass, rörflen och älgört.

I området finns ett större antal lindar vilka har en mycket rik blomning under sommaren och bidrar till att flertalet arter hämtar nektar både dag- och nattetid, såsom nattfjärilar, ollonborrar med flera. Tidigblommande arter förekommer i stor utsträckning. I övrigt finns stora inslag av blommande arter i gräsmarkerna som även är i blomning under torra somrar.

Angränsande natur- och friluftsområdet Arnö strandpark söder om Kilaån och österut har höga naturvärde.



Figur 15. Utdrag ur länsstyrelsens regionala plan för grön infrastruktur - Värdekärnor för ädellöv och särskilt skyddsvärda träd redovisas. Inom planområdet (inringat) finns ett större antal särskilt skyddsvärda träd som inventerats och som kan sammanlänka värdekärnorna norr- och söderut.

Totalt har åtta naturvärdesobjekt identifierats inom inventeringsområdet varav ett med högt naturvärde-klass 2, Kilaån, och två med påtagligt naturvärde (klass 3). De två områdena som består av påtagligt naturvärde är södra delen av Ribban 6 samt området längs västra delen av Brukslagarvägen som består av en allé med ett antal större lindar. För vidare beskrivning av objekten se Naturvärdesinventering, (Sweco 2022).



Figur 16. Utpekade naturvärden (NVI, 2022).

Fladdermöss

I samband med planarbetet har även en fladdermusinventering utförts då det i tidigt skede bedömdes att de hålträd som finns inom området kunde utgöra boplats för fladdermöss. Inga kolonier har identifierats, däremot födosöker fladdermöss inom delar av planområdet.

Av inventeringen framgår att området som fladdermusmiljö är förhållandevis litet och till stor del omgärdat av bebyggelse och urbana miljöer och att det inte ensamt kan försörja en koloni med fladdermöss. Samtidigt finns det i söder förbindelse med andra grönområden ut mot Arnö, vilket gör att området går att betrakta som en del i en större enhet. De flesta platser i området är som helhet dock påverkad av belysning från omgivande vägar, gångvägar och bebyggelse, vilket inte utgör optimala förutsättningar för fladdermöss. Som födosöksplats kan skogen i söder och andra trädklädda områden dock fungera väl. Den är till vissa delar gles nog att flyga i och sannolikt kan flera arter röra sig hit från angränsande grönområden, särskilt snabbflygande arter som rör sig över större områden, som större brunfladdermus, gråskimlig fladdermus, nordfladdermus och dvärgpipistrell, vilka alla är vanliga i närområdet.

Vid fladdermusinventeringen påträffades dvärgpipistrell (LC-livskraftig) samt nordfladdermus (NT- Nära hotad) och eller större brunfladdermus (LC). Alla de noterade arterna är relativt vanliga i Sverige med stor utbredning i landet. Även nordfladdermus som är klassad som NT (nära hotad) enligt Rödlistan är relativt vanlig vilket beror på att den har minskat från en stor population men har kvar en relativt stor utbredning i landet.

Inga fladdermuskolonier kunde identifieras under inventeringen. Det påträffades inga fladdermusindivider som tydligt flög fram och tillbaka in och

ut i trädens trädkronor eller deras håligheter vilket då hade indikerat att det fanns en koloni inne i något av träden. Däremot sågs ett antal fladdermöss födosöka och röra sig i ett antal delområden vid de två besökstillfällena. Planområdet bedöms inte enskilt kunna försörja en koloni med fladdermöss. Samtidigt finns det i söder förbindelse med andra grönområden mot Arnö vilket gör att området går att betrakta som en del i en större enhet.



Figur 17. Utpekade naturvärden (NVI, 2022).

Området är påverkat av belysning från vägar, gångvägar och bebyggelse vilket inte är optimalt men som födosöksplats kan skogen i söder och andra trädklädda områden fungera väl. Sannolikt kan också flera arter röra sig hit från angränsande grönområden.

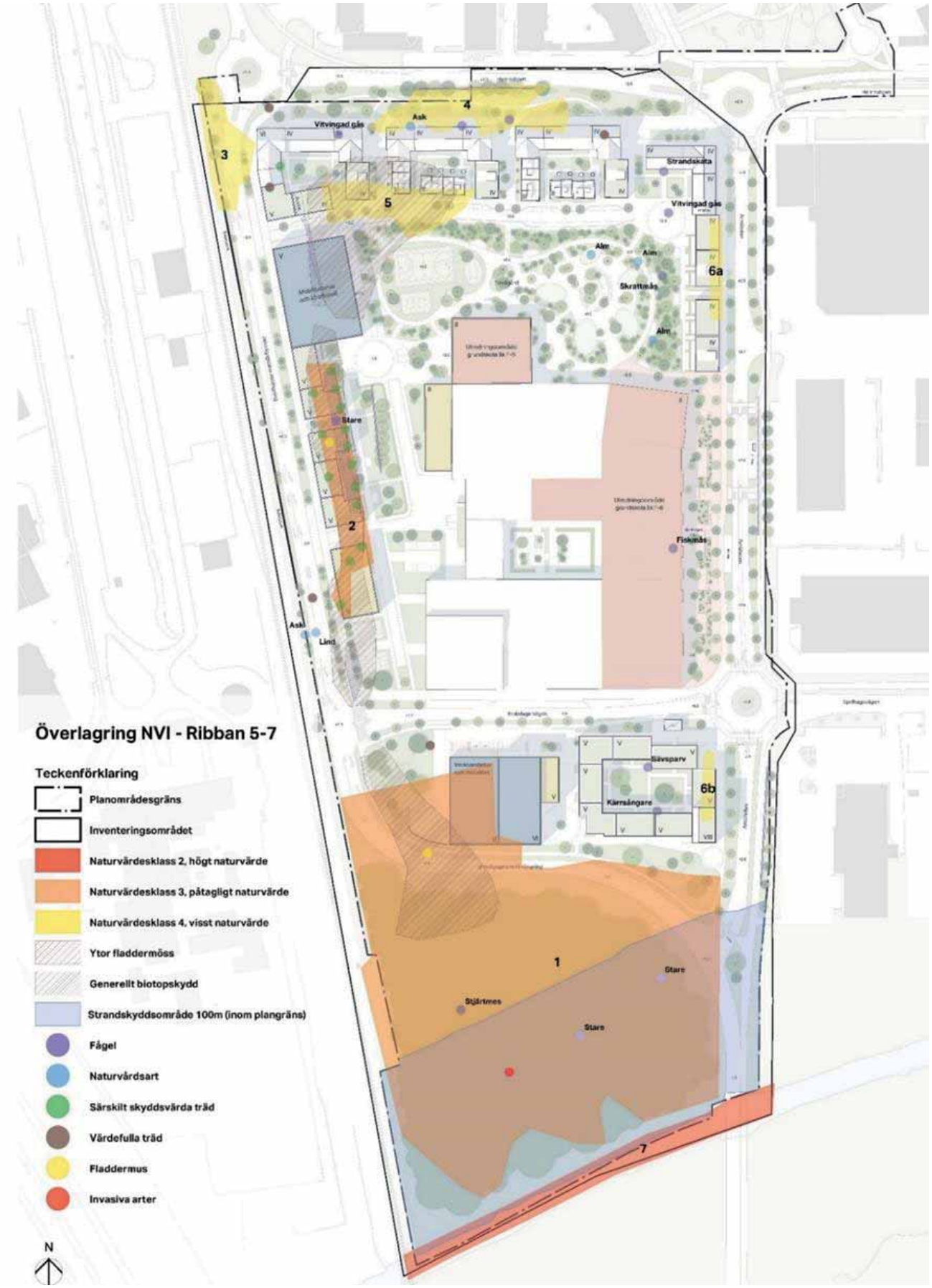
Fåglar

Vid fågelinventeringen noterades 26 fågelarter som bedöms hävda revir genom trolig/möjlig häckning inom området. Av dessa är 9 skyddsvärda arter som antingen är rödlistade eller har en minskande populationstrend. Dessa är grönfink, stare, sävsparv, björktrast, kärrsångare, fiskmås, strandskata, stenknäck, och vitkindad gås. Resultatet visar på få ovanliga arter, eller rödlistade arter vilket också hänger ihop med det stadsnära läget med relativt mycket störning och att förekommande livsmiljöer och biotoper inte är så stora i sin utbredning. Flera av de rödlistade och ovanliga arterna är ofta mer krävande i val av rätt naturmiljöer. Övriga fågelarter av naturvårdsintresse som påträffats och använder området som födosökningsmiljöer är vitkindad gås, strandskata, nötskrika, stenknäck, skrattmås. Utöver dessa finns många relativt vanliga arter i dessa biotoper, både häckande arter och arter som rastar regelbundet i området.

Områdets olika naturmiljöer kan som helhet betraktas som relativt artrika fågelmiljöer för att vara stadsnära miljöer. Även om inga riktigt sällsynta arter påträffades så förekommer det många individer av de vanliga arterna, alltså arter som inte är med på rödlistan. Detta tyder på att det finns skydd och mat för respektive art inom tillräcklig närhet från boplatsen. Hela området med sin variation är gynnsamt för det lokala fågellivet. Här finns varierande grönytor, buskar, skogsdungar, parkmiljöer, flerskiktad lövskog med rikligt med döda träd. De naturmiljöer i en stad som är mindre skötta blir ofta mer varierade vilket ofta skapar bra insektsproduktion och ger flera olika livsmiljöer.

Förändringar enligt planförslaget
Genomförandet av planen kommer att påverka flera av de identifierade naturvärdesobjekten, se vidare beskrivning i Miljökonsekvensbeskrivningen, Jennie Brundin, 2022. Detaljplanen reglerar att stora delar av lövskogen i söder med påtagliga naturvärden kan bevaras genom att planen säkerställer marken som *Natur*. I gällande detaljplan är detta område planlagt som kvartersmark för industri. Även i den västra delen av planområdet finns högre naturvärden i form av lindallé med särskilt skyddsvärda träd. För att göra åtgärder som kan komma att påverka naturvärdena inom alléer och särskilt skyddsvärda träd krävs dispens samt samråd med Länsstyrelsen. I fortsatt planprocess kommer en kompensationsutredning tas fram i syfte av att utgöra ett underlag till kommande dispensansökningar samt utgöra fortsatt underlag till detaljplanen för att undersöka om vissa kompensationer kan säkerställas i planförslaget som sådant.

Genomförande av planförslaget medför att intrång görs i flera av de identifierade naturvärdesobjekten. Störst negativ påverkan innebär nedtagning av de värdefulla trädstrukturerna med särskilt skyddsvärda träd och allétäd som omfattas av generellt biotopskydd i de västra delarna (alléerna 1-3). Dessa har ett påtagligt naturvärde och också ett värde för ekologiska spridningssamband till ädellövstrukturer norr och söder om planområdet. Dessa värden kan inte ersättas eller kompenseras för inom överskådlig tid. Det finns en ambition inom planarbetet att återskapa och/eller kompensera för vissa av dessa värden genom bland annat nyplantering. Plankartan säkerställer exempelvis träd längs med de allmänna gatorna. Inom de delar av planområdet där skolgården föreslås avses stora delar bevaras som grönska. Dock kommer marknivåerna att behöva justeras för hantering av dagvatten och skyfall varför de enskilda objekten kan bli svåra att bevara. Inom det område som är utpekat som klass-två längs planområdets västra sida föreslår detaljplanen kvartersmark för bostäder, centrum och kontor.



Figur 18. Utpekade naturvärden från NVI samt planförslaget, objektens exakta placering kan skilja sig något i verkligheten. (Urban Minds, 2022).

Den lindallé som är belägen längs med järnvägen och nuvarande brukslagarvägen kommer att påverkas vid ett genomförande av planen. Området där allén finns möjliggörs för bostadsbebyggelse i syfte av att skärma av skolgård och bostadsgårdar från buller och riskaspekter kopplade till järnvägen och kommande trafik samt skapa möjlighet för en tillräckligt bred sektion för järnvägsgatans förlängning.

De alléer som finns längs med Arnöleden kan komma att påverkas på grund av anläggningsarbete vid ett genomförande av planen. Detta beror dock på hur gatan utformas i kommande systemhandlingar.

Längs med Hamnvägen finns ytterligare en allé. Planen möjliggör för att denna allé ska kunna vara kvar i och med att planen anger Park i denna del.

Ett av de utpekade värdefulla träden som finns utpekade i planområdet nordvästra hörn bedöms kunna bevaras, samtidigt påverkas samtliga av de skyddsvärda träden som pekats ut i naturvärdesinventeringen.

Den nya vägsträckningen, Järnvägsgatans förlängning, gör intrång i den norra och östra delen av lövskogsområdet (objekt 1). De naturvärden som finns här kommer att försvinna. Vägsträckningen leder även till ökade störningar i området.

Avseende fåglar så bedöms det kvarstående lövskogsområdet inom Ribban 6 i söder vara det mest värdefulla för häckande och födosökande fåglar. Övriga större grönområden inom planen med trädgrupper, buskskikt och träd med håligheter som är värdefulla för häckning och födosök påverkas vid ett genomförande av planen. Påverkan på fladdermöss sker genom bortfall av grönområden och större träd som används som födosöksområden inom Ribban 5 och 7. Det större lövskogsområdet mot Kilaån kvarstår i stor utsträckning men påverkas av mer ljusföroreningar på grund av vägtrafik och bebyggelse. Planområdet bedöms som tidigare beskrivits inte enskilt kunna försörja en koloni med fladdermöss.

Miljökvalitetsnormer

Risker förknippat med farligt gods och verksamheter

Planområdet ligger i anslutning till ett antal riskkällor och en riskutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Brandskyddslaget, 2022). Följande riskkällor finns inom och i anslutning till området som planförslaget har att beakta.

- Hamnvägen och Arnöleden (transporter av brandfarliga vätskor och gaser)
- TGOJ-järnvägen (godstransporter, inklusive farligt gods)
- Verksamheter
    - o Idbäcksverket (Värmekraftverk)
    - o Stena Recycling (återvinning/skrotning)
    - o Woody Bygghandel (hantering brandfarliga varor)
    - o OKQ8 Teatergatan (hantering brandfarliga varor)

Olycksrisker förknippade med TGOJ-järnvägen bedöms ha störst påverkan på risknivån. Även transporter med farligt gods på Hamnvägen och Arnöleden påverkar risknivån, men i begränsad omfattning till följd av lågt antal transporter. Vid en omledning av trafik från Arnöleden kan transporter till närliggande verksamheter komma att gå på nuvarande Brukslagarvägen längs västra sidan av planområdet. Omfattande bränder inom Idbäcksverket samt Stena Recycling kan medföra rökspridning mot området, dock bedöms det inte föreligga risk för brandspridning till byggnader med hänsyn till stora avstånd, därför har dessa risker inte analyserats vidare.

Analyser har genomförts inom utredningen med beräkning av samhällsrisk och individrisk och omfattar följande olycksscenarier: tågurspårning, tågbrand, olycka vid transport av LNG (flytande naturgas) på järnväg samt olycka vid transport av gasol och drivmedel på Hamnvägen och Arnöleden. Resultatet av analysen visar att med avseende på individrisken föreligger inget krav på åtgärder eller anpassning av bebyggelsen för att hantera identifierade risker med planerad utformning av området. På ett avstånd av 0-20 meter från TGOJ-banan ligger risken inom ALARP (As Low As Reasonably Possible), och på längre avstånd än 20 meter understiger risken den accepterade risknivån. För alla vägar (både vägar rekommenderade för farligt gods och inte) understiger individrisken den accepterade risknivån utmed hela sträckan. Samhällsrisken bedöms däremot enligt riskanalysen hamna på nivå (ALARP-området) där man ska sträva efter att sänka risknivån i den mån det är rimligt ur ett kostnads- och nyttoperspektiv.

Detaljplanen ger inte upphov till risknivåer som är oacceptabel i någon del. För att reducera riskkällornas påverkan på områdets risknivå rekommenderas i riskutredningen att följande åtgärder vidtas för det aktuella planområdet:

TGOJ-järnvägen

- Ytor utomhus som är direkt exponerade mot TGOJ-järnvägen utan framförliggande bebyggelse ska utformas så att de inte uppmuntrar till

stadigvarande vistelse. Enbart ytor som ligger i skydd bakom bebyggelse kan utformas för stadigvarande vistelse. Detta gäller inom 70 meter från TGOJ-järnvägen.
- Ingen ny bebyggelse ska upprättas inom 30 meter till TGOJ-järnvägen.
- Från samtliga utrymmen för stadigvarande vistelse inom 150 meter från TGOJ-järnvägen ska det finnas åtminstone en utrymningsväg som mynnar bort från TGOJ-järnvägen.
- I ny bostadsbebyggelse inom 150 meter från TGOJ-järnvägen ska friskluftsintag placeras mot en trygg sida, d.v.s. bort från TGOJ-järnvägen alternativt på byggnadernas tak. För kontor eller verksamheter ska friskluftsintag placeras på en trygg sida inom 70 meter från TGOJ-järnvägen.

Rekommenderad väg för farligt gods - Hamnvägen

- Ytor inom 30 meter från Hamnvägen ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Ingen ny bebyggelse placeras inom 20 meter från Hamnvägen. Detta uppfylls i aktuellt planförslag.
- Från byggnader inom 30 meter från Hamnvägen det finnas åtminstone en utrymningsväg som mynnar bort från vägen.
- Ny bebyggelse inom 30 meter från Hamnvägen ska utföras med friskluftsintag placerat mot en trygg sida, d.v.s. bort från vägarna alternativt på byggnadernas tak.

Vägar som inte är rekommenderade för farligt gods – Arnöleden och Järnvägsgatans förlängning

- Från samtliga byggnader inom 30 meter från respektive väg ska det finnas åtminstone en utrymningsväg som mynnar bort från vägen.
- Ny bebyggelse inom 30 meter från vägarna ska utföras med friskluftsintag placerat mot en trygg sida, d.v.s. bort från vägarna alternativt på byggnadernas tak. Rekommendationen gäller inte för existerande bebyggelse.

Den föreslagna strukturen i detaljplanen är anpassad efter rekommendationerna från riskutredningen vad gäller avstånd till riskkällor som anges för TGJO-banan, Hamnvägen, Arnöleden och Järnvägsgatans förlängning. Detaljplanen säkerställer även, genom planbestämmelser, att ovanstående beskrivna rekommendationer säkerställs så som ytor som inte är lämpliga för stadigvarande vistelse, friskluftsintag och utrymningsväg. Genom säkerställande av dessa åtgärder bedöms konsekvenserna av planförslaget vara obetydliga med avseende på risker gällande farligt gods och verksamheter.

Riskanalysen har tagit höjd för planerad framtida utökning av transporter enligt uppgift från SSAB och Oxelösunds hamn. Med de riskavstånd som gäller inom området hanteras de olyckor med störst konsekvens; urspårning och tågbrand (Brandskyddslaget, 2022).

Inom 30 respektive 70 meter från Hamnvägen och TGOJ-banan rekommenderas att stadigvarande vistelse ej uppmuntras. Med detta menas allmänna gemensamma ytor. Exempel på lämplig markanvändning inom dessa ytor är gång- och cykelväg, lokalgata, markparkering, naturområden, park samt områden som skyddar mot störning, exempelvis bullervall och plantering. Inom park finns även möjlighet att uppföra gång- och cykelväg.

Enligt riskutredningen bör balkonger i fasader som vetter mot Hamnvägen kunna medges även inom zonen för icke stadigvarande vistelse vilket möjliggörs för i detaljplanen. I jämförelse med allmänna ytor som uppmuntrar till stadigvarande vistelse, t.ex. uteserveringar och lekplatser m.m. som normalt brukar regleras i detaljplan så innebär balkonger att ett begränsat personantal kan vistas inom dessa ytor. Det är inte heller troligt att ytan nyttjas under lika långa tidsperioder som allmänna ytor som uppmuntrar till stadigvarande vistelse eftersom det endast är enstaka personer som har tillgång till balkongerna.

Buller

Nuläge och förutsättningar

Planområdet utsätts främst för buller från väg- och järnvägstrafik, men även befintliga verksamheter som ligger väster om planområdet väster om järnvägen, genererar buller. I framtagen bullerutredning (Tyréns, 2022) undersöks möjligheterna att innehålla gällande riktvärden vad gäller buller från trafik och verksamheter.

	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, $L_{pAeq,24h}$ [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax} [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas - Dock om bostaden <35 m²	60[a)] 65[a)]	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70[b)]
Högsta ljudnivå vid fasad på en ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)

a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida, vid ombyggnad (PBL kap. 9, §2, 1 st.3) räcker ett bostadsrum.

b) Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Tabell 1. Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnader, uppdaterade värden efter riksdagsbeslut 2017. Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggande.

	$L_{eq,dag}$ [dBA] (06-18)	$L_{eq,kväll}$ [dBA] (18-22) samt Lör-, sön- och helgdag $L_{eq\ dag+kväll}$ (06-22)	$L_{eq,natt}$ [dBA] (22-06)
Zon A* Bostadsbyggnader bör accepteras upp till angivna nivåer.	50	45	45
Zon B Bostadsbyggnad bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnadeerna bulleranpassas	60	55	50
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras	>60	>55	>50

Tabell 2. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad. Boverkets rapport 2015:21 Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder.

	$L_{eq,dag}$ [dBA] (06-18)	$L_{eq,kväll}$ [dBA] (18-22)	$L_{eq,natt}$ [dBA] (22-06)
Ljuddämpad sida	45	45	40

Tabell 3. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats. Boverkets rapport 2015:21 Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder.

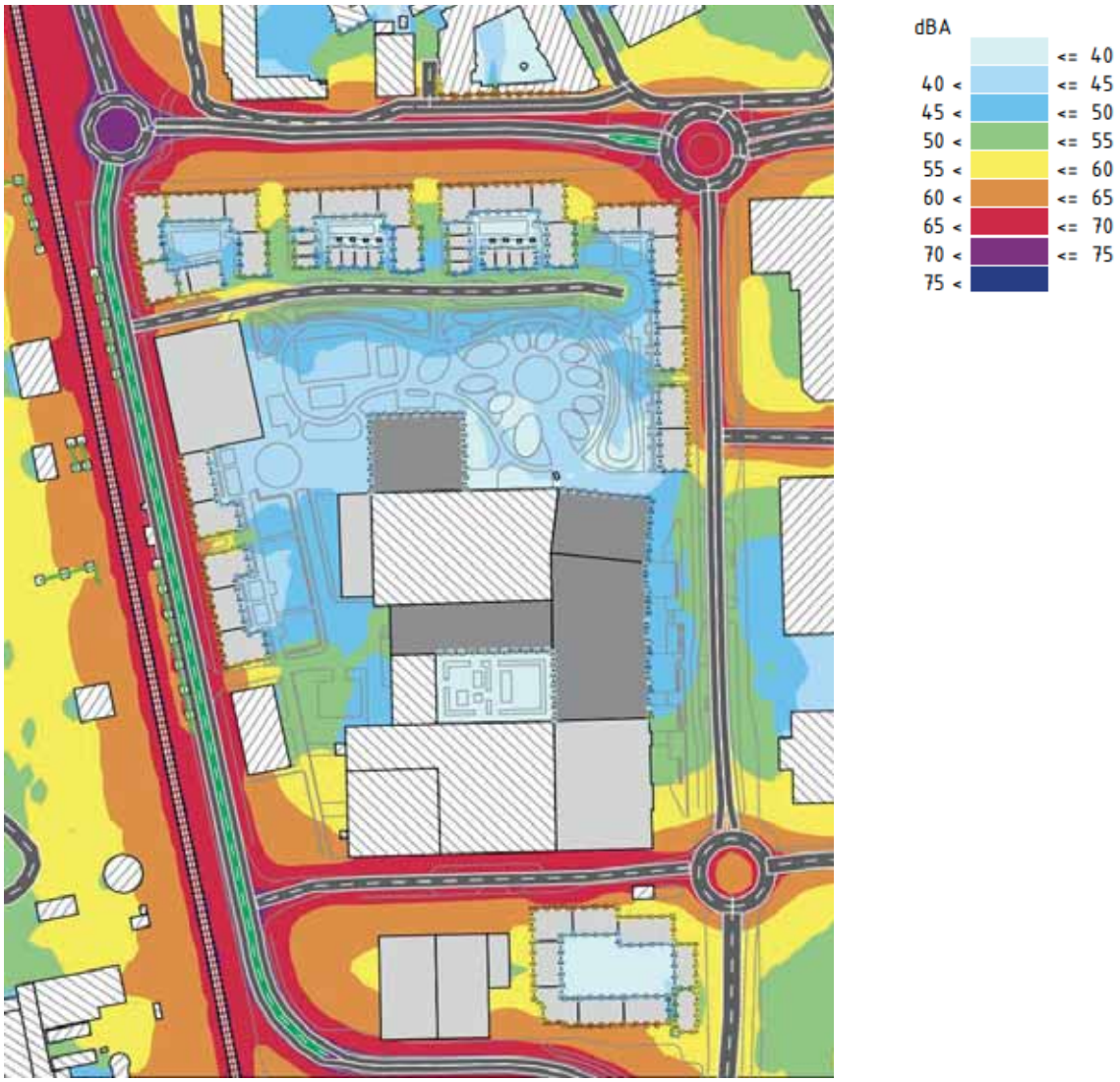
Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn [dBA]	Maximal ljudnivå [dBA, Fast]
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70[1]
[1]Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).		

Tabell 4. Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård (frifältsvärde). Naturvårdsverkets riktvärden rapport NV-01534-17.

Förändringar enligt planförslaget

Trafikbuller

Resultatet av bullerutredningen visar på att riktvärden för bostäder inte uppfylls inom planområdet utan att en bullerskärm tillskapas mellan järnvägen och den föreslagna bebyggelsen. Med bullerskärm intill järnvägen beräknas den högsta ekvivalenta ljudnivån vid fasad till mellan 55 dBA och 66 dBA vid fasad mot järnväg och trafikerade vägar. Maximala ljudnivåer når som högst upp till 90 dBA. Samtliga av nedanstående resultat bygger på att en bullerskärm om tre meter tillskapas längs järnvägen. Detta säkerställs i plankartan genom SKYDD, Bullerskydd.



Figur 19. Ekvivalent ljudnivå från väg och järnvägstrafik, förslaget med bullerskärm mot järnväg. Bullerskärm är markerat i grönt.

För att uppnå riktvärden behöver planlösningar behöver planlösningar i byggnader med ljudnivåer över 60 dBA utformas med genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen är vända mot en fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Alternativt kan mindre lägenheter om högst 35 kvm placeras vid fasader med ekvivalenta ljudnivåer mellan 60 dBA och 65 dBA. Detaljplanen säkerställer genom planbestämmelse att f_7 *minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 kvadratmeter ska orienteras mot en ljuddämpad sida*. Med de planerade bullerskyddsskärmarna mot järnvägen får alla kvarter tillgång till ljuddämpad sida.

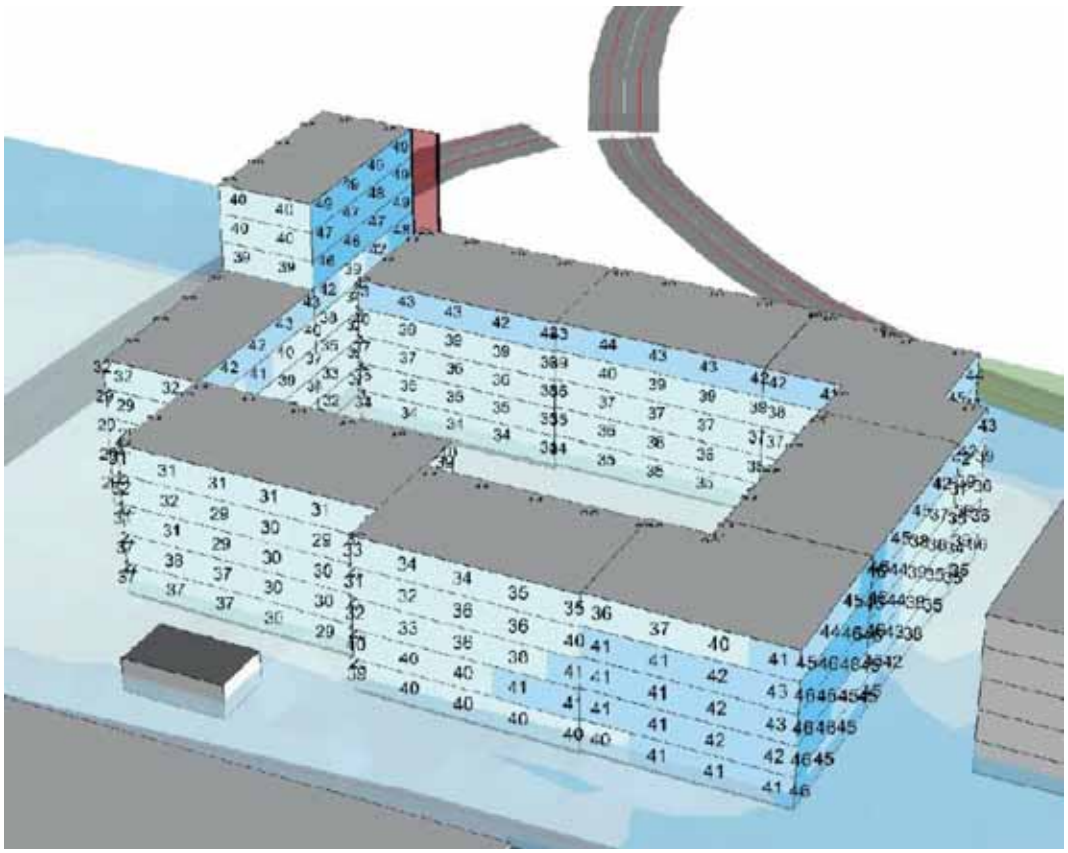
Ekvivalenta ljudnivåer på innergårdar beräknas i regel innehålla 50 dBA vilket innebär att delar av gårdarna uppfyller riktvärdena. De maximala ljudnivåerna har samma utbredning som de ekvivalenta på gårdarna. Samtliga kvarter bedöms därmed kunna ha gemensamma uteplatser som uppfyller riktvärden.

För att säkerställa att maximala ljudnivån, som även är den dimensionerande, behövs spårnära bullerskydd i form av bullerskärm i en höjd om 3 meter.

Detaljplanen reglerar detaljplanen att minst 3 meter höga bullerskyddsskärmar vid järnvägen i korsningen med järnvägsgatan och lokalgatan in till mobilitetshuset samt längre söderut där bullret tar sig in mellan planerade byggnader ska finnas.

Verksamhetsbuller

För industribuller vid bostäder gäller olika riktvärden för dagtid, kvällstid och nattetid. Med föreslagen utformning av byggnaderna enligt strukturplanen kommer riktvärdet för Zon A för industribuller, se tabell 2, att innehållas för de flesta byggnader dagtid. Undantaget är kvarter i direkt anslutning till Stena recycling i väst där lägenheterna måste utformas genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot tyst sida. Kvälls- och nattetid överskrids riktvärdena för byggnader längst i söder närmast Idbäckens kraftvärmeverk. Detta innebär att lägenheter i denna del behöver utformas genomgående med tillgång till ljuddämpad sida för att kunna innehålla riktvärdena. För vissa byggnadskroppar i planområdets södra del behöver åtgärder implementeras för att ljudnivåer vid ljuddämpad sida ska innehållas. Detta gäller för lägenheter på översta våningen och utgör en mindre del av totala antalet lägenheter. Dessa åtgärder kan till exempel vara loftgångar eller inglasade balkonger. Byggnaderna kan planeras med balkonger inklusive tak eller utskjutande takdelar för att riktvärdena för ljuddämpad sida nattetid ska innehållas, se exempel i Bullerutredningen (Tyréns, 2022).



Figur 20. Ekvivalent ljudnivå från industribuller kvälls- och nattetid inom kvarter mot Arnöleden inom Ribban 6, vy från norr.

Resultatet förutsätter att volymen som möjliggör för verksamheter (KCPZRD) väster om bostadskvarteret i söder uppförs innan bostäderna inom kvarteret i

sydöst kan tillåtas då dessa krävs för att innehålla gällande riktvärden. Av denna anledning reglerar plankartan villkor för startbesked att a_3, *Startbesked får endast ges efter att åtgärder vidtagits för att förebygga olägenheter från omgivningsbuller genom uppförande av bullerskärmande volym i väster.* Antal våningar på verksamhetsbyggnaden påverkar även bullersituationen i de östra delarna av området. Planen reglerar därför e_1 *lägsta byggnadshöjd i meter* för det kvarter med verksamheter som planeras i södra delarna av planområdet.

Skolgård

Utifrån föreslagen strukturplan i kombination med bullerskyddsskärm innehålls riktvärdet för ljudnivåer för skolgården. Dock förutsätter det att bebyggelsen längs med Järnvägsgatans förlängning uppförs då även denna utgör ett fysiskt bullerskydd. I det fall en skola etableras till före den nya bebyggelsen är på plats går det att lösa bullerproblematiken med hjälp av lokala bullerskärmar i direkt anslutning till skolgården för att uppfylla riktvärden, se figur 21. Då bebyggelsen mot Hamnvägen samt mobilitetshuset är genomfört finns inga behov av bullerskärm intill skolgården (figur 22).



Figur 21. Åtgärd för bullerskyddad skolgård innan ny bebyggelse genomförd



Figur 22. Ny bebyggelse mot Hamnvägen samt mobilitetshus mot järnvägsgatans förlängning utgör bullerdämpande mot skolgård.

Vibration

Då planområdet omgärdas av infrastruktur för tåg samt vägtrafik med större trafikmängder har en vibrationsutredning tagits fram (Tyréns, 2022) för att utreda om det finns risk för vibrationer vid planerad ny bebyggelse. Utredningen undersöker möjligheterna att innehålla riktvärden enligt svensk standard SS 4604861 *'Vibration och stöt – Mätning och vägledning för bedömning av komfort i byggnader'* för vibrationer och stormljud i de framtida bostadshusen. Vibrationsmätningar av godstågs- och vägtrafik genomfördes på två mätplatser i planområdet.

Mätpunkt	Vibrationshastighet [mm/s], 1-80 Hz
Mätpunkt 1	0,11
Mätpunkt 2	0,07
Mätpunkt 3	0,04
Mätpunkt 4	0,15

Tabell 5. Uppmätta högsta vibrationsnivåer per mätpunkt för godstågstrafik

Mätpunkt	Vibrationshastighet [mm/s], 1-80 Hz
Mätpunkt 1	0,04
Mätpunkt 2	0,08
Mätpunkt 3	0,04

Tabell 6. Uppmätta högsta vibrationsnivåer per mätpunkt för vägtrafik på Hamnvägen

Mätresultatet visade att inga uppmätta vibrationsnivåer överskrider riktvärden. Vibration bedöms därmed inte utgöra ett problem för genomförandet av planen.

Markföroreningar och radon

Nuläge och förutsättningar

Översiktliga undersökningar av mark, grundvatten och inomhusluft utfördes år 2021 (Terraformer, 2021). Kompletterande undersökningar har utförts år 2022 för att bedöma markföroreningarnas omfattning och läge, förekomst av deponigas samt förekomst av deponerat avfall inom Ribban 6 samt föroreningsinnehåll i lakvatten inom Ribban 6. Även mätningar av inomhusluft och porluft under industribyggnadens bottenplatta har utförts (Terraformer, 2022). Tidigare miljötekniska undersökningar i området har beaktats vid planering av provtagningarna samt vid bedömning av resultat (Golder, 2021) (Structor, 2015).

Flera potentiella föroreningsrisker har undersökts inom ramen för de miljötekniska utredningarna 2021 och 2022. För några av dem har inga risker påvisats och de bedöms inte behöva utredas vidare:

- Föroreningar från tidigare järnvägsspår och träindustri inom Ribban 5 och 7 (bekämpningsmedel och impregneringskemikalier).
- PFAS från brandövningarna som hållits på nordvästra delen av Ribban 7.
- Spridning av metaller och fenol från deponerad gjuterisand på Ribban 6.
- Förekomst och spridning av sexvärt krom från tidigare kromateringsprocess i befintlig byggnad.
- Påverkan på luftkvalitet i befintlig byggnad till följd av flyktiga föroreningar i underliggande mark och grundvatten.

Inom ramen för en riskbedömning togs förslag till platsspecifika riktvärden (PSRV) fram för olika jordtyper där de förväntade exponeringssituationerna eller spridningsriskerna skiljer sig åt (Terraformer, 2022).

Undersökningarna och riskbedömningen påvisade att föroreningar som metaller, PAH, petroleumkolväten och PCB förekommer i halter överskridande PSRV i mark inom planområdet. De uppmätta föroreningsnivåerna bedömdes kunna innebära risker för människors hälsa och miljön i dagsläget och/eller vid genomförande av planförslaget om inga åtgärder vidtas.

Baserat på undersökningsresultat och riskbedömning utfördes en åtgärdsutredning och förenklad riskvärdering (Terraformer, 2022). Åtgärdsutredningen presenterade tre olika åtgärdsförslag, ett nollalternativ samt Alternativ 1 och Alternativ 2. Kostnader kalkylerades grovt och bedömda konsekvenser beskrevs för respektive förslag. Vid riskvärderingen bedömdes Alternativ 2 vara mest lämpligt vid en sammanvägning av uppnådd riskreduktion, konsekvenser och kostnader. I miljökonsekvensbeskrivningen

samt ovan nämnda rapporter redogörs mer ingående för föroreningssituation, riskbedömning och åtgärdsutredning.

Planområdet är utpekat som lågriskområde för radon. Inga radonmätningar har utförts.

En områdesspecifik redovisning av föroreningsläget följer nedan:

Södra planområdet
Inom den södra delen av planområdet, Ribban 6, finns äldre hushållsavfall som är täckt av fyllningsmassor vilka delvis är förorenade. Det södra skogsområdet är skräpigt med skrot och avfall som ligger synligt. Avfallet under vattennivån innehåller metaller, PAH, petroleumkolväten och PCB i halter som ställvis överskrider PSRV. Även i den överlagrande fyllningen, ovanför vattennivån, återfinns dessa föroreningar i halter som ställvis är högre än PSRV. Lakvatten inom Ribban 6 är förorenat och vattnets huvudsakliga rörelseriktning bedöms vara söderut mot Kilaån. En del av de föroreningar som påvisats i lakvattnet är flyktiga och kan innebära risk för ånginträngning i nya byggnader som uppförs inom Ribban 6.

Deponigas påvisades vid mätningar inom Ribban 6. Baserat på de uppmätta halterna kan riskerna inte klassas som mycket låga, vilket gör att vidare utredning och/eller riskreducerande åtgärder krävs med anledning av deponigasen.

Norra planområdet
Genomförda undersökningar påvisar att metaller, PAH, petroleumkolväten och PCB förekommer i halter överskridande PSRV i utfylld mark inom den norra delen av planområdet. Fyllningen har ställvis inslag av skräp och rivningsrester såsom trä, betong och tegel. Förorenad och skräpig fyllning inom delar av Ribban 5 och 7 behöver tas bort för att uppnå tillräcklig riskreduktion men även av anläggningstekniska skäl. Detta då skräpiga massor med rivningsrester över tid kan orsaka sättningar, samt att pålningsarbeten kan försvåras.

PCB-förorenad ytjord på nivån ca 0-15 cm inom Ribban 5 och 7 bedöms kräva åtgärder för att säkerställa att exponering inte förekommer i en omfattning som utgör en risk vid markanvändning med skola och bostäder. Åtgärdsbehovet bedöms omfatta mark längs industribyggnadens hela östra fasad, längs sydvästra fasaden, längs innergårdens södra och östra fasader samt i en större sammanhängande grönyta söder om Brukslagarvägen.

Föroreningar i befintlig byggnad
Mätningar av inomhusluft samt av porluft under byggnaden indikerar inte att förorenade fyllningsmassor, lakvatten eller avfall bidrar till någon betydande förorening av byggnadens inomhusluft via ånginträngning. Inventering av potentiellt miljö- och hälsofarliga material i byggnaden har inte utförts.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget medför ett omfattande åtgärdsbehov med avseende på markföroreningar. Åtgärder behöver vidtas för att planens genomförande inte

ska innebära oacceptabla risker för människors hälsa vid den känsligare markanvändning som planen innebär. Åtgärderna gör även att riskerna för miljö minskar avsevärt jämfört med dagsläget i och med att en stor del av föroreningarna tas bort. Det förordade åtgärdsförslaget (Alternativ 2) innebär att markföroreningar grävs bort inom större delen av planområdet, såväl i ytjord som djupjord. På Ribban 5 och 7 krävs åtgärder på grund av fläckvis förekommande föroreningar i utfylld mark. Inom utvecklingsområdet på norra delen av Ribban 6 behöver deponerat avfall och förorenade fyllningsmassor tas bort, dels på grund av att norra delen av Ribban 6 bebyggs men även på grund av att skyfallshantering förläggs på denna del av området. Marken kan då behöva förses med tätskikt för att förhindra eventuell föroreningsspridning i samband med större regnmängder.

Åtgärdsförslaget (Alternativ 2) innebär att merparten av det deponerade materialet samt förorenad fyllning kvarlämnas inom naturmarksområdet på södra delen av Ribban 6. För att avgöra ifall vidare åtgärder krävs och vad som i sådana fall är rätt åtgärder krävs fortsatt utredning. Till exempel kan det krävas utredning av huruvida hälsofarliga föroreningsnivåer förekommer i ytjord som kvarlämnas inom naturmarksområdet. Exponeringsscenarion inom naturmarken behöver förtydligas utifrån att planområdet exploateras samt kommer att hysa bostäder och skola. Den fortsatta diskussionen angående åtgärder inom naturmarksområdet behöver involvera flera aktörer. I fortsatt planarbete kommer intressen så som allmänhetens tillgång till grönyta, klimatpåverkan, ekonomi och påverkan på recipient att behöva vägas samman vid bedömningen av vad som är lämpliga åtgärder. I det fall åtgärder behövs göras inom naturområdet i Ribban 6, behöver föroreningsnivåerna i det avfall som ligger under vattennivå studeras. Även förekomst av metylkvicksilver i avfall och fyllning under vattennivån behövs då utredas vidare, detta då delar av Ribban 6 ur en syresättningssynpunkt bedöms vara gynnsam för metyleringsprocesser. Inom utvecklingsområdet på norra delen av Ribban 6 förutsätts att avfall och förorenad fyllning i den vattenmättade zonen tas bort, detta innebär att osäkerheten främst gäller inom föreslaget naturområde.

Inför att markföroreningar åtgärdas inom planområdet behöver mer detaljerade markundersökningar genomföras för att slutligt fastställa omfattningen av åtgärdsbehovet, projektera efterbehandlingsåtgärderna samt för att klassificera förorenade massor inför borttransport.

Riskreducerande åtgärder krävs med anledning av att avfall på Ribban 6 alstrar deponigas, åtgärder kan vara att avfallet grävs bort inom de delar som föreslås exploateras inom Ribban 6, vilket förordas i åtgärdsutredningen. Även ifall metanalstrande avfall tas bort finns risk att lakvatten förekommer utanför de åtgärdade områdena, såväl innanför som utanför plangränsen. Kompletterande utredning av deponigas behöver därför utföras. Beroende vad den kompletterande utredningen visar kan byggnadstekniska lösningar eventuellt krävas inom utvecklingsområdet på Ribban 6 för att åtgärda risker avseende inträngning av deponigas i tillkommande byggnader, eller ansamling av deponigas under byggnader.

Byggnadstekniska lösningar kan vara att byggnader uppförs på ett sätt som förhindrar inträngning av gas eller på ett sätt som möjliggör ventilering under de våningsplan där människor kommer att vistas stadigvarande. Eventuellt kan en mer ingående utredning av deponigas påvisa att byggnadstekniska lösningar inte krävs ifall det metanalstrande avfallet inom utvecklingsområdet tas bort.

Bebyggelse och hårdgörande av ytor kan påverka rörelser och koncentrationer av deponigas i marken. Ytor och byggnationer utformas lämpligen på ett sätt som minskar risken att deponigas koncentreras.

Den befintliga byggnaden behöver miljöinventeras inför projektering och byggskede. Eventuellt kan åtgärder krävas för att säkerställa att miljö- och hälsofarliga material i byggnaden inte utgör en risk när användningen av lokalerna ändras från industriell till en känsligare typ som skola. Åtgärder kan vara att miljö- och hälsofarliga material byts ut i samband med omvandling av lokalerna. Det rekommenderas att materialinventeringen även inkluderar undersökning av PCB i utvändiga material, detta då ytjord vid byggnadens fasader konstaterats vara påverkad av PCB.

Luftkvalitet

Nuläge och förutsättningar

I samband med planarbetet har Sweco tagit fram en luftutredning (2022) som syftar till att visa på fördelningen av kvävedioxid och partiklar (PM10) inom området samt jämföra beräknade halter mot föreskrivna miljökvalitetsnormer och det nationella miljökvalitetsmålet, Frisk luft. Beräkningar har utförts för två scenarion: nuvarande situationen samt för år 2040. Luftutredningen har tagits fram då området är beläget intill relativt högt trafikerade vägar samt värmekraftverket Idbäcksverket.

Förändringar enligt planförslaget

Resultatet från spridningsberäkningarna visade att detaljplanen inte försvårar möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Föreslagna bostäder och kommersiella verksamheterna norr om befintlig byggnad kommer ur luftsynpunkt att verka som barriär mot omkringliggande vägar.

Planområdets östra och norra delar i dagsläget samt västra och norra delar vid genomförd detaljplan uppvisar högst halter men riskerar inte att överskrida miljökvalitetsnormerna. Halterna av kvävedioxid beräknades minska fram till 2040 i jämförelse med nuvarande situation. Anledningen till minskningen är en kombination av att bakgrundhalterna förväntas minska till år 2040 och att teknikutvecklingen kommer leda till renare bilar med minskade direktutsläpp av kväveoxider. Partikelhalternas års- och dygnsmedelvärde förändras inte nämnvärt mellan de olika scenariona. Anledningen till att partikelhalterna mer eller mindre hålls konstanta är att den antagna minskningen i andelen fordon med dubbdäck till viss del motverkas av den framtida trafikökningen.

Miljökvalitetsnormerna klaras dock för samtliga scenarion och antas inte vara begränsande i framtiden. Miljökvalitetsmålet ”Frisk Lufts” årsmedelvärde för

partiklar, PM10 (15 µg/m3) klaras i nuläget, och för 2040 scenariot, Miljökvalitetsmålet för dygnmedelvärde, som ligger på 30 µg/m3 klaras inom hela planområdet i nuläges-scenariot och för 2040 är scenariot.

I kraftvärmeverkets tillstånd är det villkorat att bland annat vidta åtgärder för att reducera luftföroreningar och andra olägenheter för omgivningen. Under nuvarande utsläppssituation från det närliggande kraftvärmeverket går det inte att utesluta att det föreligger viss risk för att det tidvis kan förekomma påverkan på detaljplaneområdet. Det relativa bidraget bedöms dock som litet och det föreligger således liten risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna och miljömålen inom planområdet.

Då det ändå är fördelaktigt med så låga föroreningshalter som möjligt är det bra att genomföra av åtgärder för att minska halterna. I det framtida scenariot är halterna högst i de västra och norra delarna mot de närliggande vägarna. Inom planen föreslås bullerplank på västra sidan av Brukslagarvägen vilket bildar en barriär mot luftföroreningar. Föreslagen bebyggelse anläggs i direkt närhet till omkringliggande vägar vilket även det är fördelaktigt för barriärssynpunkt och leder till lägre föroreningshalter på innergårdar. Ytterligare åtgärder som är fördelaktiga är att anordna trädlinjer nära Arnöleden, Hamnvägen och Brukslagarvägen.

Sol och skugga

Nuläge och förutsättningar

Norra delen av planområdet som är obebyggt och relativt öppet har idag goda solljusförhållanden. Södra delen av planområdet består av tät skog och är således skuggigt. Centralt inom den befintliga byggnaden finns en gård, i och med att byggnaden är förhållandevis låg når solen in på gården under vissa tider på dygnet.

Krav på dagsljus finns i BBR 6:322. Där anges att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjligt, om det inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning.

Förändringar enligt planförslaget

I samband med framtagandet av detaljplanen har sol- och skuggförhållanden studerats. Dessa visar att närliggande bebyggelse inte skuggas av den föreslagna bebyggelsen.

Förslagets bebyggelsevolymer och typologi i de norra delarna av planområdet är anpassade för att få in solljus på gårdar, därav är bebyggelsen i de södra delarna av kvarteret i norr lägre.

Studien visar att planförslaget möjliggör nya bostäder med möjlighet till goda dagsljusförhållanden. Även gårdarna och kvartersgatorna bedöms, sett över ett helt dygn, kunna få en variation av både skuggiga och solbelysta platser där tillräcklig solinstrålning är möjlig för att gårdar också ska kunna vara grönskande.


Vår-/Höstdagjämning kl 09:00
Vår-/Höstdagjämning kl 12:00


Vår-/Höstdagjämning kl 15:00
Vår-/Höstdagjämning kl 18:00



Sociala frågor

Barnperspektiv

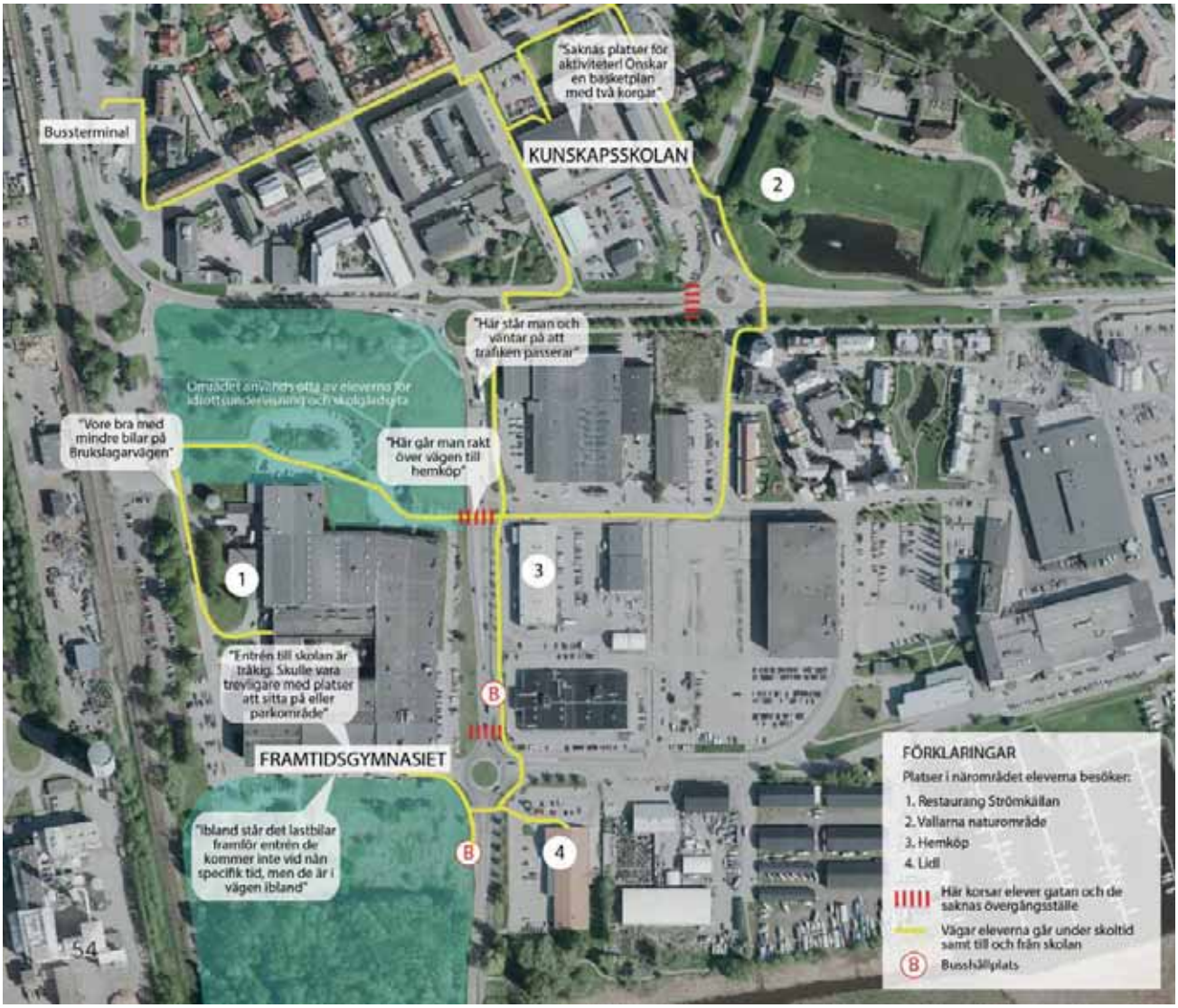
En barnkonsekvensanalys (Tyréns, 2022) med syfte att lyfta barnperspektivet och analysera planförslagets konsekvenser för barn har gjorts för planarbetet. Detaljplanen möjliggör för en ny grundskola för årskurserna F-6 om cirka 700 elever. Utöver ny skolverksamhet planeras befintlig skolverksamhet, Framtidsgymnasiet, kvarstå i nuvarande lokaler.

En del av analysen utredde barns skolvägar och hur barn och unga tar sig runt i området. De som deltog i analysen var barn som idag går i skola i eller i direkt närhet till planområdet. De elever som deltog under analysens dialogarbete lyfte bland annat fram:

- Hinder framför skolentrén såsom lastbilar som lastar av och på varor
- Konsekvenser av kraftigt regn som påverkar framkomligheten till Framtidsgymnasiets entré
- Tråkiga ytor i form av grusplaner som eleverna även riskerar att ramla och göra sig illa på
- Ytor för fysisk aktivitet och idrott

Utöver detta informerade eleverna om målpunkter som de besöker utanför skolområdet och hur de tar sig till dessa. Det framkom att Hemköp var en viktig målpunkt.

Elever från båda skolorna beskriver Hamnvägen och Arnöleden som frekvent trafikerade med bilar. Eleverna korsar vägen på platser där det saknas övergångsställen. På Hamnvägen finns ett övergångsställe tillgängligt öster om cirkulationsplatsen. Eleverna beskriver att bilar saktar in i denna punkt och visar hänsyn till korsande oskyddade trafikanter.



Figur 23. Samlad karta över analysen utifrån dialogen i barnkonsekvensanalysen (Tyrens, 2021)

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget ger förutsättningar för att skapa mer ordnade stråk, fler programmerade ytor för barn att vistas och umgås på vilket efterfrågades under dialogen. Utöver detta bidrar planförslaget till att fler människor kommer visats på platsen dygnet runt till skillnad från idag då platsen främst nyttjas av de som är verksamma inom befintlig byggnad. Det underlättas för barn att kunna cykla hela vägen fram till skolan genom att en lugnare trafikmiljö med lägre hastigheter möjliggörs genom Arnöledens förändrade struktur. Däremot kvarstår förutsättningarna för Hamnvägen som utgör fortsatt relativt hög trafikerad gata. För mer information om planens förändringar av vägar och trafikflöden se avsnitt *Kommunikationer*.

Boverket har tagit fram rekommendationer kopplat till storlek på skolgård och friyta per barn. I rekommendationerna anges att den totala storleken på skolgård bör överstiga 3000 m^2 och att ett rimligt mått på friyta per grundskoleelev är 30 m^2. Detaljplanen skapar möjlighet för en skola med upp till ca 700 barn. Totalytan för skolgården är 14 300 kvm vilket är i linje med minsta sammanhållande friyta enligt Boverket. Däremot uppfyller detaljplanen inte Boverkets rekommendationer om antal kvadratmeter friyta per barn då detaljplanen möjliggör för ca 20,4 kvm skolgård för barn i det fall skolan skulle inhysa upp till 700 elever. Med anledning att skolgårdens totala yta är mer än fyra gånger större än Boverkets krav på sammanhängande skolgård samt att skolan tillskapas i ett centralt läge i Nyköping så anses en friyta om 20 kvm/barn acceptabel då det råder konkurrens om stora centrala markytor. Antalet barn i skolan påverkar således hur många som ska dela på yta för skolgård och hur många kvadratmeter friyta per barn som kan säkerställas. En lägre friyta än Boverkets rekommendation kan dock medföra ett ökat slitage på allmänna gröna ytor i anslutning till planområdet, då dessa kan komma att besökas mer av skolbarnen. Oavsett vilken friyta som skapas kan ett effektivt samspel kring skolverksamhetens nyttjande av den planlagda skolgården bidra till att minska eventuellt slitage på allmän plats. Utöver skolgården finns skoltorget i anslutning till skolans entré. Denna är inte tänkt att utgöra del av skolgård för den pedagogiska verksamheten sett till områdets bullerutsatta läge och är således inte medtagen i beräkningen av friyta per barn.

Förutsättningar för grönskande miljöer säkerställs såväl på bostadsgårdar som på innergårdar genom planbestämmelse om andel högsta hårdgöringsgrad, b_1 och b_2 på plankartan. Regleringen är ett minimum och utgår från förutsättningarna att klara erforderliga krav på dagvattenfördröjning. Med fördel utförs större andel av gårdar och andra utemiljöer som grönskande.

Detaljplanen möjliggör för ytor för såväl de äldre som de yngre barnen att umgås på. Entrén och skoltorget har ytor för häng och sittplatser i anslutning till busshållplatsen längs Arnöleden. Arnöledens hastighetsbegränsning föreslås sänkas med syfte att göra det säkrare för barn och unga att ta sig till och från skolentrén. Utöver detta föreslås delar av Arnöleden i första hand som

bussgata, detta bidrar till att skapa tryggare passager för barn som rör sig mellan skolan och resterande Spelhagen vilket togs upp som en brist i nuvarande struktur.

I detaljplanen föreslås hämtning och lämning ske längs med kvartersgatan norr om skolgården. Detta kommer behöva studeras vidare i kommande skeden då möjlighet för hämtning och lämning även finns i andra delar av planområdet och bör beslutas i dialog med framtida skolaktör och när skolbyggnaden projekteras.

I den fortsatta planeringen avses följande aspekter fortsatt beaktas:

- Hastighetsdämpande åtgärder och passagemöjligheter på Hamnvägen för att öka trafiksäkerheten för barn som tar sig till och från skolan
- Trafikreglering av Arnöleden samt hastighetsreglering
- Passage över Järnvägsgatans förlängning till naturområdet inom Ribban 6, om naturområdet ska vara tillgängligt för allmänheten.
- Vidare utformning och innehåll av skolgården under olika säsonger och under varierade väderförhållanden

Planförslaget har även en påverkan på andra sociala frågor såsom blandade funktioner, ökad tillgänglighet och trygghet samt bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafik.

Tillgänglighet, Trygghet och jämställdhet

Nuläge och förutsättningar

Översiktsplan Nyköping 2040 beskriver Nyköpings framtida bebyggelse som en plats där:

- Särskild hänsyn tas till barns behov
- Nybyggnation ska sträva efter att skapa blandning av människor
- Ny bebyggelse kompletterar platsen med det som saknas
- Fysisk samhörighet skapas
- Förutsättningar för orienterbarhet och en tydlig avgränsning av olika zoner i staden skapas
- Tryggheten ökar

Planområdet används i nuläget för gymnasieskola och diverse verksamheter inhysta i befintlig byggnad. Utanför skol- och kontorstid finns få aktiviteter och området upplevs som öde och en plats utan särskilda målpunkter för besök eller vistelse. Undantag utgörs av padelhallen som har öppet alla dagar i veckan, även kvällstid.

Området är idag tydligt planerat utifrån biltrafik. Ytor för gångtrafikanter och cyklister saknas i stor utsträckning, och stråken inom och i anslutning till planområdet saknar tydlig orienterbarhet och är relativt svårläst, bortsett från det regionala cykelstråket. Cykelstråket längs Arnöledens östra sida är en del av det kommunala huvudcykelstråket mellan Arnö, Centrum, bussterminal och vidare mot kommande resecentrum. Det är otydligt vart stråk leder, särskilt i den norra delen och kring Spelhagsrondellen.

Grönområden finns i planområdets norra och södra delar, mot Hamnvägen och mot Kilaån. I norr används grönområdet för hundrastning, passage för fotgängare och cyklister och i viss utsträckning för idrottsundervisning vid närliggande skola. Det södra grönområdet är tillgänglig närmast befintlig byggnad, men svårare att röra sig i längre söderut. Det är bitvis vått, snårigt och nedskräpat och lockar inte till vistelse. Markundersökning har visat att området är kraftigt förorenat och åtgärder krävs innan det kan göras tillgängligt för rekreation.

Sammanfattningsvis går det att ta sig till planområdet från alla väderstreck, dock finns inga uppenbara mötesplatser som uppmuntrar till social samvaro annat än möjligen under skoltid för elever i närområdet, och även då är dessa platser otrygga, svårnavigerade och bullriga. Den svåra orienterbarheten ligger i den osammanhängande strukturen av stråk som inte kopplas ihop med varandra på ett bra sätt. I dagsläget går det regionala cykelstråket längs Arnöleden men det saknas koppling till planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

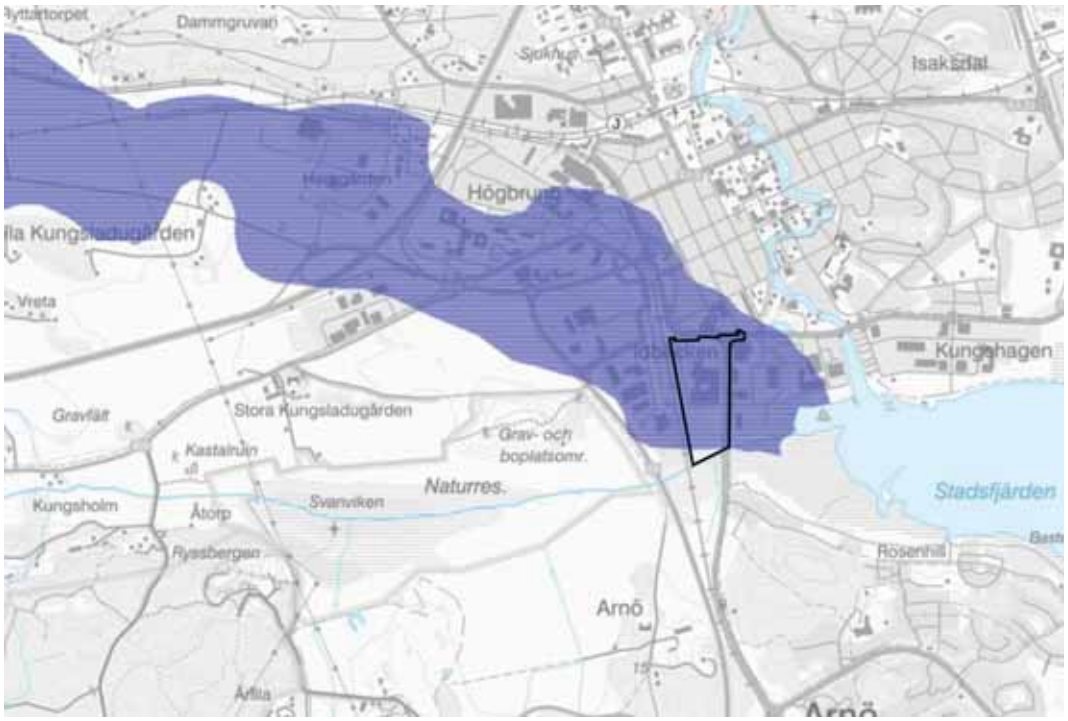
Med planförslaget tillskapas ny markanvändning i området, för bostäder, skola och centrumverksamhet. Det möjliggör för nya aktiviteter utanför arbetstid, exempelvis med en idrottshall och en skolgård som kan samnyttjas utanför skoltid och användas av boende och besökare i området. Planens struktur syftar till att skapa mer rörelse i området under fler delar av dygnet och för en bredare grupp människor. Arnöledens förändrade funktion ger en ny öppning till Nyköping både norrut och till Spelhagen i öst. Cykel och gång ges högre prioritet än idag med nya, mer lättorienterade stråk som möjliggör fler val för gående och cyklister för att ta sig runt i området. Gång- och cykelstråken kopplar väl an till kringliggande struktur och visar tydligare hur man tar sig runt i området. En tydligare struktur medför också ökad tillgänglighet till och i området.

Arnöleden omvandlas i planförslaget till lokalgata med fortsatt busstrafik men med bilens genomfartstrafik förflyttad till en ny väg. Detta i syfte av att skapa en bättre och mer säker situation för fotgängare att passera Arnöleden och vidare mot omgivande målpunkter.

Tekniska förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Larslundsmalmen-Nyköping som utgörs av vattenförande jordlager med sand och grus. Den övergripande strömningsriktningen i grundvattenmagasinet beskrivs på SGU:s grundvattenkarta som sydöstlig.



Figur 24. Blåmarkerat område visar utbredningen av grundvattenförekomsten Larslundsmalmen. Svart markering är planområde.

Den befintliga sträckningen för Brukslagarvägen planeras förflyttas i västlig riktning. Tyréns (2021) har utfört en geoteknisk utredning för det område dit gatan föreslås flyttas. Jorden inom undersökningsområdet består generellt av djupa leriga siltlager i det norra området och av djupa gyttjiga lerlager i det södra området. Underkant på siltlagret i den norra delen uppgår till ca 17 m. Därefter består jorden av en medelfast till fast friktionsjord. Underkant på lerlagret i den södra delen av utredningsområdet är beläget ca 17 – 22 m under markytan. Därefter består jorden av en lös till fast friktionsjord. Totalsättningarna i det norra området blir generellt <2 cm för bankhöjder om maximalt 0,6m. I det södra området kan långtidssättningar förväntas vid belastning, där sättningsstorleken är helt beroende av bankhöjden.

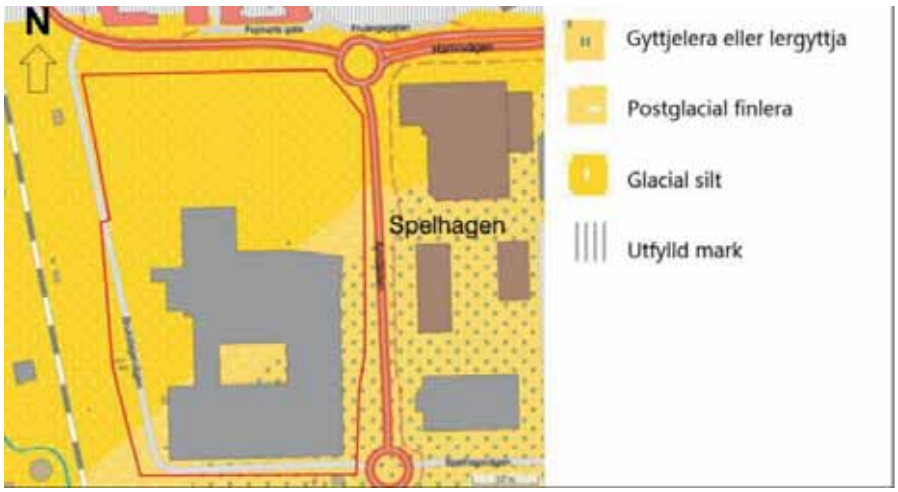
Inom norra delen av planområdet, Ribban 7, består jorden närmast markytan generellt av ett tunt lager matjord ned till 0,2 meter under markytan. Detta underlagras av varierande lager av varvig lera med siltskikt eller silt med lerskikt med en mycket lös lagringstäthet ned till 3 meter under markytan. Leran ned till 3 meter har en konflytgräns om 42-44 % och en vattenkvot på 37-38 %. Under detta lager hittas mycket lös-medelfast siltig lera/lerig silt ned till cirka 17 meter under markytan där jorden övergår till medelfast-fast friktionsjord innan viktsondering avbrutits utan stopp mot fast botten eller berg på cirka 20 meter under markytan.

Inom den södra delen av planområdet, Ribban 6, består jordlagerföljden generellt av ca 1,0 – 2,5 m fyllnadsmaterial ovan ca 3,5 – 18 m gyttjig lera, med ökande mäktighet mot sydväst (Geoteknik, WSP 2022). Leran underlagras av silt med lerskikt ovan grövre friktionsjord och berg.



Figur 25. Jordartskartan (t.v.) och jorddjupskartan (t.h.) från Sveriges geologiska undersökning (SGU) över fastigheten Ribban 6 enligt rödstreckad markering. Jordartskartan visar att området till största del består av gyttjig lera (ljusgult med blå streck). Jorddjupskartan inom Ribban 6 visar att det skattade jorddjupet uppgår till 20 – 30 m (mörkröd). Längs befintliga järnvägsspår finns utförda brunnsborrningar (blå cirkel med svart stjärna) med siffermarkering för uppmätt djup till berg.

Inom områdets nordvästra del förekommer ingen lera, och jorden består i stället av silt med ler- eller sandskikt ovan grövre friktionsjord och berg. Jorddjupen inom området har uppmätts med hejarsondering och uppgår till 25 – 36 m i utförda borrpunkter. Leran är löst lagrad och delvis gyttjig vilket innebär att sättningar är att förvänta vid belastning.



Figur 26. Jordartskarta (SGU)

Förändringar enligt planförslaget

Inom norra planområdet rekommenderas att grundläggning för tyngre byggnader ska utföras med bergskoförsedda pålar, stoppslagna mot fast botten eller berg, eller friktionspålar. Golv utförs fribärande. Pålarna kommer

att installeras genom sättningsbenägen jord som ger upphov till påhängslaster längs pålarnas mantelyta. Vid beräkning av lasteffekten ska hänsyn tas till eventuella påhängslaster. Med tanke på lerans stora mäktighet inom området ska pålarnas knäckning verifieras. Jordarten silt förekommer i området. Silt kan ge upphov till falskt stopp vid pålslagning, för att undvika falska stopp skall efterslagning av pålar utföras. Jordbergsondering krävs för att undersöka djup till berg för pålning. Lättare byggnader kan kompensationsgrundläggas.

På grund av sättningskänslig lera inom Ribban 6 rekommenderas det att all bebyggelse grundläggs med fribärande golv ovan stödpålar. För uppfyllnader inom området där sättningar förväntas bli större än vad som kan accepteras kan sättningsminskande åtgärder erfordras. Områdets totalstabilitet bedöms med rådande förhållanden som god och för markhöjningar inom det planerade nyetableringsområdet som inte överstiger 1,5 m erfordras sannolikt ingen stabilitetsåtgärd.

För att undvika att sättningarna påverkar ledningsdragning i järnvägsgatans förlängning kan tidig utläggning av fyllnadsmassor utföras inom norra området. I det södra området där förbelastning är mycket tidskrävande, eftersom lerlagret är djupt, kan ett alternativ vara att lägga ut lättfyllnad i samband med planerade anläggningsarbeten.

Vatten och avlopp

Nuläge och förutsättningar

Det finns befintliga anslutningspunkter för kommunalt vatten och avlopp i östra delen av planområdet vid Arnöleden. Längs med Hamnvägen och Arnöleden går idag en spillvattenledning och en dagvattenledning.

Förändringar enligt planförslaget

Möjlighet till anslutning av kommande exploatering finns. Kontakt med ledningsägare/leverantör fordras. Nyköping vatten uppger att kapaciteten bedöms finnas i befintligt nät förutsatt att dagvatten hanteras separat från avlopps/spilledning. De norra delarna av spilledning samt dagvattenledning längs Arnöleden kommer att påverkas av planförslaget och behöver flyttas. En anslutningspunkt till kommunens vatten och avlopp för Ribban 5 och 7 skapas längst Arnöleden. Ledningar inom fastigheterna från anslutningspunkten behöver studeras närmare i ett senare skede. Ytterligare ledningar för spill- och dagvatten kommer behöva byggas ut i samband med exploateringen. Dagvatten beskrivs under egen, kommande rubrik.

Avfall

Nuläge och förutsättningar

Källsortering och avfallshantering ska ske enligt kommunens policy och hanteras lokalt på kvartersmark. Närmsta återvinningsstation, ÅVS, för förpackningsinsamling, finns sydöst om området på andra sidan Arnöleden vid butiken Lidl. Närmsta återvinningscentral, ÅVC, för grovsopor ligger på Björshult ca 4 km från planområdet. Utrymmen för avfall placeras så att de, i enlighet med BBR 3:422, kan nås inom 50 meter från bostadshusens entréer.

Förändringar enligt planförslaget

Varje enskild fastighetsägare uppmuntras till att källsortera och återvinna sitt avfall. Miljöbodar kan uppföras inom kvartersmark för bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör för att utrymmen för avfall kan nås inom 50 meter från bostadshusens entréer. Val av avfallssystem, placering och omfattning utreds vidare i samband med bygglov. Val av avfallssystem ska samordnas inom planområdet för att minimera antalet avfallsfordon.

El och Fjärrvärme

Nuläge och förutsättningar

På fastigheten Ribban 5, angränsande till Ribban 6, har Vattenfall en större transformatorstation. Längs med planområdets norra och östra del finns el-ledningar.

Längs planområdets norra och västra del har Vattenfall en större fjärrvärmeledning.

Förändringar enligt planförslaget

Möjlighet till anslutning av kommande exploatering finns. Kontakt med ledningsägare/leverantör fordras. Transformatorstationen föreslås behållas i nuvarande läge och säkras med E-område i plankartan.

Fjärrvärmeledningen kommer att kunna ligga kvar i befintligt läge i den norra delen av planområdet och skyddas genom prickmark samt u-område i de lägen ledningen hamnar på kvartersmark men behöver läggas om i samband med byggnation av gatan i väst, förlängningen av Järnvägsgatan. Ledningarna hamnar inom allmän plats och behöver således inte säkras med u-områden.

Tele och bredband

Nuläge och förutsättningar

Telenor samt Skanova har ledningar inom planområdet som ansluter till den befintliga byggnaden.

Förändringar enligt planförslaget

Vid genomförande av planen kommer befintliga ledningar att behöva justeras inom planområdets västra sida. Kontakt med ledningsägare fordras.

Dagvatten

Nuläge och förutsättningar

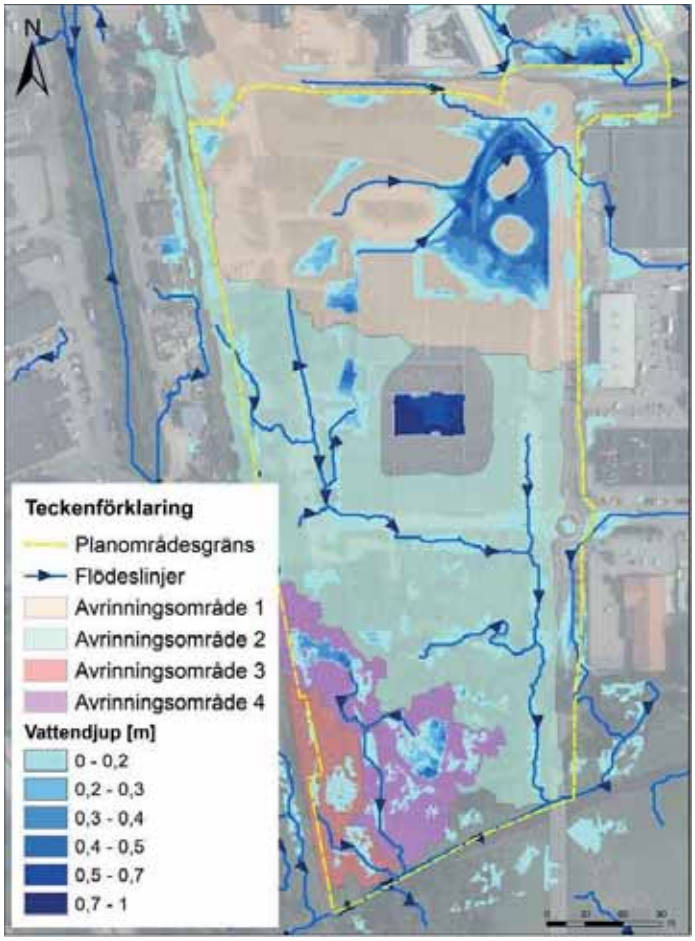
Sweco (2022) har utrett förutsättningar för dagvatten- och översvämningshantering inom planområdet utifrån kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Fastigheterna är i dagsläget anslutna till befintligt ledningssystem där kapacitet finns för dagens förhållanden och vattenmängder. Detaljplanen får inte innebära att belastningen på ledningsnätet ökar.

Området är överlag relativt flackt med en sluttning mot söder. Den norra delen av planområdet är i dagsläget obebyggd, om ingen hänsyn tas till

dagvattenhantering inom området kommer planen innebära en påverkan nedströms på recipient. Avrinningsområdet uppströms planområdet är litet och dagvatten härifrån har därför liten påverkan på planområdet. Inom planområdet förekommer ett antal mindre lågpunkter men även en större som idag rymmer drygt 3000 m^3 vatten. Atriumgården till befintlig byggnad anges i modellen vara översvämmad men det antas finnas befintliga dagvattenanordningar. Dagvattnet leds idag orenat via ledningsnät mot recipienterna.

Dagvatten från området rinner huvudsakligen i två olika riktningar mot två olika recipienter:

- Söderut mot Kilaån (Måttlig ekologisk status, Uppnår ej god kemisk status)
- Österut mot Stadsfjärden (Otillfredsställande ekologisk status, Uppnår ej god kemisk status)



Figur 27. Avrinningsområden, lågpunkter och modellerade, ytliga rinnvägar i nuläget med befintliga marknivåer. Atriumgården till befintlig byggnad anges i modellen vara översvämmad men det antas att här finns befintliga dagvattenanordningar som avvattnar området då området inte är utsatt för återkommande översvämningar i nuläget.

De naturliga underliggande jordarterna inom planområdet består främst av jordarter med begränsad infiltrationsförmåga vilket medför att avvattning genom infiltration inte är funktionellt. Inom planområdet ligger även grundvattennivåerna relativt högt, cirka en meter under marknivå i norr och

troligen högre i den södra delen av planområdet. Detta innebär att dagvattenanläggningar begränsas i djup och därmed också att tillgänglig fördröjningsvolym begränsas. Anläggningar kan utföras med tätskikt som förhindrar inträngning av grundvatten. De höga grundvattennivåerna kan även utgöra en risk för spridning av förekommande föroreningar om vattnet tillåts infiltrera till grundvattnet, dock ej vattenförekomsten Larslundsmalmen som ligger på större djup under de täta jordlagren. Vidare utredning av grundvattennivåer kommer att göras i kommande skede.

Recipienterna för dagvatten från planområdet utgörs av Kilaån i söder, Stadsfjärden i öster samt den underliggande grundvattenförekomsten Larslundsmalmen. Samtliga recipienter omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) där beslutade miljökvalitetsmål innebär att recipienternas olika status generellt behöver förbättras. För båda ytvattenrecipienter råder undantag från beslutade MKN för PBDE och kvicksilver. Gränsvärdena för PBDE och kvicksilver överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten och anses bero på utsläpp under lång tid. Skälet till undantaget är att det bedöms tekniskt omöjligt att sänka halterna av PBDE och kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus, dock får inte halterna av något utav ämnena öka och lokala påverkanskällor som bidrar till sänkt status för kvicksilver ska åtgärdas oavsett det mindre stränga kravet för atmosfärisk deposition.

Förändringar enligt planförslaget

En höjning av vägarna i öster och söder har utgjort en beräkningsförutsättning. Vägarna utgör en vall som förutom att hålla havsvatten ute även skär av befintliga flödeslinjer österut mot Spelhagen och avrinningsområdenas utseende förändras. Höjningen av vägarna är ett alternativ till lösning av översvämningsproblematik på grund av höga havsnivåer, ytterligare alternativa lösningar ska studeras i samband med systemhandling.

Dagvattenflödena kommer att öka till följd av exploatering och ett behov av flödesfördröjning kommer att finnas. De naturligt förekommande jordarterna består av främst material med låg infiltrationsförmåga, vilket tillsammans med förekomsten av föroreningar och hög grundvattenyta gör det olämpligt att hantera dagvatten genom infiltration vilket annars är det som föreskrivs av kommunen.

Dagvattenmängden till kommunens befintliga dagvattenledningsnät får inte öka jämfört med dagsläget, vilket innebär att dagvatten kommer att behöva fördröjas inom planområdet. Beräkningarna har utgått från ett 20-års regn samt en klimatfaktor på 1,25. Dagvattenutredningen föreslår systemlösningar och åtgärder som exempelvis regnbäddar, biotoptak, permeabla ytor, skelett jordar med mera för att rena och fördröja dagvatten inom planområdet utifrån beräknade flöden och föroreningsbelastningar. Hanteringen av dagvattnet har delats upp i ett flertal olika zoner där ett antal åtgärder för dagvattenhantering föreslås. Generellt bedöms fördröjningsbehovet inom hela planområdet uppgå till cirka 700 – 1 440 m3 vilket bedöms kunna fördröjas och hanteras

framför allt i samband med trädplantering i skelettjordar och i exempelvis regnbäddar och multifunktionella ytor eller andra nedsänkta ytor. Den stora variationen gällande det totala fördröjningsbehovet beror på osäkerheter gällande hur stora flöden befintligt ledningsnät kan ta emot samt fördröjningsbehov för de olika zonerna. Det lägsta respektive det största värdet representerar de minsta respektive de största summerade volymerna. Detaljplanen har tagit hänsyn till "worst case" och därmed tittat på det högre spannet av fördröjningsbehov inom området.

Föroreningsanalysen indikerar att genomförande av detaljplanen kan komma att medföra ökade halter av fosfor och kadmium i dagvattnet om inga åtgärder vidtas. Halten av fosfor efter exploatering understiger riktvärde enligt riktvärdesgruppen (2009) men eftersom det råder ett icke försämringskrav behöver både kadmium och fosfor renas innan dagvatten kan släppas till det kommunala ledningsnätet och/eller direkt till recipient. Erforderlig rening bedöms kunna ske i de åtgärder som vidtas för fördröjning och rening som beskrivs för varje zon av planområdet. Eftersom reningsförmågan i samtliga föreslagna anläggningar inom planområdet är betydligt större än det förväntade reningsbehovet kan slutsatsen dras att dagvatten från planområdet inte kommer att ha någon negativ inverkan på recipienternas möjlighet att uppnå MKN. Detta gäller då förutsatt att allt dagvatten samlas upp och genomgår rening i minst en av anläggningarna, framförallt dagvatten som alstras på vägytorna.



Figur 28. Åtgärder för hantering av dagvatten inom zon 1. Samtliga åtgärder inom respektive zon presenteras i dagvattenutredning.

För de delar av planområdet som möjliggör för bostäder och centrumändamål (BC) föreslås lämpliga anläggningar för hantering av dagvatten vara planteringar med skelettjordar, biotoptak, regnbäddar eller multifunktionella ytor som även kan nyttjas för rekreativa ändamål. Detaljplanen säkerställer att yta finns för dagvattenhantering på kvartersmark genom delvis egenskapslinjer för bebyggelse och prickmark. Utöver detta reglerar detaljplanen högsta hårdgöringsgrad b_2 inom gårdar samt på skolgården. Begreppet hårdgjord ska i denna detaljplan tolkas i enlighet med Statistiska centralbyråns begreppsdefinition "Som hårdgjord yta räknas här bebyggd och obebyggd

mark utan någon vegetation, samt väg och järnvägsområden. Övrig mark utom vatten är grönytor."

Inom skolområdet kan skolgårdens ytor nyttjas för dagvattenmagasinering. Vid kraftiga och ihållande regn (skyfall) finns dock behov av att samla vatten i större öppna ytor, därför förordas att dagvattenåtgärder koncentreras till separerade åtgärder som till exempel trädplanteringar vilka skapar fördröjning utan att vattenspegel bildas. Grönytorna inom området bidrar även med viss infiltration och fördröjning.

Tillgänglighet för räddningstjänst och hemtjänst måste säkerställas för att inte räddningsvägar och uppställningsplats för räddningsfordonsfordon ska riskera att översvämmas. Detta kommer att utredas och säkerställas i kommande systemhandling genom höjdsättning.

Hårdgjorda ytor inom kommunal gata föreslås avvattnas mot nedsänkta trädplanteringar med skelettjordsmagasin för fördröjning och rening.

För området mellan nya sträckningen av Arnöleden och skolbyggnaden har ytor avsatts för dagvattenhantering och skyfallsvatten, $SKYDD_1$.

Kvartersmarken har även höjdsatts i dialog med landskapsarkitekter samt dagvattenkonsult för att säkerställa att avrinning sker i rätt riktning för att minimera skador på bebyggelse samt infrastruktur.

Översvämning

Vid detaljplanering måste hänsyn tas till översvämningsrisker kopplade till hav, vattendrag och skyfall. Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till översvämning. För att utreda förutsättningarna och åtgärder för översvämningsrisker har en översvämningsutredning tagits fram av Sweco (2022).

Nuläge och förutsättningar

Översvämning på grund av höga havsnivåer

Översvämningsrisker på grund av höga havsnivåer har utretts och 100-årshögvatten med en klimatfaktor om 1,25 har undersökts för varierande tidshorisonter. 100-årshögvatten innebär en extremhändelse med sannolikhet på 1% att den överskrids ett enskilt år. Detta ligger i linje med vad Länsstyrelsen i Södermanland tidigare har använt som dimensionerade händelse gällande översvämning från hav. Beräknad översvämningsutbredning år 2125, vilket motsvarar en planeringshorisont om ca 100 årvisas, nedan. Både den södra och nordöstra delen av planområdet riskerar att översvämmas om inga åtgärder vidtas.



Figur 29. Översvämningsutbredning år 2125 vid ett 100-årshögvatten (+2.1 m) med åtgärd. Skyddet fungerar även för höga flöden i vattendrag.

Översvämning på grund av höga nivåer i vattendrag

Planområdet är beläget i anslutning till Kilaån i söder samt nära Nyköpingsån. Översvämningskarteringar av myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) visar att den södra delen av planområdet riskerar att översvämmas vid 100-årsflöden (beräkningsår 2098) samt vid beräknat högsta flöde (nuläget) i vattendragen.



Figur 30. Översvämningsutbredning vid höga flöden i Kilaån (tv) respektive Nyköpingsån (th) med befintliga marknivåer.

Översvämning på grund av skyfall

Risk för översvämning på grund av skyfall har utretts. Vid beräkningar har ett klimatkompenserat 100-årsregn utretts. Hänsyn har tagits till att föreslagna dagvattenanläggningar kan fördröja avrinningen med motsvarande ett 20-årsregn. Detta innebär att ett avdrag motsvarande 17 mm har gjorts. I nedan figur visas rinnvägar och översvämningsutbredning i lågpunkter inom planområdet vid befintliga marknivåer. Planområdet kan översiktligt delas in i två avrinningsområden; ett i norr (A) och ett i söder (B).Majoriteten av regnet

som faller inom avrinningsområde A ansamlas i en större lågpunkt norr om den befintliga byggnaden, inom avrinningsområdet ansamlas totalt ca 3 000 m^3. Vid denna händelse rinner inte vatten från stora uppströms belägna områden utan planområdet påverkas främst av nederbörd som faller inom området. Totalt ansamlas ca 700 m^3 inom avrinningsområde B, och resten av vattnet avrinner söderut mot vattendraget från avrinningsområdet sydöstra hörn. Vid denna händelse belastas inte området av vatten från uppströms liggande områden utan påverkas främst av nederbörd inom området.



Figur 31. Översvämningsutbredning på grund av skyfall med befintliga marknivåer (blått). Rinnvägar och huvudsakliga avrinningsområden redovisas.

Förändringar enligt planförslaget

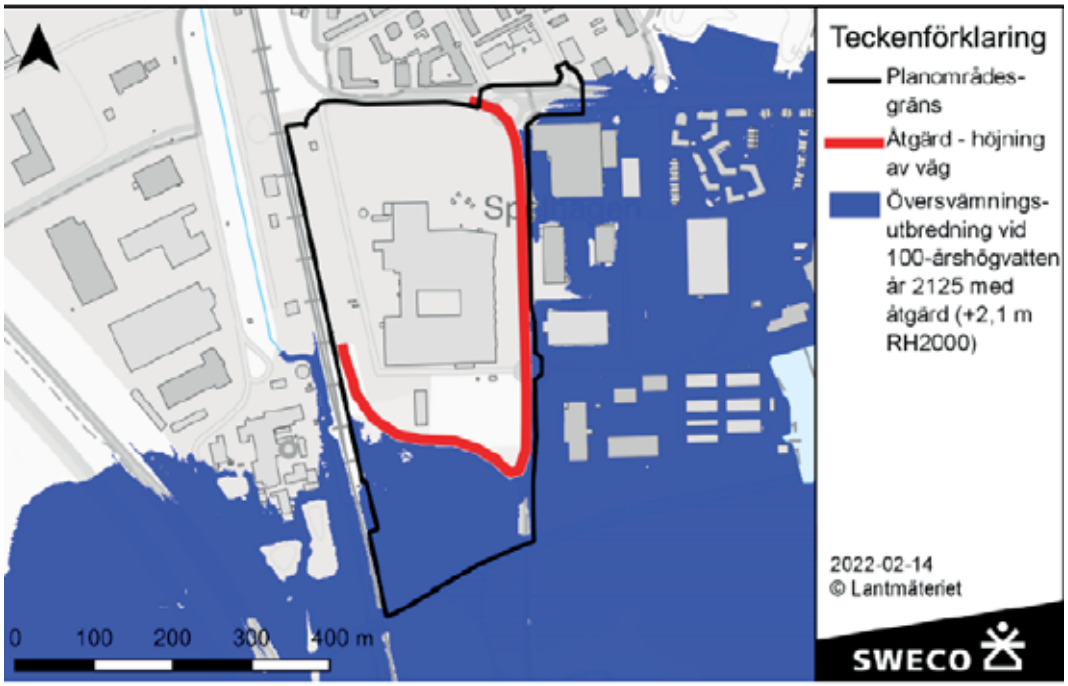
Utifrån utredningen har en dimensionerande nivå prövats till +2,4 m (RH2000). Detta motsvarar ett 100-årshögvatten år 2125 med en säkerhetsmarginal om 0,3 m. Säkerhetsmarginalen inkluderar vinduppstuvning och andra osäkerheter. Vågpåverkan föreligger inte för aktuellt planområde då det ej ligger exponerat mot kusten på ett sådant sätt att vågor kan få betydande påverkan. Den dimensionerande nivån har även beaktat vilka möjligheter som finns att anpassa aktuell plats med hänsyn till befintliga strukturer så som vägar och bebyggelse.

Då befintlig bebyggelse ligger lägre än 2,4 meter och planeras att behållas är inte en markhöjning av hela området genomförbar. Den åtgärd som presenteras för att minska översvämningsrisken från hav inom planområdet är att skapa en översvämningsbarriär om minst 2,4 meter som skyddar planområdet från framtida översvämningar. Företrädesvis tas ett samlat grepp för hela Spelhagen med skyddsåtgärder som skyddar hela det framtida utvecklingsområdet. Under planprocessen för aktuell detaljplan har även en

mer lokal lösning studerats i form av en höjning av vägområdet som löper öster och söder inom området (Sweco, 2022). En sådan åtgärd innebär en höjning av de trösklar där vatten riskerar att rinna in i området till minst +2,4m (Rh2000) och innebär att en vall skapas mot havet vilket innebär att planområdet inklusive den befintliga byggnaden inte riskeras att översvämmas. Åtgärden bedöms inte heller påverka omgivande fastigheter.

En sådan lokal invallning kan dock utföras på olika sätt t.ex. genom vallar, enbart upphöjd cykelbana istället för hela vägbanans bredd och/eller strategiskt placerade stödmurar. Gemensamt är att översvämningsskyddet inte får understiga +2,4m och ska utformas tät på ett sådant sätta att vatten inte kan strömma igenom. (För ytterligare skydd mot översvämningar kan skalskydd och provisoriska lösningar nyttjas som floodgates i entréer och utplacering av sandsäckar). Kommunen har påbörjat arbete med ett helhetsgrepp kring åtgärder för Spelhagen, vissa av de åtgärder som framåt kan komma att föreslås inom denna detaljplan kan därför utgöra temporära funktioner tills dess att en helhetslösning är på plats.

Vilken åtgärd som kommer vidtas ska studeras vidare vid arbetet med systemhandlingar för allmän plats inom planområdet. Detta kommer göras parallellt med den fortsatta planprocessen där resultat arbetas in i detaljplanen inför granskning.



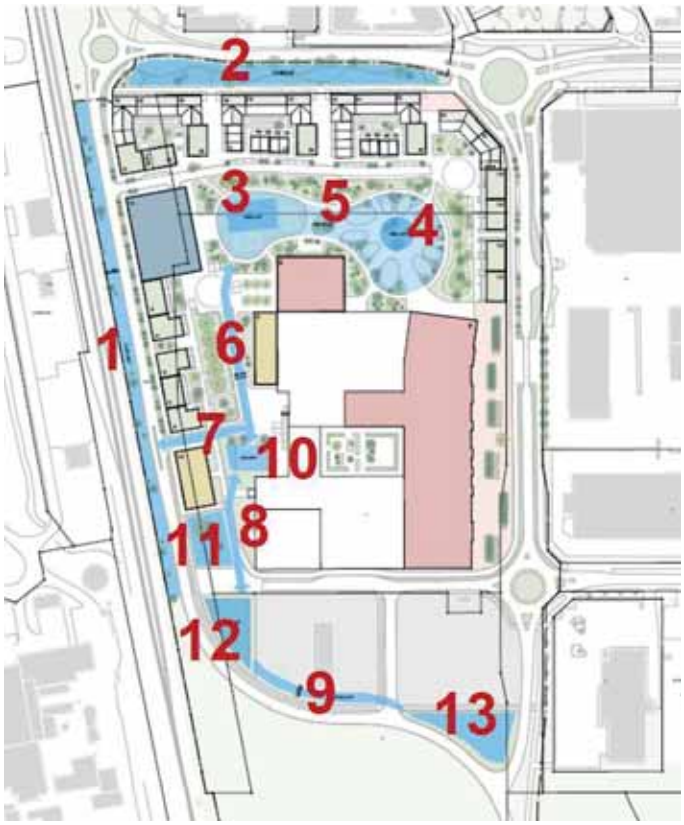
Figur 32. Översvämningsutbredning vid ett 100-årshögvatten år 2125 (motsvarande +2,1 m RH2000) med exempel på åtgärd upphöjd väg.

På grund av det föreslagna högvattenskyddet skapas nya instängda områden i planområdets södra del vid ett skyfall. Förslag på fördröjnings- och avledningsytor vid skyfall har tagits fram där högvattenskyddet i form av höjda vägar runt området har utgjort en förutsättning vid beräkningarna.

På föreslagen skolgård finns flera möjliga fördröjningsytor (3-5 i figur nedan) och det finns alternativa sätt att utnyttja dessa. Valet att förlägga fördröjningsytor på skolgården motiveras av att den analyserade händelsen är extrem, och att den sällan kommer att ske. Fördröjningsyta 1 och 2 har inte inkluderats i beräkningarna vilket beror på att ytorna ligger uppströms i området och gör det svårt att avleda vatten dit utan omfattande förändringar av marknivåer.

Alternativa förslag på hantering av skyfallsvatten har analyserats. Förordat alternativ är att en fördröjning sker inom planområdet kombinerat med en avtappning från området mot söder via två trummor, samt att avrinning från norra och södra delen av planområdet hanteras separat och för att inte skapa instängda områden. Den norra delen av planområdet hanteras genom fördröjning på skolgården i kombination med en trumlösning under järnvägsgatans förlängning, intill område 7 i figuren nedan. Den södra delen av området föreslås avtappas med trumma i Ribban 6 vid område 13. I plankartan säkras område 12, 9 och 13 som $SKYDD_1$ för ytor som kan översvämmas vid skyfall.

Genom höjdsättning i planen säkerställs att allt vatten kan avrinna mot respektive avtappningspunkt. Trummorna måste höjdsättas med hänsyn till en framtida högre medelvattennivå i havet och fördröjningsytornas bottennivå dimensioneras utifrån en framtida högre grundvattennivå. Trummorna måste även förses med inströmningsskydd för att säkerställa att dessa inte utgör nya inströmningsvägar, det vill säga man säkerställer högvattenskyddets funktion.



Figur 33. Tillgängliga fördröjnings- och avledningsytor för skyfall inom planområdet. De röda siffrorna anger den numrering som använts i översvämningsrapporten.

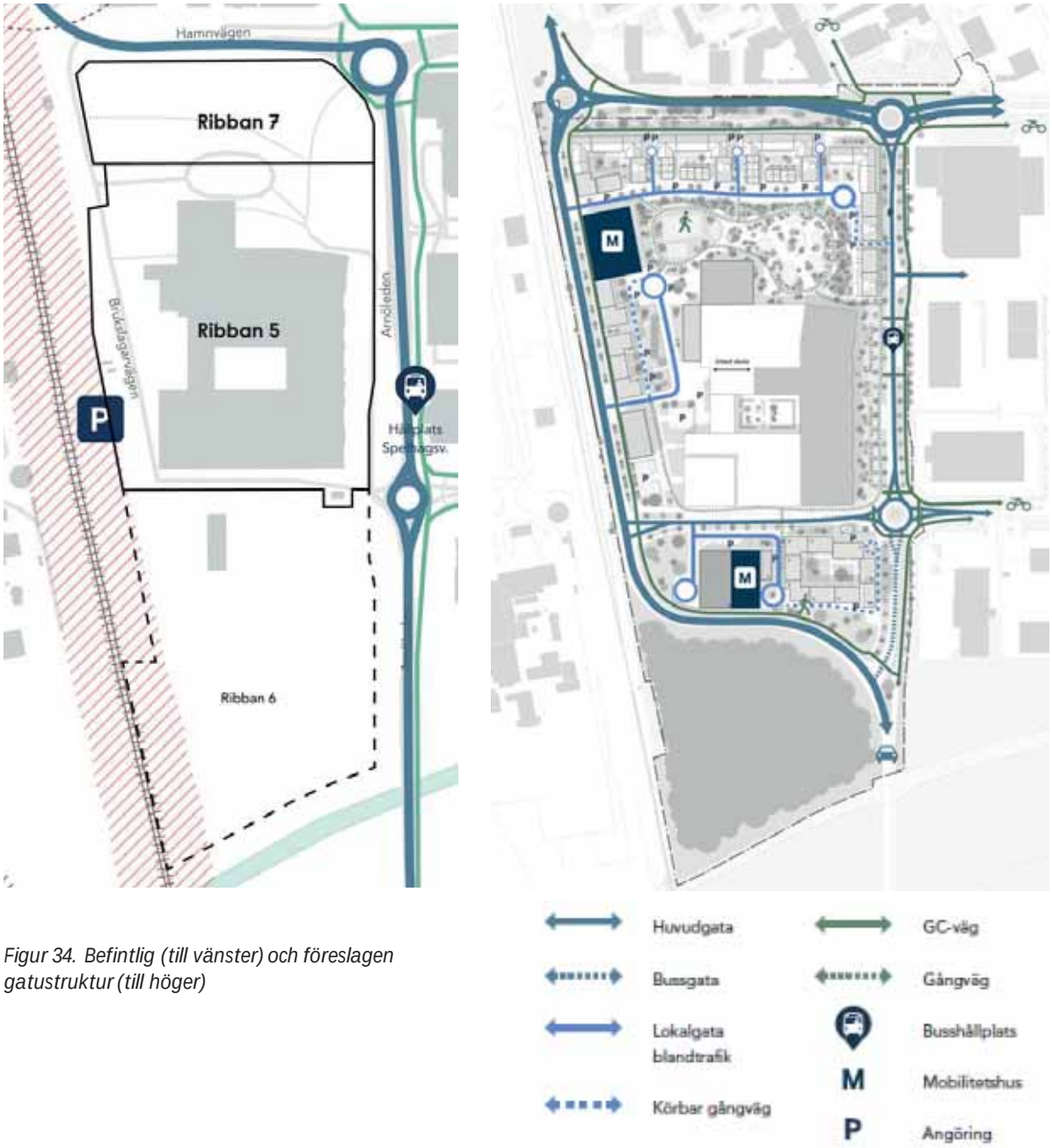
I plankartan regleras höjdsättning av kvartersmark för att säkerställa att vatten samlas och avrinner till de ytor som föreslås i dagvattenutredningen samt översvämningsrapporten. En mer noggrann höjdsättning behöver tas fram i kommande projektering.

Kommunikationer

I dagsläget utgör Hamnvägen och Arnöleden viktiga infarter till Nyköpings innerstad med stor andel genomfartstrafik och där kapaciteten vid vissa tidpunkter till viss del är begränsad. Öster om området finns flertalet större butiker och verksamheter med stora parkeringsytor mellan dessa. Området har idag en bilorienterad struktur vilket bidrar till att framkomligheten och trafiksäkerheten för gående och cyklister i området är sämre. För att få till en bra trafiksituation, utifrån att grundskola föreslås inom området, behöver Arnöleden byta karaktär. En trafikutredning (Tyréns 2022) har tagits fram i arbetet med planförslaget. I utredningsarbetet ingick att beskriva nuläget för de olika trafikslagen samt hur de framtida lösningar ska se ut och slutligen beskriva konsekvenser av planförslaget.

Planförslaget utgår från att en ny huvudled skapas från Arnöleden till Nyköpings centrala delar, längs med TGOJ-banan, denna blir en förlängning av Järnvägsgatan och den stora andelen genomfartstrafik som idag går på Arnöleden flyttas över till denna. Gatan placeras längre västerut mot järnvägen jämfört med nuvarande Brukslagarvägen och ersätter därmed denna. Förflyttning av gatan ger möjlighet till ett effektivare markutnyttjande; större ytor för skolgård vid skoländamål samt ytterligare exploateringsmöjligheter i form av nybyggnation av bostäder och verksamheter.

Genom att leda om delar av den biltrafik som idag går på Arnöleden möjliggörs även för en omvandling av Arnöleden till en stadsgata där kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik prioriteras. Detta bidrar till att Arnöledens nuvarande barriäreffekt minskas och kvarteret får större möjlighet att bli en mer integrerad del av Spelhagen. Åtgärden innebär också att en större platsbildning kan skapas intill den befintliga verksamhetsbyggnadens entrésida mot öst, tillika framför den planerade grundskolans asad. Åtgärden ligger även i linje med den uttalade ambitionen i Översiktsplanen för Nyköping 2040 som ny sammanbindande länk från Arnöleden till Järnvägsgatan som del i huvudvägnätet.



Figur 34. Befintlig (till vänster) och föreslagen gatustruktur (till höger)

I trafikutredningen har bland annat körspår och förslag på sektioner för alla gator tagits fram som visar på mått, fördelning av funktioner inom gaturummet och fastighetsrättslig påverkan. Trafikutredningens underlag har sedan utgjort grund tillplankartans fördelning och gränser mellan allmän plats (*GATA*) och kvartersmark samt reglering av in- och utfartsförbud. Detaljplanen som instrument reglerar utrymmen och gränser för allmänplats samt reglering av utfartsförbud. Placering av passager, hastighetsdämpande åtgärder, reglering av hastigheter och annan trafikreglering eller utförande av föreslagna busshållplatser regleras inte i detaljplanen utan är aspekter som behandlas i efterföljande projektering och där annat regleras genom trafikföreskrifter. Visst utförande av allmänna platsen såsom att ange krav på trädplantering kan

regleras i detaljplanen om det anses nödvändigt. I aktuellt fall utreds det vidare inför granskningsskedet och som ett resultat av den kompensationsutredning och dispensansökan som behöver göras med anledning av planens påverkan på naturvärden. Slutligt utförande och utformning av allmän plats tas fram i systemhandling och projektering. En förprojektering kommer inledas efter planen varit på samråd för att verifiera mått och utrymmen.

Gång- och cykeltrafik

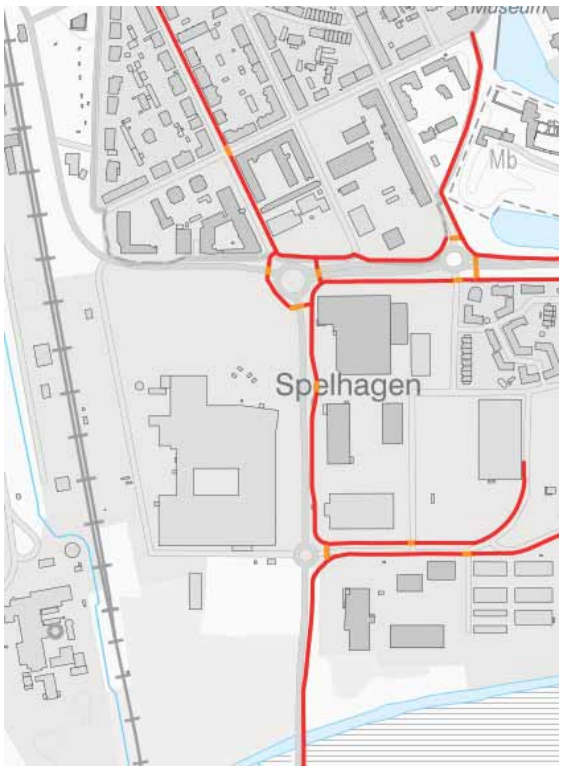
Nuläge och förutsättningar

I dagsläget finns inget sammanhållet gång- och cykelvägnät runt planområdet. En trafikseparerad gång- och cykelväg går längs Arnöledens östra sida och kopplar samman Arnö med centrala Nyköping. Gång- och cykelbanan längs Arnöleden ingår i de regionala stråken Kustleden och Näckrosleden.

Vid Spelhagsrondellen finns övergångsställe tillsammans med cykelpassage över alla anslutande vägar.

Öster och söder om Munkvraksrondellen finns övergångsställe tillsammans med cykelpassage. Det finns dock inget anordnat ställe att passera Arnöleden norr om Munkvraksrondellen.

På Brukslagarvägen söder om Ribban 5 saknas gångbana på stora delar och cyklister hänvisas till cykling i blandtrafik.



Figur 35. Befintliga allmänna huvudcykelstråk 2022

Förändringar enligt planförslaget

Förflyttningen av biltrafik från Arnöleden skapar förutsättningar för att prioritera gång-, cykel- och kollektivtrafik i Spelhagen och längs Arnöleden. För cykeltrafiken föreslår trafikutredningen att huvudcykelstråket utmed

Arnöledens östra sida utformas med dubbelriktadcykelbana på östra sidan och kompletteras med en gång- och cykelbana längs den västra sidan. Gång och cykelbanor föreslås även längs Järnvägsgatan och Brukslagarvägen.

Inom kvartersmark kommer ett antal nya gångbanor tillkomma i samband med den nya bebyggelsen som ansluter till de nya allmänna stråken.

Kollektivtrafik

Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger inom ett par minuters gångavstånd till hållplatser (stadstrafikens linje 2 med turtäthet om 10 min i högtrafik) och i nära anslutning till Nyköpings bussterminal där såväl lokal- som regionala- och fjärrbussar avgår. Bussterminalen kommer i framtiden att samlokaliseras vid tågstationen inom vad som kommer utgöra Nyköpings resecentrum.

Förändringar enligt planförslaget

Vid planens genomförande planeras stadstrafikens linje 2 få en tillkommande hållplats med placering nära den planerade skolans entrétorg. Även efter flytten av bussterminalen bedöms planområdets tillgång till kollektivtrafik var god.

Biltrafik

Nuläge och förutsättningar

Planområdet omges av Hamngatan i norr, Arnöleden i öster och Brukslagarvägen i väster. Arnöleden och Hamnvägen är två viktiga gator i Nyköpings huvudvägnät och har en stor andel genomfartstrafik. Brukslagarvägen används primärt för leveranser till den befintliga byggnaden på Ribban 5.

Övergripande är gatorna utformade med prioritet för motorburen trafik där breda körbanor kantas av stödremsor, markparkeringar och stora avstånd till bebyggelse.

Förändringar enligt planförslaget

Arnöleden

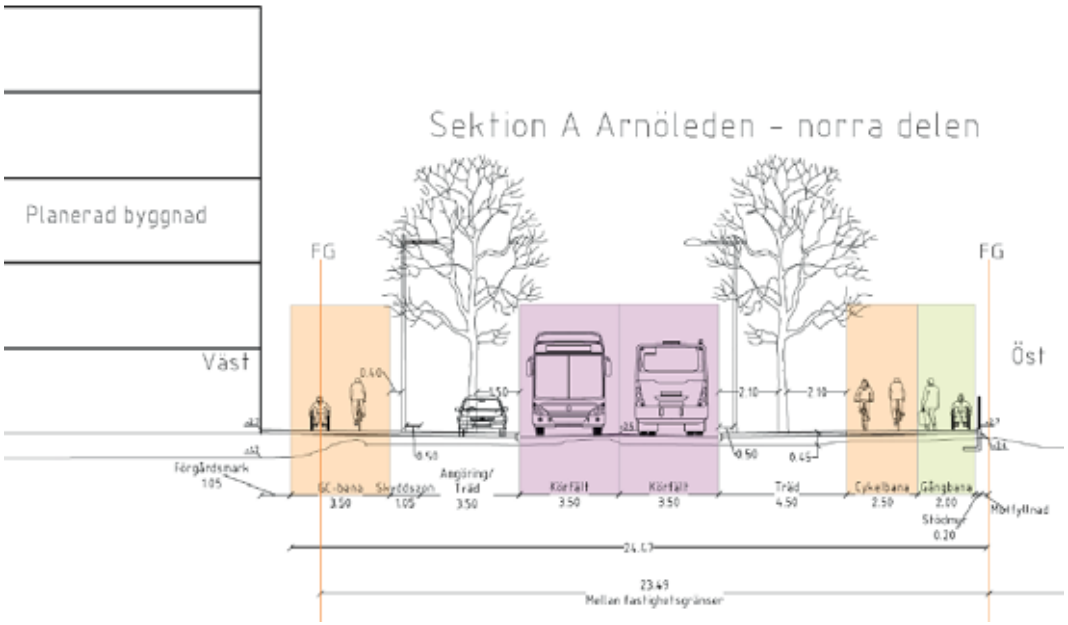
Planförslaget utgår från att en ny huvudled skapas för den genomfartstrafik som idag trafikerar Arnöleden mellan Arnö och Nyköpings centrala delar, se vidare *Järnvägsgatans förlängning*.Detta med syfte att omvandla norra delen av Arnöleden till en gata med mer stadsmässig karaktär där kollektivtrafik och gång- och cykel prioriteras. Åtgärden skapar goda förutsättningar till en trygg och säker entré intill befintlig byggnad som i planförslaget föreslås kunna inhysa en större grundskola. En omfördelning av den motorburnatrafiken innebär även att planområdet får en starkare koppling till resterande delar av Spelhagen där Arnöleden idag utgör en barriär i stadsdelen.

Arnöledens norra del kommer i likhet med hur gatan nyttjas idag ha en funktion för leveranser och besökare till verksamheter utmed gatan. Arnöleden

mellan Spelhagsvägen och Järnvägsgatan föreslås kunna bli bussgata om det önskas i ett senare skede. Detta regleras inte i detaljplanen.

Busshållplats Spelhagen förslås flyttas på Arnöleden till en mer central plats i upptagningsområdet genom att den placeras norr om Munkvraksrondellen i båda riktningar.

För att värna trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter och framkomlighet för kollektivtrafik regleras utfartsförbud mot Arnöledens västra sida i den norra delen där en utfart möjliggörs med syfte att tillgängliggöra utfart från RHP-plats för tillkommande bostäders behov. I den norra delen föreslås även viss angöring tillåtas för att minska mängden parallellgator på kvartersmark som i sin tur skulle medföra en minskad yta för skolgård. Utfartsförbud och angöringsfickor kommer fortsatt studeras under planprocessens gång.



Figur 36. Sektion över norra delen av Arnöleden som innebär att marköverlåtelse i väst behöver ske

Järnvägsgatan

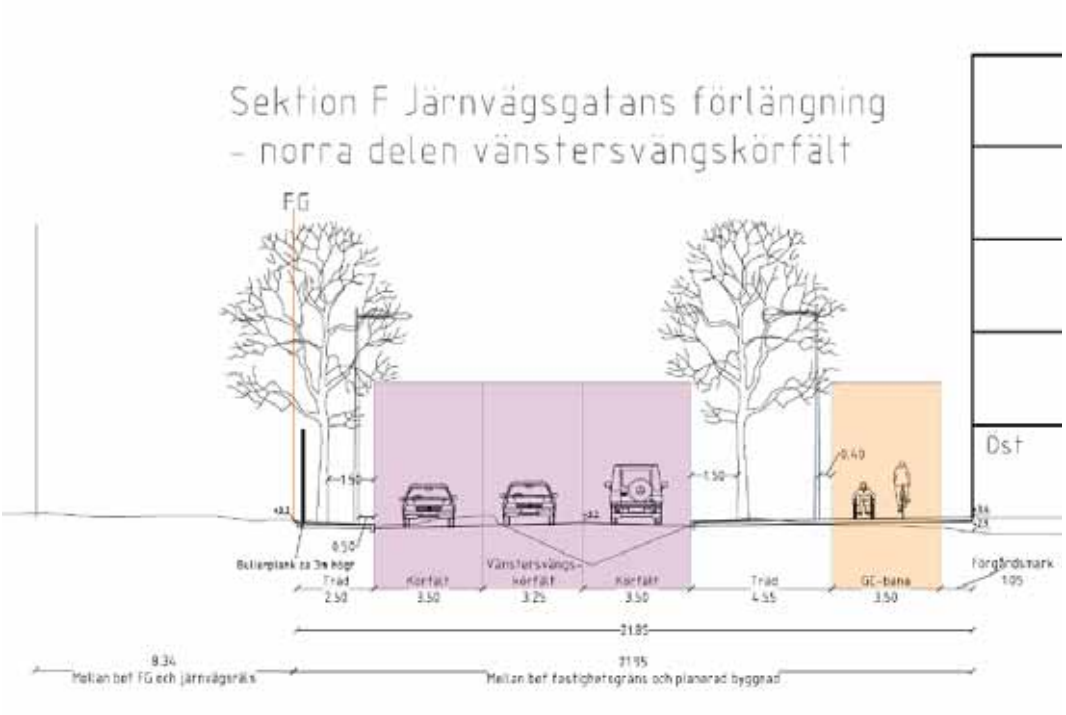
Järnvägsgatan (förlängning av befintliga Järnvägsgatan) är en ny väg som syftar till att hantera den genomfartstrafik mellan Nyköpings centrala delar och Arnö som nu färdas på Arnöleden. Gatan placeras väster om nuvarande Brukslagargatan närmre TGOJ-banan och ersätter Brukslagarvägen på denna sträcka.

Gatan ansluter i söder till Arnöleden och i norr ansluter den till Hamnvägen/Järnvägsgatan. I förslaget finns utrymme i korsningen för en cirkulationsplats.

Gatan föreslås förses med separata vänstersvängfält invid samtliga korsningar. I övrigt regleras in- och utfartsförbud och ingen angöring föreslås i dagsläget få ske längs Järnvägsgatan sett till gatans framtida karaktär som huvudled. I

framtagen sektion och i plankartan finns dock utrymme säkerställt för detta, om behov skulle uppstå.

Nuvarande allmänna parkeringsytauppställningsplats och pausstuga för bussar kommer vid ett anläggande av vägen att behöva omlokaliseras utanför planområdet.



Figur 37. Sektion över norra delen av Järnvägsgatans förlängning

Hamnvägen

Hamnvägen kommer fortsatt ha höga trafikflöden och framkomligheten för motorfordon och buss är prioriterad.

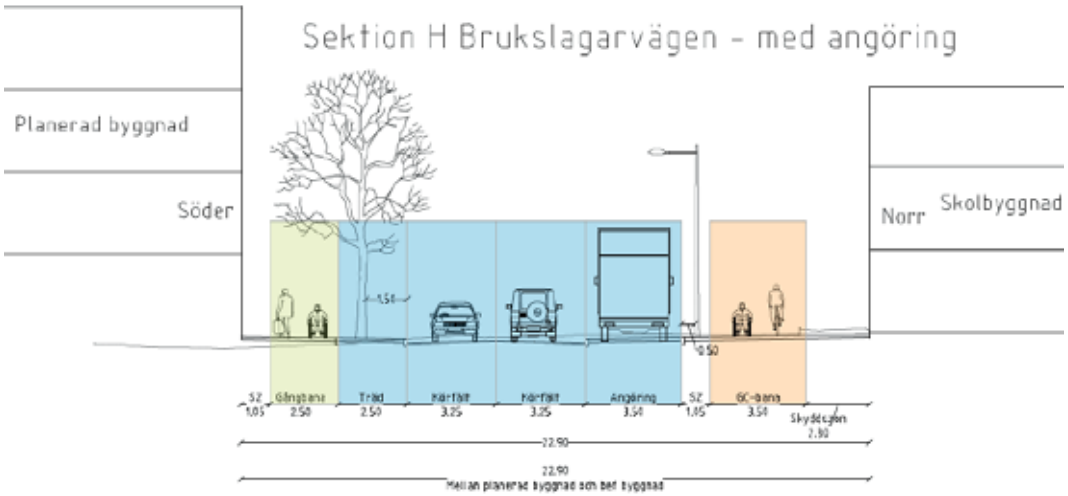
Befintlig cirkulationsplats föreslås byggas om och bli mindre och med ett något förskjutet läge. Syftet är att bidra till en mer stadsmässig karaktär anpassad för Arnöledens nya funktion och samtidigt också möjliggöra bättre förutsättningar för nybyggnation. Detaljplanen medger tillräckliga ytor för både möjliggöra en mindre cirkulationsplats eller en trevägskorsning.

I barnkonsekvensutredningen har stråk i nord-sydlig riktning i cirkulationen pekats ut som viktiga då det finns målpunkter både söder- och norr om vägen. Det är en viktig aspekt att ha med sig vid utförande av passager över Hamnvägen. Vid utformning av dessa är det även viktigt att hänsyn tas till bussens framkomlighet.

Brukslagarvägen, söder om befintlig byggnad

En koppling möjliggörs för den allmänna trafiken mellan Spelhagsvägen och Järnvägsgatan genom att Brukslagarvägen söder om den befintlig byggnad regleras som allmän plats (*GATA*).

På Brukslagarvägens södra sida finns en befintlig transformatorstation som är placerad ca 0,8 meter högre än körbanan. Möjligheterna att skapa god tillgänglighet med hänsyn till lutningsförhållanden är svåra och därmed hänvisas gående med behov av särskild tillgänglighet till gång- och cykelbanan på norra sidan av Brukslagarvägen. Längs den norra sidan av Brukslagarvägen möjliggörs även för en angöringsplats för befintliga verksamheter inom fastigheten Ribban 7. Transporter och leveranser sker främst till den befintliga byggnadens västra och södra sida. De bostads- och verksamhetskvarter som planeras söder om Brukslagarvägen föreslås få infart därifrån. Sett till förväntade trafikflödena samt typ av trafik som kommer trafikera Brukslagarvägen begränsar planen antalet tillkommande in-och utfarter på sträckan.



Figur 38. Sektion över Brukslagarvägen

Kvartersgator

Kvartersgatorna intill planerad bostadsbebyggelse utgör gator inom planområdet för angöring till planerad bebyggelse inom kvarteret; bostäder, infart till mobilitetshus samt för att möjliggöra leveranser till planerad grundskola och verksamheter. Längs kvartersgator kan angöring ske på anvisade platser. Angöring till skolan för hämtning och lämning av barn föreslås kunna ske från kvartersgata i norr. Då den kvartersgatan kommer utgöra angöring till ett flertal bostadskvarter och eventuellt den planerade skolan har gatan reglerats som möjlig att bilda gemensamhetsanläggning för gata (g_1).

Parkering och mobilitet

Nuläge och förutsättningar

Mellan Brukslagarvägen och järnvägen finns flertalet allmänna parkeringsplatser samt en uppsamlingsplats för bussar och en pausstuga för bussförare. Intill befintlig byggnad finns parkeringsplatser för befintliga verksamheter vid flera placeringar. Anordnade cykelparkeringar finns främst norr om byggnaden med placering under skärmtak.

I samband med framtagandet av planhandlingarna har en mobilitetsutredning tagits fram (Tyréns, 2022) med syfte att utreda parkeringsefterfrågan och förutsättningar för hållbart resande. Parkeringsutredningen har studerat behovet för planområdets norra delar (Ribban 5 och 7). Utredningen kommer att kompletteras med att presentera behovet av parkering för den södra delen av planområdet (Ribban 6) till granskningen.

I de närmaste demografiska områdena (DeSO-områden) intill Ribban ligger bilägandet på mellan 0,62 - 0,69 bilar per hushåll i flerbostadshus. Det är något lägre än det genomsnittliga bilägandet i Nyköping och ger indikationer på att platsens har goda förutsättningar god tillgänglighet och närhet till service utan att äga en egen bil.

Planområdet ligger inom parkeringszon 2 enligt fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, FÖP, men dess förutsättningar med centralt läge, god tillgång till kollektivtrafik och utbyggt gång- och cykelvägnät anses motsvara zon 1. Inom varje zon finns olika krav på antal parkeringsplatser vid nybyggnation. I gällande översiktsplan Nyköping 2040 anger inga parkeringstal att förhålla sig till. Arbete pågår med parkeringsstrategi och parkeringsnorm varför detaljplanen förhåller sig till parkeringsnormen som angivits i FÖP. Tabellerna nedanvisar parkeringsnorm för bostäder och cyklar som detaljplanen har att utgå ifrån:

Bostadstyp (boende + besökande)	Zon 1 - 3
1-2 rum och kök	1.5
3 ≥ rum och kök	2.8

Verksamhet per anställda	Zon 1
Butik sällanköp	0.2
Butik dagligvaror	0.2
Kontor	0.2
Restaurang	0.2
Industri	0.2
Idrott/åskådare	0.2
Utbildning grundskola	0.2+30/1000 kvm
Utbildning gymnasieskola	0.2+60/1000 kvm

Tabell 7. Cykelparkeringsnorm utifrån den fördjupade översiktsplanens olika parkeringszoner

Bostadstyp (boende + besökande)	Zon 1
1-2 rum och kök	0.5
3 ≥ rum och kök	1.0

Tabell 8. Bilparkeringsnorm utifrån den fördjupade översiktsplanens parkeringszon 1

Parkeringsnormen anger vidare att minst 50 procent av cyklarna ska vara väderskyddade.

För cykelparkering inom skolområden anges i Nyköpings kommuns funktionsprogram för skolor att 50 procent av eleverna ska ha tillgång till en parkeringsplats för cykel.

Nyköpings kommuns bilparkeringsnorm anger inga parkeringstal för verksamheter och skolor. För att ha en grund för beräkning av parkeringsbehovet för dessa användningar har mobilitetsutredningen använt sig av Örebro kommuns parkeringsnorm som grund.

	Bilparkeringar antal		
Skoltyp Zon	Min	Utgångspunkt	Markmax
Förskola 1 och 2	*0,2* 3	*0,4 per anställd* alt. 7 per 1 000 m² BTA /S	*0,5* 7
Förskola 3 och 4	*0,4* 8	*0,5 per anställd* alt. 10 per 1 000 m² BTA /S	-
Grundskola 1 och 2	*0,1* 3	*0,4 per anställd* alt. 7 per 1 000 m² BTA /S	*0,5* 7
Grundskola 3 och 4	*0,4* 8	*0,5 per anställd* alt. 9 per 1 000 m² BTA /S	-
Gymnasium 1 och 2	*0,2* 4	*0,3 per anställd* alt. 7 per 1 000 m² BTA /S	*0,3* 7
Gymnasium 3 och 4	*0,2* 4	*0,4 per anställd* alt. 9 per 1 000 m² BTA /S	-

Tabell 9. Örebros parkeringsnorm för Förskola, grundskola och gymnasium

	Bilparkeringar antal		
Zon	Min	Utgångspunkt	Markmax
1	-	4 per 1 000 m² BTA	4 / S

Tabell 10. Örebros parkeringsnorm för kontor

	Bilparkeringar antal		
Zon	Min	Utgångspunkt	Markmax
1 (småindustri och hantverk)	3	5 per 1 000 m² BTA / S[18]	5

Tabell 11. Örebros parkeringsnorm för industri och lager

Enligt Boverkets Byggregler, BBR, ska angöringsplats för bilar finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri.

Vidare anges att vid uppförande av byggnad ska en angöringsplats finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov. Avståndet max 25 meter från en tillgänglig entré gäller i båda fallen.

Förändringar enligt planförslaget

Boende och besökare till området kommer ha goda förutsättningar att nå viktiga vardagliga målpunkter till fots och på cykel samt med kollektivtrafik. En hög andel av målpunkter nås dessutom snabbare eller lika snabbt med cykel jämfört med bil. För att främja utvecklingen av en mer hållbar stad och nyttja

planförslagets centrala läge och goda förutsättningar för hållbart resande har förslagets parkeringsstrategi syftat till att främja hållbara resor till och från området. Detta görs bland annat genom att begränsa antalet bilparkeringsplatser till förmån för bil- och cykelpool och andra mobilitetsåtgärder. Förutom positiva klimat- och hälsoeffekter av mer hållbara transporter kan markens resurser nyttjas mer effektivt och med minskad efterfrågan på parkeringsplatser för bil frigörs gårdsytor till mer kvalitativt nyttjande med större möjlighet till grönskande miljöer.

Planförslaget utgår ifrån bland annat samlokaliserad parkeringsanläggning för Ribban 5 och 7 i form av ett mobilitetshus där ett samnyttjande av parkeringsplatser för bil kan ske. Förutom parkeringsplatser för bil och cykel kan andra faciliteter och delningstjänster anordnas i detta. För att tillgodose platsbehov och krav på utformning för både parkering och olika mobilitetsåtgärder planeras korttidsparkering för både cykel och bil utomhus.

Beräkningarna som ligger till grund i mobilitetsutredningen baseras på en fördelning av antalet bostäder enligt: 173 bostäder som är av storlek 1-2 rum och kök samt 172 bostäder som är 3 rum och kök eller större. Förändringar avseende kollektivtrafik presenteras i avsnittet *Kommunikationer* ovan.

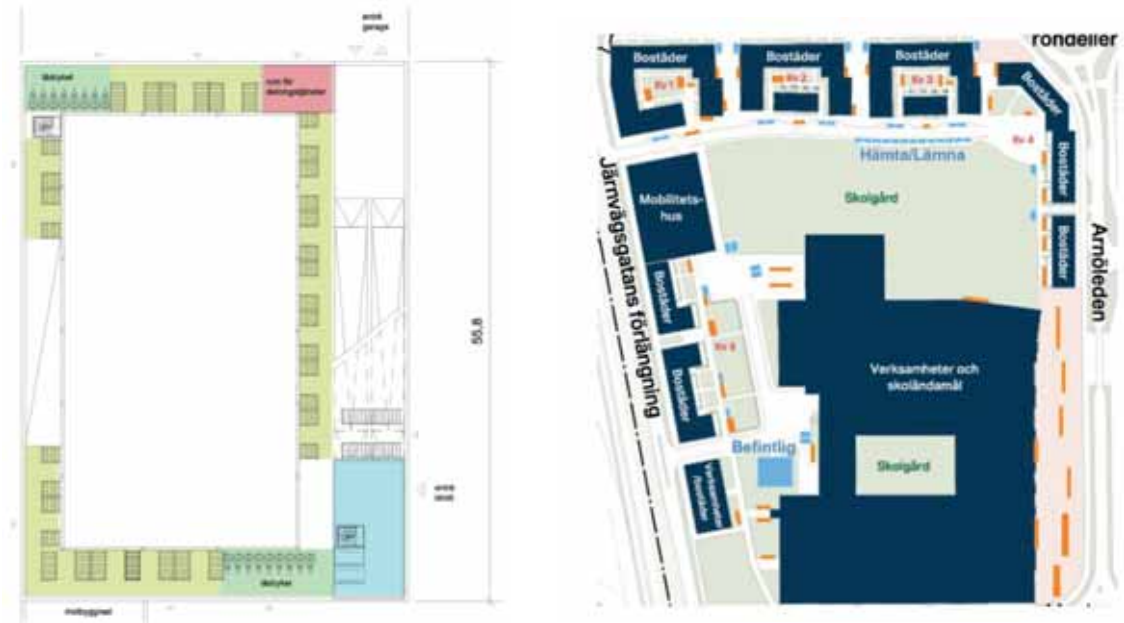
Transporter och leveranser till den befintliga byggnadens kommer ske främst från den västra sidan av byggnaden.

Cykelparkering

Utifrån kommunens riktlinjer samt bedömt behov i mobilitetsutredningen för verksamheter och skola behöver totalt 1447 cykelplatser inrymmas inom Ribban 5 och 7, varav 742 av dessa är cykelplatser för bostäder. Minst 17 av dessa platser bör anpassas för utrymmeskrävande cyklar och 14 för poolcyklar.

Utifrån skissen nedan bedöms det finnas plats för strax under 1500 platser vilket tar höjd för uttalat behov. Det finns vidare förutsättningar för att minst 50 procent av cykelplatserna utomhus ska vara väderskyddade.

Bedömningen är att mobilitetshuset kan rymma 515 vanliga cyklar och 17 utrymmeskrävande cyklar i bottenplanet. Cykelparkering har planerats utifrån målsättningen att avståndet mellan mobilitetshus och målpunkt ska vara maximalt 150 meter. Resterande cykelparkering kan ordnas intill bostäder och verksamheter samt vid skolans entré där ytor utomhus finns Det är viktigt att god standard uppnås för cykelparkeringarna för att cykel ska utgöra ett attraktivt färdslag. Åtgärder som krävs för att uppnå god standard för cykelparkering handlar om att motverka skador och stöld, god gestaltning, sikt, belysning, placering, väderskydd och tillräckliga utrymmen. För extra god standard reserveras utrymmen inomhus för cykelparkering.



Figur 39. Exempelskiss över cykelparkering på plan 0 i föreslaget mobilitetshus till vänster. Möjliga ytor för parkering av cykel utomhus (orange) samt ytor för rörelsehindrad parkering och angöringsplatser (blå) till höger

Bilparkering

Behovet av bilparkeringsplatser utifrån parkeringsnormen är utifrån uppskattat antal bostäder 409 platser. Av dessa utgör259 platser behovet för tillkommande bostäder, resterande platser är avsedda för verksamheter inom området inklusive behovet förskola vid en sådan utveckling.

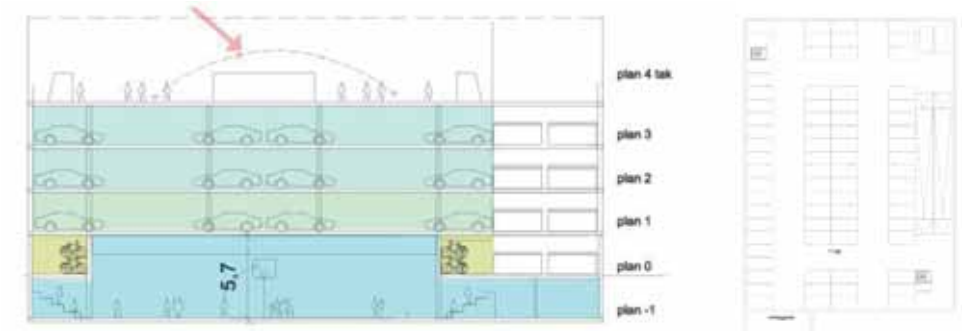
För att minska behovet av att äga en egen bil och därmed minska på parkeringsefterfrågan föreslår utredningen att upp till 30 procent av antalet bilparkeringsplatser för boende kan reduceras under förutsättning att omfattande mobilitetsåtgärder vidtas som ersättning. Åtgärderna underlättar för och uppmuntrar till en hög andel hållbart resande. Detaljplanens förslag utgår från utredningens förslag som gäller möjlig reducering av bilparkeringsplatser för bostäder. Om mobilitetsåtgärder inte skulle vara aktuellt vid ett genomförande och en reducering av antal parkeringsplatser inte ses som möjligt minskar också möjligheten till nyttjandet av tillåtna byggrätter inom planområdet såvida parkering inte kan lösas på annat sätt genom exempelvis parkeringsköp på annan fastighet.

Vilka åtgärder som är lämpliga att genomföra i aktuellt projekt är beroende av vilka målgrupper som väntas flytta in samt vilka verksamheter som kommer att finnas. Även eventuell teknisk vidareutveckling och tillgång till helt nya typer av åtgärder kan påverka hur mobilitetspaketet slutligen sätts samman när planen genomförs. Exempel på åtgärder är samnyttjande av parkering, bil- och cykelpooler, leveransboxar, informationskampanjer och avgiftsbelagd bilparkering.

Med en reduktion på 30 procent av bostädernas bilparkering (för Ribban 5 och 7, södra delen Ribban 6 utreds vidare till granskningen) är efterfrågan på parkering för bostäder och verksamheter, inklusive skola, totalt 332 platser

med plats för bilpooler inräknat. Merparten av denna parkering planeras samlokaliseras i ett mobilitetshus (P) invid Järnvägsgatan.

Tillåten byggrätt för mobilitetshus har ritats igenom för att säkerställa att bilparkering kan fördelas på åtminstone tre våningsplan med 77 platser på varje plan, totalt 231 bilplatser, och tillräcklig yta fortsatt finns för mobilitetslösningar, idrottshall och eventuell vistelseyta på tak.



Figur 40. Exempelskiss över parkeringsdäck för bil och idrottshall till vänster. Exempelskiss över bilparkering i mobilitetshus för plan 1 - 3 till höger

Ett mindre antal markparkeringsplatser kommer fortsatt finnas längs den befintliga byggnadens västra sida samt längs kvartersgatan norr om skolgården.

Parkeringsefterfrågan för Ribban 6 förväntas hanteras lokalt inom fastigheten och föreslås lösas genom ett gemensamt parkeringshus som också har en bulleravskärmande effekt. Mobilitetutredningen kommer inför granskning att uppdateras med uträkningar kring parkeringsefterfrågan för denna del av planområdet inför granskning.

Möjlighet finns att anordna angöring och parkeringsplats för rörelsehindrade i enlighet med Boverkets byggregler, BBR, vilket följs upp i kommande bygglovsprövning.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samrådsbeslut – november, 2022

Samråd – december-januari, 2022-2023

Granskning – april, 2023

Antagande i Kommunfullmäktige – juli, 2023

Laga kraft – juli, 2023

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för skötsel och drift av gemensamma ytor inom kvartersmark såsom för kvartersgatan. Möjlighet finns även att bilda gemensamhetsanläggning för gemensam parkeringsanläggning.

Kommunen ansvarar för att åtgärder utförs inom allmän plats. Åtgärder inom kvartersmark ansvarar främst fastighetsägare/exploatören för. Kostnadsfördelning mellan parterna regleras i exploateringsavtal.

Namnsättning

Kommunens namnberedningsgrupp har tagit fram förslag på kvarters- och gatunamn inom planområdet. Namnförslagen kommer bearbetas in i förslaget vid granskningsskedet och ska därför frånses i detta skede.



Figur 41. Illustration över förslagna gatunamn

Färg i illustration *(Figur 41)*	**Befintlig benämning**	**Föreslagen benämning**	**Motivering/avgränsning**
Blå	Ny gata, i planbeskrivningen kallad ”Järnvägsgatans förlängning”	Järnvägsgatan	Fram till orange gata.
Rosa	Brukslagarvägen	Brukslagarvägen	Vid mötet av nuvarande Arnöleden behåller resterande gata namnet Spelhagsvägen.
Orange	Arnöleden	Charles Westerbergs väg	Namn på grundaren av företaget CEWE i Nyköping – sedermera del av det globala ABB – och tillika en av Nyköpings kändaste industriprofiler.

Grön	Ny kvartersgata	Stabbläggargatan	Gatunamnet har tidigare funnit på platsen och utgjorde historiskt sett den första parallellgatan söderut från Hamnvägen. En stabbläggare hade som uppgift att stapla virket.
	Ribban 6	Klamparen	Ordet härleds från tidigare gatunamn i området. En klampare hade som uppgift att sortera virket.

För tillkommande fastigheter inom Ribban 5 och 7 fortsätts på kvartersnamnen Ribban *X*.

Kvarters- och gatunamnen samråds kring i samband med att detaljplanen är ute på samråd.

Avtal

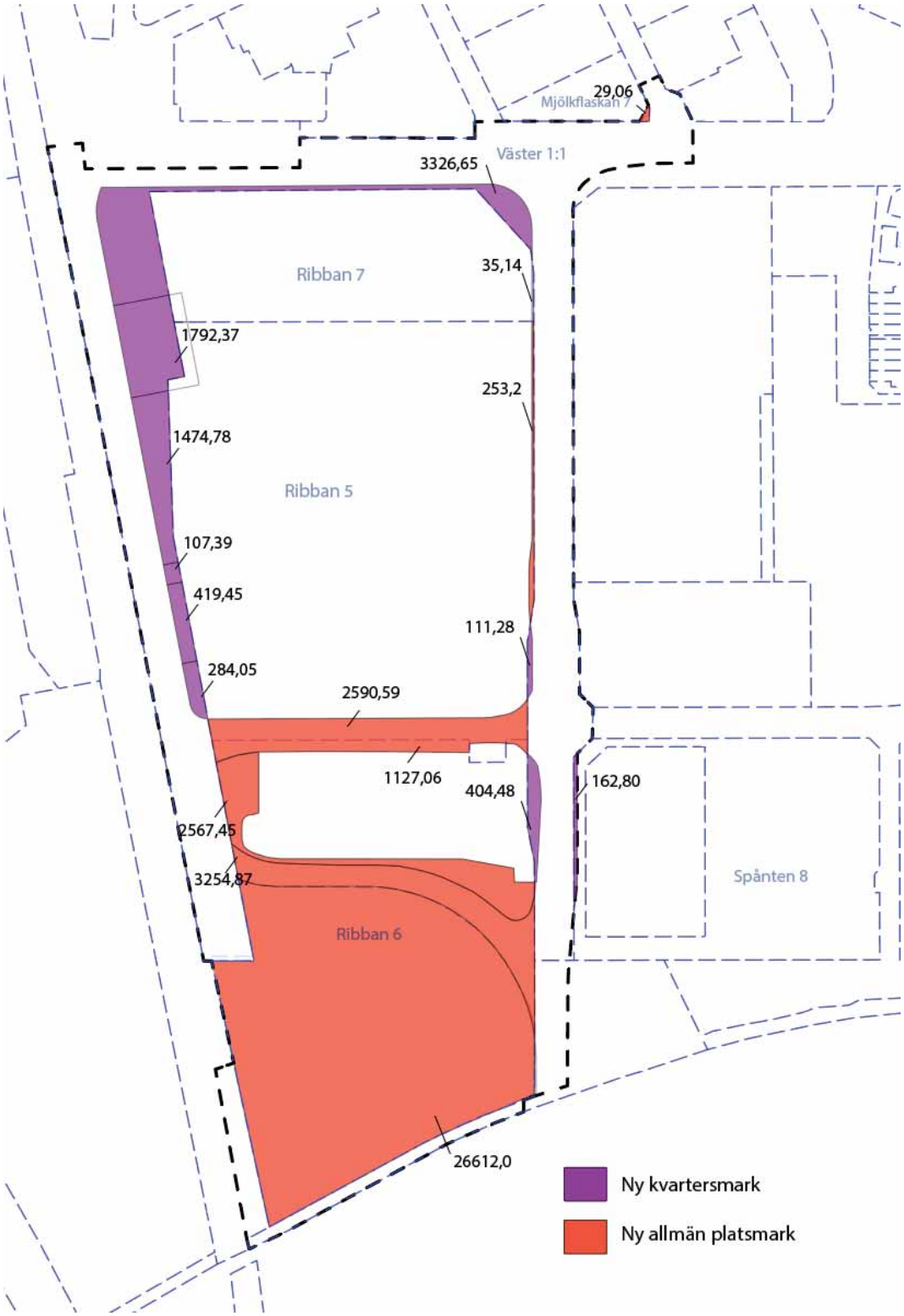
Ett planavtal är upprättat mellan fastighetsägaren och kommunen som reglerar åtaganden och kostnader för detaljplanearbetet.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen då exploateringen kräver investeringar på allmän plats. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, marköverlåtelser, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, avstående av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor. Exploateringsavtalet ska tecknas innan detaljplanen antas.

Ett mobilitetsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen inför antagande av planen.

Skötselplaner för dagvattenanläggningarna inom kvartersmark och allmän platsmark ska upprättas i bygghandlingsskedet. I skötselplanerna ska ansvarsområden samt anläggningarnas funktion, uppbyggnad och skötselbehov tydligt framgå. Detta säkerställs genom att i det till planen tillhörande exploateringsavtalet kravställa att utförandet sker enligt principerna i utredningen.

Fastighetsrättsliga frågor



Figur 42. Illustration över mark som byter fastighetsägare. Rödmarkerat är mark som idag är inom privat mark men vid ett genomförande av planen kommer bli kommunal mark. Lila är mark som idag är kommunal men vid ett genomförande av planen blir privat mark. Gällande fastighetsgränser syns i blå-streckat.

Ovan framgår vilka ytor som vid ett genomförande av planen byter markägande till kommunalt ägande (allmän platsmark, rött) respektive privat ägande (kvartersmark, lila).

Ett flertal fastighetsbildningsåtgärder i form av fastighetsregleringar förutsätts i detaljplaneförslaget. När det gäller reglering av mark mellan kommunägda fastigheter och fastigheter som ägs av exploatörerna så kommer omfattningen och villkoren att regleras i kommande exploateringsavtal mellan parterna, se vidare nedan. Fastighetsregleringar mellan exploatörernas egna fastigheter samt avstyckningar från dessa, hanteras separat av exploatörerna.

Detaljplanen reglerar skola (S) samt vård (D) vilka utgör kvartersmark för allmänt ändamål. För dessa områden gäller enligt plan- och bygglagen 14 kap 14§ att kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Skyldigheten gäller dock inte så länge som tillfällig användning av marken enligt detaljplanen får pågå.

De delar av fastigheterna Ribban 5-7 som enligt detaljplanen föreslås vara allmän platsmark kommer att genom fastighetsreglering överföras till närbelägen kommunägd fastighet.

Delar av kommunens fastigheter som föreslås utgöras av kvartersmark enligt detaljplanen avses att överföras till angränsande kvartersmark. Exakt omfattning av detta, villkor med mera klargörs i det fortsatta detaljplanearbetet samt i exploateringsavtal.

Gemensamhetsanläggningar

I detaljplanen föreslås en möjlig gemensamhetsanläggning i form av en kvartersgata i norra delen av planområdet inom Ribban 7. Inom Ribban 6 föreslås ytterligare en gemensamhetsanläggning för kvartersgata. I det fortsatta planarbetet klarläggs behov av ytterligare gemensamhetsanläggningar för gator, gång- och cykelvägar, ledningar mm. Det finns också oinskrivna arrenden inom planområdet.

Servitut och andra rättigheter

Inom planområdet finns drygt 30 kända, belastande rättigheter i form av ledningsrätter för fjärrvärme- och VA-ledningar samt servitut för vägar, ledningar, brunnar, slänter, parkeringar mm. Inom planområdet finns bland annat rättigheter för väg inom Ribban 6 samt Ribban 7 och parkering inom Ribban 5. Utöver detta finns förbud mot att borra i brunn.

Rättigheterna redovisas i den fastighetsförteckning som tillhör planförslaget.

Utöver detta finns oinskrivna rättigheter bl a för ledningar där mark upplåtits genom överenskommelser mellan ledningshavare och markägarna. Även oskrivna arrenden finns inom området.

Flera av rättigheterna måste upphävas och/eller flyttas för att genomföra detaljplanen. I det fortsatta planarbetet utreds detta vidare och redovisas i detaljplanens granskningsförslag.

Ekonomiska frågor

Kostnadsfördelningen för åtgärder som behövs för att exploateringen av planområdet blir utförda regleras i kommande exploateringsavtal. Kostnader för flytt av ledningar inklusive servisledning och eventuell anslutning av ytterligare servis för dagvatten regleras i exploateringsavtalet. Anslutningsavgifter erläggs enligt gällande taxor. Exploatören ansvarar för förrättningskostnader, fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Kommunen får en ökad driftkostnad för nya gator och ledningar då allmän platsmark tillkommer.

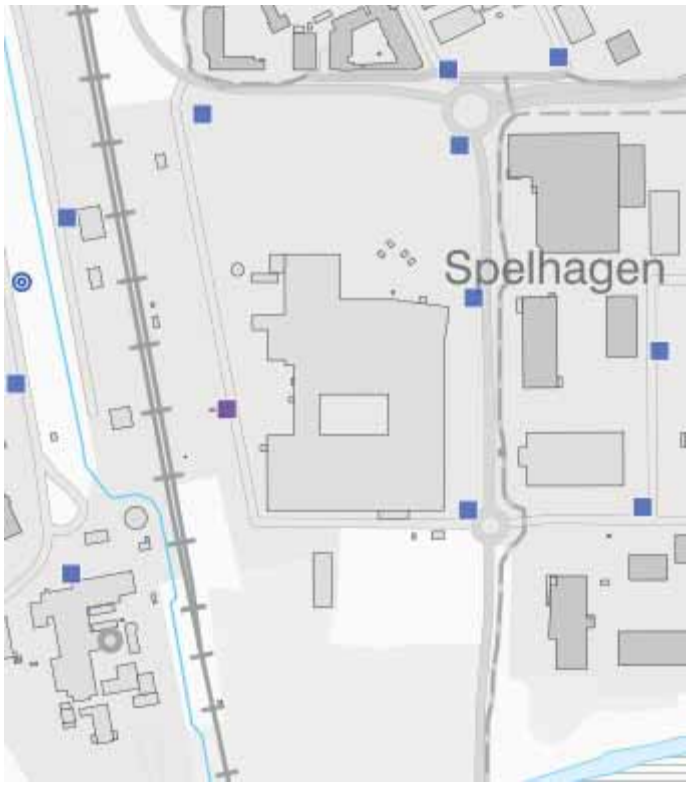
Tekniska frågor

Anslutningspunkt till det kommunala VA-ledningsnätet finns idag i den östra delen av planområdet. Framtida anslutningspunkter utreds och presenteras i kommande skede av Nyköping Vatten. Möjlighet till anslutning av kommande exploatering finns. Kontakt med ledningsägare/leverantör fordras. Nyköping vatten uppger att kapaciteten bedöms finnas i befintligt nät förutsatt att dagvatten hanteras separat från avlopps/spilledning.

I dagsläget finns ingen dagvattenservis för anslutning till det kommunala dagvattennätet för Ribban 6 i söder och utflödet från området är osäkert. Om anslutning till det kommunala ledningsnätet sker kommer det troligtvis att ske till dagvattenledningen i Arnöleden, med utlopp i Kilaån. Då det kommunala ledningsnätet är ansträngt kan en lösning vara att anlägga en ny utloppsledning direkt till Kilaån. Denna kan då dimensioneras så att fördröjningsbehovet inom planområdet blir mindre än vid påkoppling på befintlig ledning.

För att uppfylla kommunens krav på fördröjning av dagvatten måste åtgärder framförda i dagvattenutredningen komma till. Fördröjning av dagvatten bör främst ske i gröna och öppna lösningar.

Inom och i anslutning till planområdet finns flera brandposter. Dessa är utpekade med blått i figuren nedan. Påverkan på brandposter kommer utredas vidare i planarbetet.



Figur 43. Karta över befintliga brandposter i och i anslutning till området, brandposterna är markerade i blått.

En förprojektering/systemhandling håller på att tas fram för allmän plats parallellt med planprocessen. Förprojekteringen/systemhandlingen studerar bland annat val av översvämningsåtgärd för havsnivåhöjningar och skyfall. I översvämningsutredningen föreslås en åtgärd som presenteras i planhandlingarna, denna bygger på att delar av de gator som omsluter bebyggelsen höjs. För att regn vid ett skyfall ska kunna flöda ut från området krävs två avtappningspunkter med trummor. Genom föreslagen höjdsättning av kvartersmarken i planen säkerställs att allt vatten kan avrinna mot respektive avtappningspunkt. Trummorna måste höjdsättas med hänsyn till en framtida högre medelvattennivå i havet och fördröjningsytornas bottennivå dimensioneras utifrån en framtida högre grundvattennivå. Trummorna måste även förses med inströmningsskydd för att säkerställa att dessa inte utgör nya inströmningsvägar, det vill säga man säkerställer högvattenskyddets funktion.

Då planområdet är förorenat och i behov av sanering reglerar plankartan att *Startbesked inte får ges för byggnation, förrän sanering av markföroreningar eller skyddsåtgärder för markföroreningar, har genomförts.*
Tillsynsmyndigheten ansvarar för godkännande.

Utredningar

För att säkerställa en god markanvändning har underlagsmaterial och flertalet utredningar tagits fram. Dessa har utgjort stöd vid framtagande av planhandlingar.

- Utredning av vibrationer Ribban 5,6 & 7, Tyréns, 2022-10-10
- Trafikutredning, Tyréns, 2022-06-10

- Mobilitetsutredning Ribban 5 och 7, Tyréns, 2022-05-23
- Detaljerad Riskanalys Ribban, Brandskyddslaget, 2022-10-13
- Naturvärdesinventering, samt kompletterande fågel och fladdermusinventering, Sweco, 2022-10-21
- Luftutredning, Sweco, 2022-05-04
- Antikvarisk konsekvensbedömning, Hille Hus och Historia, 2022-11-16
- Översvämningsrisker i detaljplan, Sweco, 2022-04-07
- PM översvämningsutredning kompletterande beräkningar, 2022-04-07
- Dagvattenutredning för detaljplan Ribban, Sweco, 2022-05-20
- Utredning av omgivningsbuller, Tyréns, 2022-10-11
- Barnkonsekvensanalys, Tyréns, 2022-05-03
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Ribban 5, 6 och 7, AB Terraformer, 2022-08-24
- Riskbedömning Ribban 5, 6 och 7, AB Terraformer, 2022-09-16
- Åtgärdsutredning och riskvärdering Ribban 5, 6 och 7, AB Terraformer, 2022-09-19
- PM Geoteknik Ribban 6, WSP, 2022-03-25
- Översikt geotekniska undersökningar Ribban 5, 6 och 7, WSP, 2022-09-20
- Skuggstudie samrådsförslag, Urban minds, 2022-10-21
- Gestaltningsprogram, Urban minds, 2022-11-16
- Miljökonsekvensbeskrivning, Jennie Brundin, 2022-11-16

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser – sammanfattning av MKB

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram i samband med planhandlingarna. Konsekvensbedömningen framför att dagvattenflödena vid ett genomförande av planen kommer att öka. Erforderlig rening bedöms kunna ske i de föreslagna dagvattenanläggningarna, dagvatten från planområdet kommer inte ha någon negativ inverkan på recipienternas möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Miljökonsekvenserna med avseende på risk för skyfallsöversvämningar bedöms bli positiva med föreslagna skyddsåtgärder. Planområdet kommer då även inom en relativt lång tidshorisont att kunna fortsätta användas för skolverksamhet, nya bostäder etcetera i ett stadsnära läge och alla de positiva konsekvenser som det för med sig.

Sammantaget medför planförslaget att ett större antal bostäder och en skola tillkommer i ett läge som kommer att vara utsatta för både trafik- och industribuller. Emellertid kan riktvärden uppnås genom antingen genomgående eller små lägenheter, och i ett mindre antal genom tekniska lösningar i form av balkonger med delvis inglasning, skärmar, loftgångar etc. Jämfört med nuläget kommer fler människor att bo i område som är utsatt för höga nivåer av buller, vilket bedöms medföra små negativa konsekvenser.

Planförslaget innebär att markanvändningen ändras till känslig, med bland annat grundskola och bostäder. Vid genomförande av planförslaget kommer markföroreningar att behöva åtgärdas inom större delen av planområdet, såväl i ytjord som djupjord. På Ribban 5 och 7 krävs sanering på grund av fläckvis förekommande föroreningar i utfylld mark. Inom utvecklingsområdet på norra delen av Ribban 6 behöver deponerat avfall och förorenade fyllningsmassor tas bort, dels på grund av att norra delen av Ribban 6 bebyggs med bostäder men även på grund av att skyfallshantering förläggs på denna del av området.

Detaljplanen innebär att flera av de identifierade naturvärdesobjekten inom planområdet påverkas delvis eller tas i anspråk i sin helhet. Samtidigt säkerställer detaljplanen att ett större naturområde i södra delen av planområdet kan kvarstå. Övergripande förslag till planteringar, träd och grönytor men kommer att utvecklas vidare inom ramen för kommande kompensationsutredning.

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Under byggnationen kan boende och intilliggande verksamheter beröras av vissa tillfälliga störningar i form av buller, vibrationer och ökad trafik på tillfartsvägen till planområdet.

Den förändrade trafikstrukturen kommer inte påverka nuvarande infarter till verksamheter som ligger i anslutning till planområdet. Däremot kommer färre trafikrörelser, som i nuläget går längs med Arnöleden, ske förbi verksamheterna då trafikrörelserna i stort förflyttas till Järnvägsgatans förlängning. Delar av nuvarande Arnöleden kommer att vara prioriterad för kollektivtrafik. Trafik som ska ta sig vidare in till eller från Spelhagsvägen behöver köra längs Brukslagarvägen för att sedan komma ut på järnvägsgatans förlängning. Tillgänglighet till fastigheten Ana 10 sker norrifrån via Hamnvägen och Arnöleden samt söderifrån via Spelhagsvägen och Kung Birgers väg.

Vid ett genomförande av planen försvinner de långtidsparkeringar som finns längs med järnvägen. Även bussuppställningsplatsen med pausstuga som är belägen intill järnvägen påverkas av planen och behöver finna en ny lokalisering.

Sociala konsekvenser

Planförslaget medför framför allt positiva sociala konsekvenser för kommunens invånare. Det möjliggörs för nya aktiviteter under flera tider på dygnet i ett område som idag är relativt onyttjat. Arnöledens ändrade funktion bidrar till att planområdet binds samman med Spelhagen samt bidrar till att skapa bättre trafiksäkerhet för fotgängare. Flera gång- och cykelvägar skapas som bidrar till att knyta samman området med omkringliggande målpunkter.

Konsekvenser för exploateringsavtal

Exploateringsavtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelning mellan exploatören och kommunen för genomförande av detaljplanen. Utförandet ska

ske enligt detaljplan samt principerna i gestaltningsprogram, bilagda utredningar samt kommunens normer och anvisningar.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget utgör en förtätning i ett centralt område och kan därför till viss del nyttja befintlig infrastruktur som därmed nyttjas mer effektivt. Förslaget innebär ett tillskapande av byggrätter och ett ökat bostadsbestånd i kommunen. Vidare medför förslaget att nya lokaler för centrumändamål och verksamheter tillkommer. Sanering av mark, utbyggnad av infrastruktur samt medföljande driftkostnader innebär kostnader för såväl kommunen som för exploatör. Intäkter i form av nya bostäder och lokaler bedöms dock överstiga kostnaderna.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och har bekostats av exploatören.

Utöver planhandläggare har representanter från Samhällsbyggnads och Tekniska divisioners enheter samt Räddningstjänsten hörts samt varit delaktiga under planprocessen.

Planarbetet och framtagande av planhandlingar har letts av:

Victoria Alstäde och Sara Rangensjö, Planhandläggare, Nyköpings kommun

I samarbete med:

Niklas Robbe, Julia Karlsson, Johan Böhlmark Urban Minds AB

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplan för Ribban 5, 6 och 7 m.fl. Spelhagen, Nyköping

Samrådshandling 2022-11-16

CASTELLUM ABB Nyköping

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING - DETALJPLAN RIBBAN 5, 6 OCH 7 M FL SPELHAGEN, NYKÖPING

Arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen har genomförts parallellt med framtagandet av planförslaget, i nära samarbete med beställarna, Nyköpings kommun, utredande konsulter och plankonsulten Urban Minds.

BESTÄLLARE	ABB AB och Kungsleden Skotpunkten AB (en del av Castellum AB)
KONSULT	AB Jennie Brundin
TEXT	Jennifer Espling, AB Terraformer (Föroreningar i mark och byggnad) Martin Åhrén, Hille Hus och Historia AB (Kulturmiljö och stadsbild) Maximilian Bengtsson, Tyréns AB (Sociala konsekvenser) Jennie Brundin (övriga kapitel) Jenny Dorell, Sweco Sverige AB (övriga kapitel)
GRANSKNING	Jennie Brundin, Jenny Dorell
LAYOUT	Käthy Janstad, Sweco Sverige AB

ICKE-TEKNISK SAMMANFATTNING

Planens syfte och innehåll

Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten för skol- och verksamhetsändamål i befintlig industribyggnad och möjliggör även för bostäder och verksamheter. Ny vägdragning (Järnvägsgatan) prövas i den västra delen för att avlasta Arnöleden, minska dess barriäreffekt och möjliggöra en trafiksäker entré till skolan. Planen säkerställer också hantering av dagvatten, skyfall och framtida havsnivåhöjning samt säkrar en del av naturområdet mot Kilaån genom att planlägga denna yta som Natur. Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner om att utveckla kvarteret Ribban till tät blandstad. Ny bebyggelse planeras i huvudsak i fyra-fem våningar med ett par högre accenter i upp till åtta våningar. Den nya bostadsbebyggelsen längs Arnöleden, Hamnvägen och Järnvägsgatan tjänar som avskärmning av buller vid den planerade skolgården. Inom planen ryms även ett mobilitetshus och idrottshall.

Länsstyrelsen har bedömt att detaljplanen kan innebära risk för betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning därför ska göras. Avgränsning av miljöaspekterna och omfattningen av miljökonsekvensbeskrivningen har skett i samråd med länsstyrelsen.

Nollalternativ

I syfte att belysa konsekvenserna om planen inte genomförs görs även en bedömning av nollalternativet. Nollalternativet antas medföra att planområdet fortsatt kan utvecklas med utökad industriverksamhet enligt vad befintliga detaljplaner medger. Dessa tillåter även handel, kontor, kulturverksamhet samt skolverksamhet på gymnasienivå eller vuxenutbildning i den befintliga byggnaden. Det antas därmed att bebyggelse eller ytor för industriändamål kan tillkomma i den norra delen av Ribban 6 och i området norr om befintlig byggnad. Den södra delen av Ribban 6 antas fortsatt utgöras av lövskog men inte vara skyddad med avseende på naturvärden.

Förutsättningar

Planområdet berörs direkt eller indirekt av ett flertal riksintressen, bland annat för naturvård (Kilaån), kommunikationer (TGOJ-banan), kulturmiljövård (Nyköping och Arnö-Stora Kungsladugården) och Natura 2000-områden (Svanviken-Lindbacke och Kilaån-Vretaån). Området hyser påtagliga naturvärden i form av strandnära lövskogsområde, alléer, särskilt skyddsvärda träd samt förekomst av fladdermöss och fåglar. Området har identifierats som ett framtida område för översvämning till följd av havsnivåhöjning. Marken

i området är förorenad från tidigare verksamheter, ställvis i hög utsträckning. Det finns närliggande verksamheter som alstrar buller (Idbäckens kraftvärmeverk och Stena Recycling), samt leder för transport av farligt gods (TGOJ-banan och Hamnvägen/Arnöleden) som även bidrar med buller. Trafikbelastningen på Arnöleden är idag hög förbi området och den utgör en barriär för säker passage för oskyddade trafikanter.

Beaktande av miljökvalitetsmål och miljöhänsyn

Planförslaget har utformats genom ett iterativt arbete mellan utredare, plankonsult, kommunen och fastighetsägare. Underlagsutredningar har tagits fram för de miljöaspekter som har bedömts som betydande i detaljplanens genomförande. När det gäller påverkan på naturvärden pågår en kompensationsutredning och planförslaget kommer att kompletteras angående detta inför granskningsskedet.

Miljökonsekvenser

Planens bedöms medföra positiva konsekvenser för människors hälsa med avseende på föroreningar, samt för markmiljö, ytvattenkvalitet och översvämningar. Planförslaget bedöms även få positiva konsekvenser avseende tillgänglighet, trygghet, trafiksäkerhet och möjlighet till val av hållbara transporter. Miljökvalitetsnormer för luft- och vattenkvalitet bedöms inte påverkas negativt, och risker med farligt gods hanteras genom skyddsavstånd och att ytor nära järnvägen utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Delar av område med påtagligt naturvärde skyddas i planen, en förbättring både jämfört med nuläget och nollalternativet. Negativa konsekvenser bedöms ändå uppstå avseende naturmiljön, eftersom planförslaget medför att miljöer med särskild skyddsvärda träd och alléer påverkas och även en del av ett skogsområde med påtagligt naturvärde. I vissa fall är värdena så stora att de inte bedöms möjliga att kompensera. Riktvärden för trafik- och industribuller uppnås vid både skolgård och bostäder, genom bullerskyddsskärm mot järnvägen, tillämpande av tyst sida, små lägenheter och i vissa fall tekniska lösningar. Påverkan bedöms ändå bli negativ eftersom fler människor än idag kommer att bo och vistas i område som utsätts för höga bullernivåer. Planen bedöms få obetydliga konsekvenser för kulturmiljö och stadsbild, och närliggande riksintressen för kulturmiljövård bedöms inte påverkas. Riksintressen för kommunikationer, naturvård och närliggande Natura 2000-områden bedöms inte påverkas. Dispenser från generellt biotopskydd och strandskydd kommer att krävas för planens genomförande.

Åtgärder som har arbetats in i planförslaget

Planförslaget innehåller en principlösning för att förhindra framtida översvämning till följd av höjd havsnivå. Den innebär att ett högvattenskydd etableras med minsta tröskelnivå om + 2.4 meter. Detaljerad utformning och val av lösning kommer att utredas i systemhandlingsskedet. För att hantera framtida extrem nederbörd kommer åtgärder att vidtas så att fördröjning och avtappning av skyfallsvatten kan ske utan att skador inträffar på bebyggelse. Ytor säkerställs i planen för att kunna hantera ökade dagvattenmängder och föroreningar, genom anläggningar för rening och fördröjning. Befintlig byggnad får skydd genom k-bestämmelser i de känsligaste delarna. Ett större område mot Kilaån skyddas som Natur, trädplanteringar föreslås i tillkommande gatusträckningar och det finns en ambition om kvalitativa grönytor och en grönskande skolgård. För de ingrepp som görs i identifierade naturvärdesobjekt ska en kompensationsutredning tas fram som underlag för lämpliga åtgärder. Markföroreningar kommer att åtgärdas inom de ytor som avses utvecklas. En åtgärdsutredning med riskvärdering har tagits fram, inför framtagande av granskningshandling kommer denna att behöva revideras efter vidare interdisciplinära och tvärvetenskapliga analyser. Bebyggelse har planerats utifrån skyddsavstånd för farligt gods, liksom ytor för ej stadigvarande vistelse, för att hantera risker från väg och järnvägstransporter.

Uppföljning och övervakning av betydande miljöpåverkan

Följande aspekter bedöms vara angelägna att följa upp eller övervaka:

- Att de åtgärder som beslutas för dagvattenhantering och hantering av extrem nederbörd fungerar som avsett
- Att riktvärden hålls för buller på skolgård och vid de bostäder som byggs, både med avseende på trafik- och industribuller

Beroende på kommande utredningar och beslut kring efterbehandling av förorenad mark kan det vara lämpligt att inom ramen för den tillsynsprocessen inrätta kontrollprogram eller dylikt för att följa upp effekterna av efterbehandling eller skyddsåtgärder. Efter att kompensationsutredning för naturmiljö är framtagen och kompensationsåtgärder har beslutats är det lämpligt att följa upp att åtgärderna genomförs och har avsedd effekt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING 1
Syftet med detaljplanen 1
Miljöbedömning i planprocessen 1

OMRÅDESBESKRIVNING 2
Planområdet 2
Gällande planer 3
Riksintressen 4

BEDÖMNINGSMETODIK 6

AVGRÄNSNINGAR 7
Geografisk avgränsning 7
Saklig avgränsning 7
Tidsmässig avgränsning 9

ALTERNATIV 10
Planförslag 10
Nollalternativ 13
Bortvalda alternativ 13

MILJÖKONSEKVENSER 15
Kulturmiljö och stadsbild 15
Dagvatten 20
Buller 29
Farligt gods och verksamheter 34
Föroreningar i mark och byggnad 36
Naturmiljö 46
Sociala konsekvenser 56
Övriga miljöaspekter 61

STÖRNINGAR I BYGGSKEDET 64

SAMLAD BEDÖMNING 66

PLANFÖRSLAGET OCH MILJÖKVALITETSMÅLEN 69

UPPFÖLJNING 72

REFERENSER 73

INLEDNING

Syftet med detaljplanen

I centrala Nyköping finns behov av fler skolplatser. Planens syfte är att pröva lämpligheten för skol- och verksamhetsändamål i befintlig byggnad på området. Planen syftar också till att säkerställa befintliga kulturmiljövärden och att ny bebyggelse har hög arkitektonisk kvalitet. För att binda samman stadskärnan och Arnölandet både fysiskt och visuellt samt skapa goda buller- och luftmiljöer på den föreslagna skolgården möjliggör planen för en utveckling av bostäder och verksamheter i delar av planområdet. I planen prövas även en ny vägdragning i den västra delen av området, i Järnvägsgatans förlängning. Dess syfte är att avlasta nuvarande Arnöleden och minska dess barriäreffekt mot Spelhagen i öster och de framtida utvecklingsområden som planeras där. Samtidigt skapas en trafiksäker entré till den nya skolan. Genom sin utformning med nya bostäder, skola, verksamheter och en mer trafiksäker miljö kan detaljplanen bidra till att skapa en förstärkt koppling mellan stadskärnan och Arnö och bli en förlängning av staden söderut. Planen säkerställer också hantering av dagvatten, skyfall och framtida havsnivåhöjning samt säkrar en del av naturområdet mot Kilaån genom att planlägga denna yta som Natur.

Miljöbedömning i planprocessen

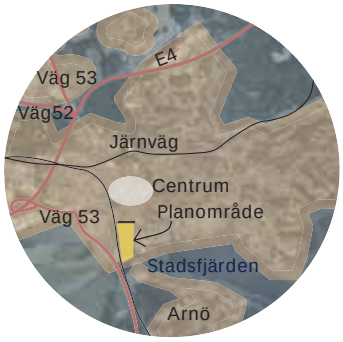
Enligt 6 kap. miljöbalken (MB) ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan göra en strategisk miljöbedömning, om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. En strategisk miljöbedömning av en detaljplan innefattar analys och bedömning av konsekvenser av en planerad markanvändning och dess inverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser. Arbetet med den strategiska miljöbedömningen ska integreras med den övriga planeringsprocessen så att konflikter mellan olika intressen tidigt kan identifieras och så att möjligheten att finna miljöanpassade lösningar ökar. Resultatet av miljöbedömningen ska redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning, det vill säga detta dokument. Miljökonsekvensbeskrivningen ska även ange hur detaljplanen påverkar möjligheten att uppfylla de nationella miljökvalitetsmålen eller om målen motverkas.

OMRÅDESBESKRIVNING

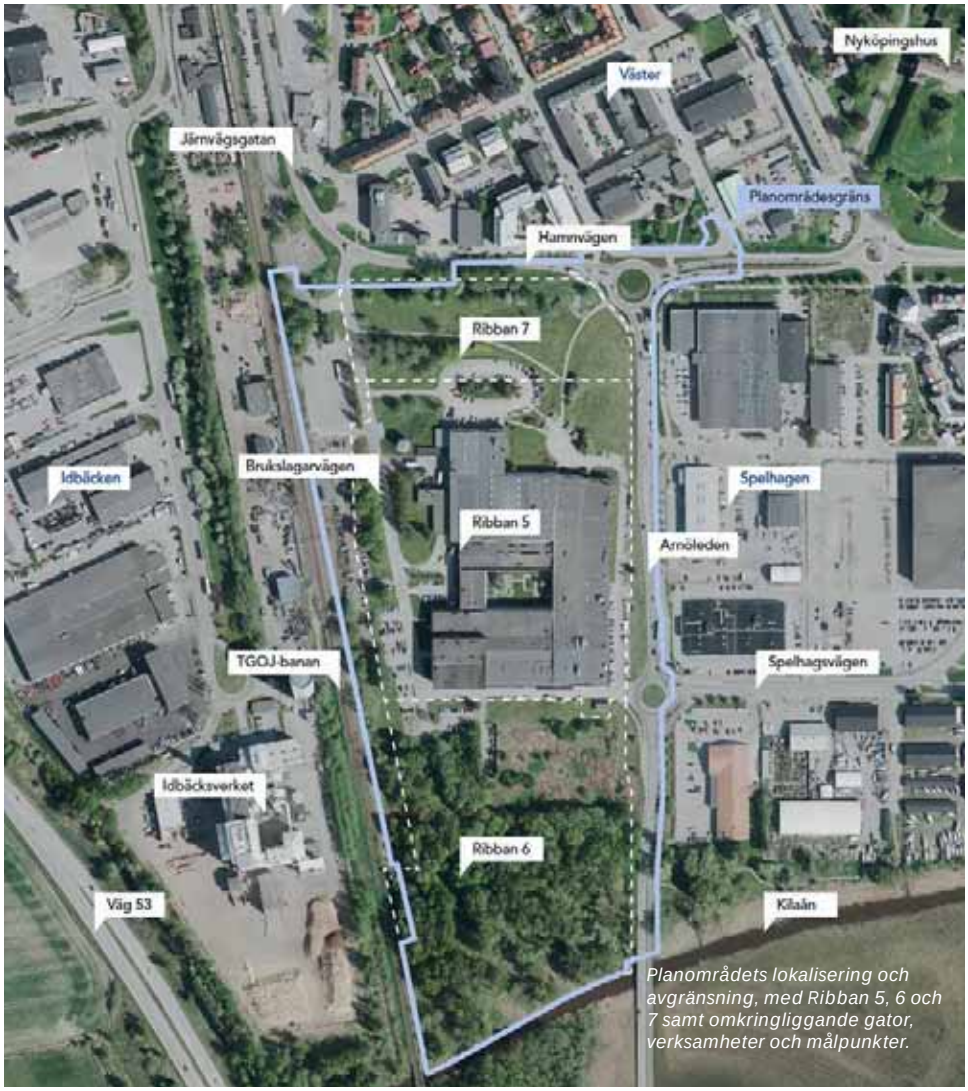
Planområdet

Planområdet är cirka 15,7 hektar och omfattar i huvudsak fastigheterna Ribban 5, 6 och 7. Området är beläget i stadsdelen Spelhagen, söder om Nyköpings stadskärna med nära anslutning till hamnen och centrum. På Ribban 5 finns en byggnad som idag inrymmer bland annat gymnasieskola, padelhall, handel och verksamheter. Ribban 6 och 7 är obebyggda och utgörs av naturmark respektive anlagd grönyta. På fastigheterna har tidigare bedrivits bland annat gjuteri, plastproduktion, skrothandel och trävaruhandel.



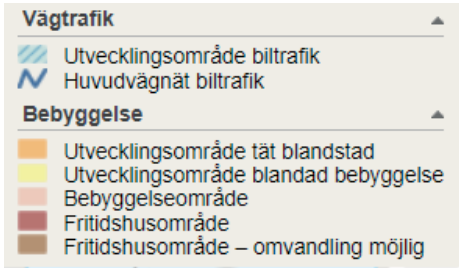
Planområdets läge i Nyköping.

Planområdet angränsar i väster till TGOJ-banan. På västra sidan av järnvägen ligger Stena Recyclings återvinningsanläggning och Vattenfalls kraftvärmeverk Idbäcksverket. Intill området i norr och öst ligger Hamnvägen respektive Arnöleden, som båda är starkt trafikerade. Söderut gränsar området till Kilaån. På östra sidan om Arnöleden finns Lidl, Hemköp, Woody bygghandel, Carspect bilbesiktning med flera företag.



Planområdets lokalisering och avgränsning, med Ribban 5, 6 och 7 samt omkringliggande gator, verksamheter och målpunkter.





Utsnitt ur översiktsplan Nyköping 2040.

Gällande planer

ÖVERSIKTSPLAN

I den kommunala översiktsplanen Nyköping 2040, som antogs 2021, är Spelhagen utpekat som ett utvecklingsområde för tät blandstad. Den nya vägkoppling som föreslås i detaljplanen är angiven som utvecklingsområde för biltrafik i översiktsplanen.

DETALJPLANER

Samtliga fastigheter omfattas av gällande detaljplaner eller stadsplan, för bland annat industriändamål, handel, kontor, kultur och skolverksamhet (gymnasium). För mer detaljerad beskrivning, se planbeskrivningen.

Detaljplan för Norra Arnö, del av Arnö 1:3 m.fl. angränsar till planområdet i sydost och är belägen invid Stadsfjärden öster om Arnöleden, söder om Kilaån. Detaljplanen antogs 2008 och medger bostäder, kontor, handel och service. Planen syftar också till att förändra våtmarksområdet i Stadsfjärdens förlängning, till ett attraktivt stadsnära natur- och parkområde med god tillgänglighet för allmänheten. Den nya bebyggelsen ingår som en del i kommunens arbete med att länka samman Nyköpings stad med bebyggelsen på Arnö. Området ska utvecklas med Nyköpings innerstad som förebild. Planens genomförandetid har gått ut.



Gällande detaljplaner (ny plangräns i rött).

Riksintressen

Detaljplanen berörs av ett flertal riksintressen, vars omfattning och motivering beskrivs nedan.

RIKSINTRESSE KULTURMILJÖVÅRD - 3 KAP 6§ MB

Arnö – Stora Kungsladugården (D 56) är av riksintresse för kulturmiljövård och utgör ett större område beläget både söder och väster om planområdet, södra delen av planområdet är beläget inom riksintresseområdet. I Länsstyrelsens kunskapsunderlag framgår att riksintresset avser en fornlämningsmiljö i form av ett odlingslandskap präglat av Kungsladugården, som sedan medeltiden har tillhört Nyköpingshus, och som har kvar sin ursprungliga avgränsning mot staden. I Länsstyrelsens tolkning är stadens avgränsning mot jordbruksmarken och dess siluett av betydelse för upplevelsen och förståelsen för riksintresset.

Nyköping (D 57) är av riksintresse för kulturmiljövård och omfattar de centrala delarna av Nyköping, väster om Folkungavägen och norr om Tingsrätten/polishuset. Riksintresset avser Nyköping som sent medeltida rutnät- och residensstad med stadsmiljö präglad av konsekvent reglering vid 1600-talets mitt, låg bebyggelse och industrianläggningar från skilda tider. I Länsstyrelsens kunskapsunderlag för riksintresset Nyköping betonas värdet av att stadens successiva framväxt kan utläsas genom olika epokers tidstypiska arkitektur- och stadsbyggnadsideal – att tidigare epoker förblir tydliga och att tillägg inte döljer eller förtar de äldre delarna samt att stadens karaktär inte går förlorad. Planområdet ligger utanför men i anslutning till riksintresseområdet.



Riksintresse kulturmiljövård.

RIKSINTRESSE KOMMUNIKATIONER TGOJ-BANAN - 3 KAP 8§ MB

Järnvägssträckningen tangerar planområdet i väster och är ett godsstråk mellan Oxelösund och Sala. TGOJ-banan ska vid planering säkras i funktion och är av nationell betydelse. Inom järnvägens influensområde ska åtgärder som kan innebära begränsningar för järnvägens funktion på grund av till exempel buller, vibrationer, barriäreffekter, trafiksäkerhet, elsäkerhet, transport av farligt gods och elektromagnetiska fält inte medges.



Riksintresse kommunikationer TGOJ-banan.

RIKSINTRESSE NATURVÅRD KILAÅN - 3 KAP 6§ MB



Riksintresse natur.

Kilaån som löper söder om planområdet är av riksintresse för naturvård. Området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess naturvärden. Ån klassas som ett särskilt skyddsvärt och opåverkat område med hänsyn till särpräglat vattenlevande djurarter. Riksintresseområdets avgränsning är 30 meter på båda sidor om strandlinjen.

RIKSINTRESSE NATURA 2000 SVANVIKEN-LINDBACKE OCH KILAÅN-VRETAÅN - 4 KAP 8§ MB

Cirka 200 meter väster om planområdet ligger Natura 2000-området Svanviken-Lindbacke, och ännu längre västerut övergår Kilaån i Natura 2000-området Kilaån-Vretaån. Natura 2000-områden ingår i ett nätverk av områden skyddade inom EU och är av riksintresse enligt 4 kapitlet 8 § miljöbalken. Det är områden som innehåller arter och naturtyper som är särskilt skyddsvärda ur ett europeiskt perspektiv. Svanviken-Lindbacke Natura 2000-område är den största våtmarksslåtterängen i Södermanland. Slåtterängen har stor betydelse som rast- och häckningslokal för många fågelgruppper, vadare, andfåglar och gäss. Hävden på Lindbacke har lång kontinuitet och de arter som gynnas av bete är många. Inga åtgärder ska tillåtas som på ett betydande sätt kan påverka miljön i Natura 2000-områden. Detta gäller även åtgärder som utförs utanför Natura 2000-området som på ett betydande sätt kan påverka miljön i Natura 2000-områden.

RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST - 4 KAP 4§ MB



Riksintresse högexploaterad kust.

Riksintresset för högexploaterad kust omfattar kommunens kustområde i sträckan Arkösund till Forsmark. Längs angiven sträcka får fritidsbebyggelse komma tillstånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Riksintresset syftar till att skydda områden som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till höga natur- och kulturvärden. Större delen av planområdet ligger inom riksintresset.

BEDÖMNINGSMETODIK

Miljökonsekvenser av planförslaget och nollalternativet bedöms och redovisas i text. Bedömningen grundar sig bland annat på de underlagsutredningar som har tagits fram under förstudien och planprocessen. Till grund för bedömningen används relevanta kommunala planer, nationella miljökvalitetsmål, lagkrav, riksintressen, riktvärden och miljökvalitetsnormer.

Arbetet med den strategiska miljöbedömningen och miljökonsekvensbeskrivningen påbörjades i tidigt skede i planarbetet och har pågått parallellt med framtagande av planförslaget, i en iterativ och nära arbetsprocess med utredare, beställare, kommunen och plankonsulten. Utredningsresultaten har successivt tillämpats genom att anpassa planförslaget för att uppnå minskad miljöpåverkan där så är möjligt, till exempel genom anpassning av strukturplanen och genom att införliva föreslagna åtgärder genom planbestämmelser eller på annat sätt säkerställa dem vid ett genomförande av detaljplanen.

Konsekvensbedömningen bygger på relationen mellan befintliga värden i miljön och dess känslighet, samt graden av påverkan som ett genomförande av planen medför. En skala används för att värdera effekterna och dess konsekvenser. Skalan bygger på relationen mellan befintliga värden och omfattningen av bedömd miljöpåverkan. Skalan kan beskriva såväl positiva som negativa konsekvenser.

Ett områdes värde utgår främst från ett samhällsperspektiv,det vill säga det är de allmänna intressena som är utgångspunkten. Värden kan vara utpekade sedan tidigare eller identifieras under MKB-arbetet. Mycket höga värden är exempelvis Natura 2000-områden, naturreservat, världsarv enligt UNESCO och vattenskyddsområden. Höga värden innebär exempelvis att det i området finns riksintressen eller särskild känslighet för påverkan. Känsligheten utgår ifrån hur sårbart ett intresse eller ett värde är för en störning, där till exempel en boendemiljö är känsligare än ett verksamhetsområde. Med påverkan avses fysisk förändring eller intrång. Fokus i miljöbedömningen är på den betydande miljöpåverkan som identifierats i undersökningen om betydande miljöpåverkan.

För att avgöra vilken konsekvens som kan antas uppstå vägs områdets bedömda värden ihop med den påverkan som antas kunna ske vid ett genomförande av planen. Konsekvensbedömningen av planförslaget jämförs med ett nollalternativ, det vill säga att planen inte genomförs. Där det bedöms relevant jämförs även med aktuell miljöpåverkan i nuläget.

Eftersom en detaljplan möjliggör en viss markanvändning men inte framtvingar den och att planen har en frihetsgrad i genomförandet finns en viss inbyggd osäkerhet i bedömningen av planens konsekvenser. Här blir uppföljning i till exempel bygglovsskedet viktigt för att tillse att planens intentioner också följs i genomförandet.

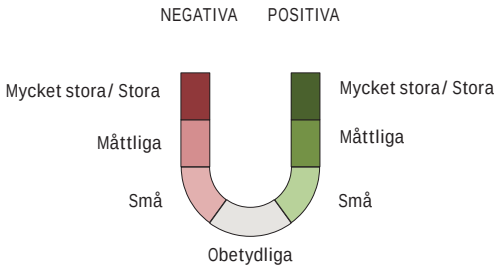


Illustration av den bedömningsskala som används i miljökonsekvensbeskrivningen.

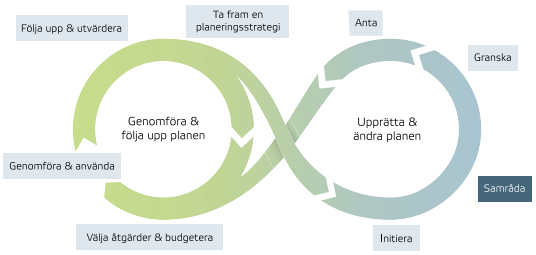
- Stora eller mycket stora konsekvenser - Konsekvenser på riksintressen eller värden av regional eller kommunal betydelse, eller andra intressen som gäller på EU-nivå till exempel Natura 2000-områden, eller överskridande av miljökvalitetsnormer.
- Måttliga konsekvenser - Konsekvenser på områden eller värden av kommunal betydelse.
- Små konsekvenser - Konsekvenser på områden eller värden av mindre eller lokal betydelse.
- Obetydliga konsekvenser - Inga eller obetydliga konsekvenser på riksintressen, områden eller värden av regional eller lokal betydelse.

AVGRÄNSNINGAR

Geografisk avgränsning

Miljökonsekvensbeskrivningen omfattar i första hand det aktuella planområdet, men beskriver även översiktligt konsekvenser för ett större påverkansområde. Exempelvis utreds och bedöms säkra skolvägar för ett större upptagningsområde än planområdet. Närliggande verksamheter och infrastruktur som bedöms påverka planområdet är Idbäcksverket, Stena Recycling, TGOJ-banan, Hamnvägen och Arnöleden. Närliggande riksintressen för kulturmiljö och Natura 2000 beaktas.

Saklig avgränsning



Miljökonsekvensbeskrivningens omfattning och detaljeringsgrad behandlas i ett avgränsningssamråd. Avgränsningssamrådet ska ske inom ramen för samrådet i planprocessen. Källa: Boverket.se

Avgränsningssamråd hölls genom möte med Länsstyrelsen i Södermanlands län den 9 april 2021. Ett kompletterande samråd hölls i februari 2022. Miljökonsekvensbeskrivningen omfattar följande miljöaspekter, inom vilka planens genomförande kan antas medföra betydande negativ eller positiv miljöpåverkan. Den sakliga avgränsningen utgår ifrån de miljöeffekter som definieras i 6 kap. 2§ MB

KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Planen medför ny bebyggelse i kulturhistorisk miljö och förändringar i stadssilhuetten vilket kan påverka närliggande riksintressen för kulturmiljövård, Nyköping och Arnö – Stora Kungsladugården. Miljökonsekvensbeskrivningen belyser planförslagets påverkan på riksintressena för kulturmiljövård, stadsbilden inklusive stadssiluetten, och kulturmiljön.

DAGVATTEN OCH ÖVERSVÄMNINGSRISK

Större andel hårdgjorda ytor medför större uppkomst av dagvatten inom planområdet. Dagvatten ska omhändertas i enlighet med kommunala riktlinjer för dagvattenhantering. Miljökvalitetsnormer för vatten i recipienterna Kilaån (ytvatten) Stadsfjärden (ytvatten) och Larslundsmalmen (grundvatten) får inte försämras som en följd av planens genomförande.

Skyfall och stigande havsnivå på grund av klimatförändringar kan medföra att området påverkas av översvämning. Planen behöver visa att marken är lämplig för den användning som prövas, och att åtgärder vidtas för att hantera skyfall och framtida havsnivåhöjning.

BULLER OCH VIBRATIONER

Närheten till TGOJ-banan, verksamheter samt Arnöleden/ Hamnvägen ger upphov till buller. Närheten till järnvägen kan även innebära störningar i form av vibrationer.

FARLIGT GODS OCH VERKSAMHETER

Planområdet ligger intill TGOJ-banan och Arnöleden/Hamnvägen där farligt gods transporteras. Närliggande verksamheter är Idbäcksverket och Stena Recycling.

FÖRORENINGAR I MARK OCH BYGGNAD

Inom och i anslutning till planområdet finns ett flertal objekt som är upptagna i länsstyrelsens EBH-databas som potentiellt förorenade. Det finns närliggande förekomst av deponigas i marken. Tidigare verksamheter inom området har gett upphov till föroreningar i mark och byggnad.

Markanvändningen inom planområdet klassas idag som mindre känslig (MKM), exempelvis för kontor och industrier. I samband med uppförande av bostäder och skola kommer markanvändningen att klassas som känslig (KM).

NATURMILJÖ

Området hyser påtagliga naturvärden och berörs av strandskydd och biotopskydd, ett flertal särskilt skyddsvärda träd och alléer finns. En del av området som idag är planlagd för industri kommer att skyddas som natur. Kilaån längs södra gränsen till planområdet utgör riksintresse för naturvård och planområdet ligger till viss del inom riksintresseområdets avgränsning.

ÖVRIGA MILJÖASPEKTER

Övriga miljöaspekter som belyses mer översiktligt är erosions- och skredrisk, klimatpåverkan och luftföroreningar.

SOCIALA KONSEKVENSER

Bostäder och grundskola tillkommer inom planområdet. En barnkonsekvensanalys har tagits fram med avseende på bland annat säkra skolvägar. Planförslaget utvärderas gentemot översiktsplanens utvecklingsstrategier och med fokus på tillgänglighet, trygghet, vardagsliv och mötesplatser.

STÖRNINGAR I BYGGSKEDET

I byggskedet kan störningar uppkomma i form av buller, vibrationer och trafikpåverkan.

Tidsmässig avgränsning

Bedömningar för nollalternativ och planförslag utgår från jämförelseåret 2040, då detaljplanen förväntas vara fullt genomförd. Vissa åtgärders miljökonsekvenser kan dock sträcka sig längre än till planeringsperiodens slut. I den mån det är möjligt, rimligt och relevant behandlar miljökonsekvensbeskrivningen även dessa. När det gäller översvämningsrisker utgår underlagsutredningen från ett beräknat scenario vid år 2150.

ALTERNATIV

I detta avsnitt identifieras och beskrivs planförslag, nollalternativ samt bortvalda alternativ. För valda alternativ redovisas lokalisering, utformning och markanvändning.

Planförslag

I planbeskrivningen anges huvuddragen för planen enligt följande:

Planområdet är beläget inom ett område som i översiktsplanen är utpekat som område lämpligt att utveckla till stadsliknande karaktär i kvartersstruktur med blandning av bostäder och verksamheter. Förslaget bidrar till att binda samman norra Arnö med Nyköpings stadskärna både fysiskt och visuellt.

Centralt i planområdet finns en större befintlig byggnad, i denna möjliggörs för skola och en fortsatt utveckling av verksamheter. Norr om den befintliga byggnaden utvecklas nuvarande större grönyta till skolgård.

Planförslaget innebär en förtätning av varierad kvartersbebyggelse som utgörs i huvudsak av fyra till fem våningar flerbostadshus samt tre våningar radhus/parhus i anslutning mot Hamnvägen, en accent i sex våningar i nordvästra hörnet och en i åtta våningar i det sydöstra hörnet. Tillsammans formar dessa typologier bostadskvarter med möjligheter till centrumlokaler i bottenvåning. Bebyggelsens volym och gestaltning tar hänsyn till det angränsande riksintresse-området för Nyköpings stadskärna. Inom de södra delarna av planområdet, föreslås en tätare kvartersstruktur med uppbyggda gårdar med garage under. I enligt med kommunens översiktsplan prövas även en högre bebyggelse inom detta område. I anslutning till Kilaån, inom riksintresseområdet för Arnö-Stora Kungsladugården säkerställs det naturområde som idag finns på platsen genom att platsen planläggs för Natur.

Omkring den föreslagna skolgården möjliggörs för kompletterande bebyggelse mot järnvägen. Ett mobilitetshus för områdets samlade behov av parkering och andra mobilitettjänster samt idrottshall föreslås lokaliseras till planområdets nordvästra hörn i anslutning till skolgården och infarten till området.

Planförslaget innebär en förtätning av varierad kvartersbebyggelse som utgörs i huvudsak av fyra till fem våningar flerbostadshus samt tre våningar radhus/parhus i anslutning mot Hamnvägen, en accent i sex våningar i nordvästra hörnet och en i åtta våningar i det sydöstra hörnet. Tillsammans formar dessa typologier bostadskvarter med



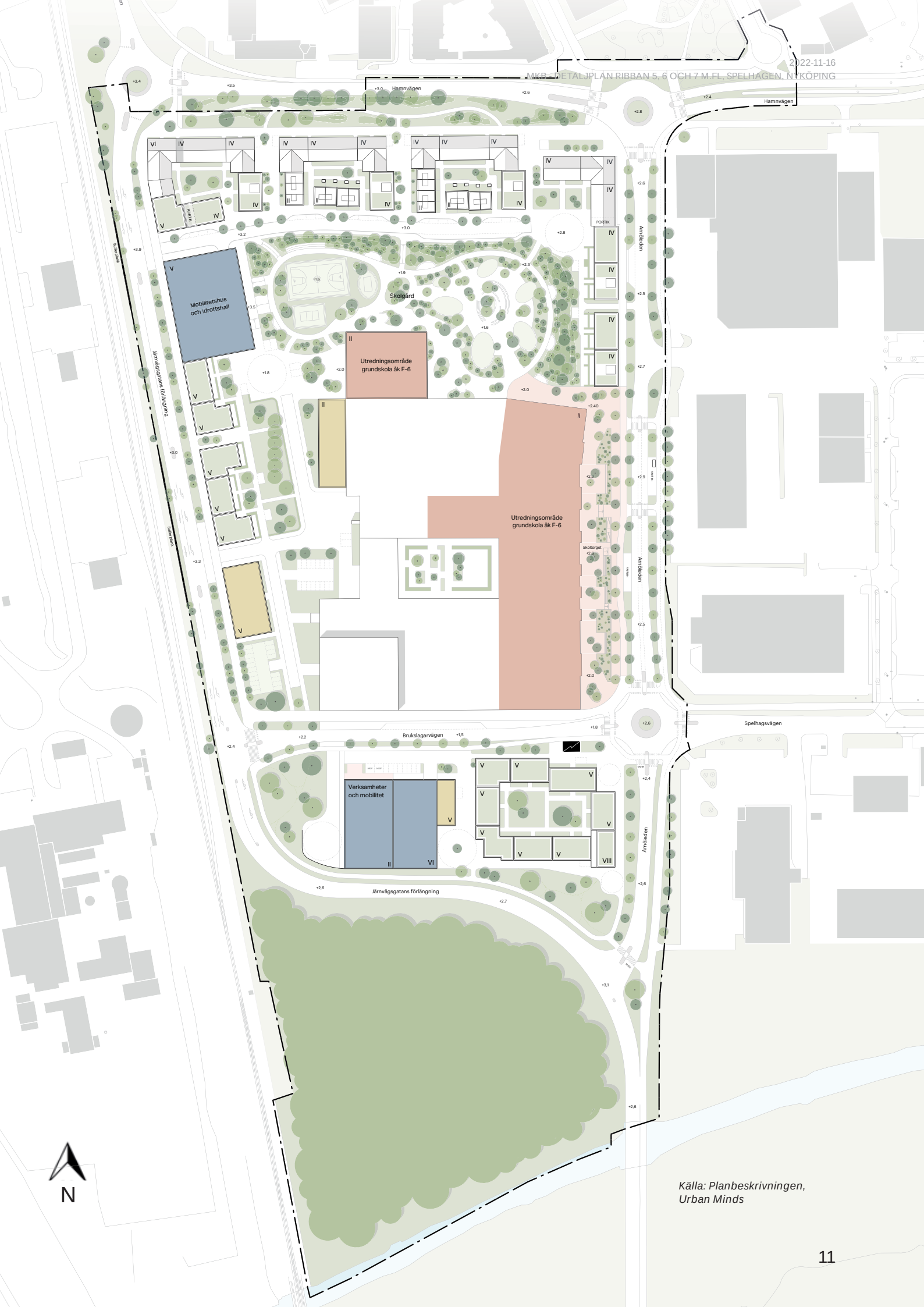
PLANKARTA SAMRÅDSHANDLING
Nyköpings kommun, (2022)



PLANBESKRIVNING SAMRÅDSHANDLING
Nyköpings kommun (2022)



GESTALTNINGSPROGRAM SAMRÅDHANDLING
Urban Minds (2022)


Hamnvägen
Hamnvägen
Mobilitetshus och idrottshall
Skolgård
Utredningsområde grundskola åk F-6
Utredningsområde grundskola åk F-6
Järnvägsgatans förlängning
Skolgatan
Skolgatan
Skolgatan

möjligheter till centrumlokaler i bottenvåning. Bebyggelsens volym och gestaltning tar hänsyn till det angränsande riksintresse-området för Nyköpings stadskärna. Inom de södra delarna av planområdet, föreslås en tätare kvartersstruktur. I enlighet med kommunens översiktsplan prövas även en högre bebyggelse inom detta område. I anslutning till Kilaån, inom riksintresseområdet för Arnö-Stora Kungsladugården säkerställs det naturområde som idag finns på platsen genom att platsen planläggs för Natur.

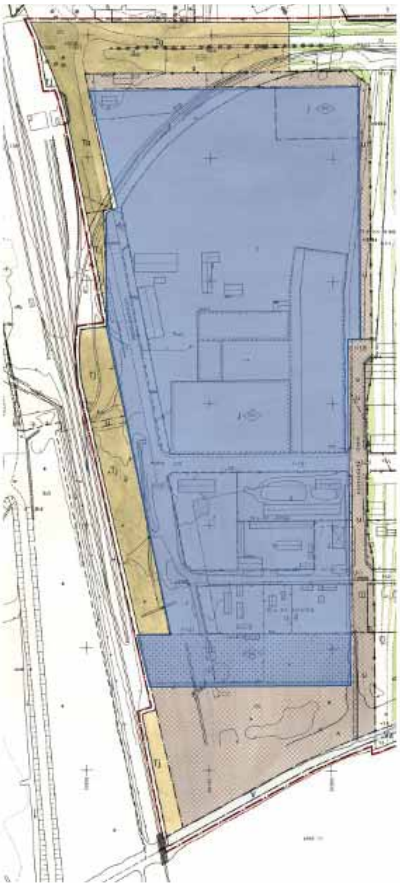
I ett framtida klimat med högre havsnivåer och ökade mängder nederbörd finns det en risk att planområdet översvämmas om inga åtgärder vidtas. För att säkerställa att detta inte sker och att det nya bostads- och skolområdet inte tar skada vid eventuella havsnivåhöjningar och skyfall har ett förslag på hur detta kan lösas studerats under planarbetet. Det kan dock komma att finnas andra alternativ som bedöms som mer lämpliga vilket studeras i kommande projektering.

VAL AV LOKALISERING FÖR SKOLÄNDAMÅL

Lokalisering av en skola till denna plats har av Nyköpings kommun bedömts som lämplig utifrån skolupptagningsområden och framtida skolplatsbehov. I västra Nyköping planeras en omvandling av flera verksamhetsområden till tät blandstad där tillkommande bostäder i dessa områden på sikt kräver en utökning av kommunal service. För att kunna tillgodose exempelvis skolplatser behöver planering och genomförande ske i tidigt skede av utvecklingen. Området ligger nära befintlig stadsbebyggelse och har en strategisk placering mellan stadskärnan och Arnö, där behov av fler skolplatser föreligger redan idag. Området Spelhagen utgör också ett av översiktsplanens utvecklingsområden där nya bostäder planeras i pågående detaljplaneprocesser, vilket kommer att ge ett ökat behov i närtid i detta område. Andra aspekter som lyfts fram i lämplighetsbedömningen är områdets storlek, tillgången till friyta och närhet till andra grönområden. I andra delar av västra Nyköping saknas så stora sammanhängande grönytor och grönstrukturkvalitéer. Att tillskapa sådana ytor bedöms som osäkert både ur ett ekonomiskt och ett genomförandeperspektiv. Placeringen stämmer väl överens med ställningstaganden i översiktsplanen där det anges att Spelhagen bedöms ha ett lämpligt läge för en skola utifrån strategiska upptagningsområden och framtida behov. En uttalad vision i översiktsplanen är att skapa en gång- och cykelövergång mot Idbäcken vilket på sikt skulle innebära att skolan kan försörja skolplatser till merparten av

kommunens utvecklingsområden. Dessa faktorer sammantagna leder till kommunens bedömning att pröva möjligheten till skola inom planområdet, trots utmanande förutsättningar i den fysiska miljön. Omfattande utredningar har tagits fram som underlag för prövningen av markanvändningen.

Nollalternativ



Nollalternativ - Blå markering visar den yta som antas kunna utvecklas för industriändamål i nollalternativet, enligt gällande detaljplaner.

Nollalternativet beskriver planområdets sannolika utveckling om planen inte genomförs. Det ska inte förväxlas med nuläget, även om dessa kan ha stora likheter.

Nollalternativet antas medföra att planområdet fortsatt kan utvecklas med utökad industriverksamhet enligt vad befintliga detaljplaner medger. Dessa tillåter även handel, kontor, kulturverksamhet samt skolverksamhet på gymnasienivå eller vuxenutbildning i den befintliga byggnaden. Det antas därmed att den norra delen av Ribban 6, som idag är obebyggd, utvecklas med industriverksamhet. Den södra delen av Ribban 6 antas fortsatt utgöras av lövskog men inte vara skyddad med avseende på naturvärden.

Bortvalda alternativ

Under planprocessens förstudieskede utreddes ytterligare ett alternativ utöver planförslaget. Det alternativet innebär till skillnad mot planförslaget att Arnöleden och berörd del av Hamnvägen skulle få en mer stadsliknande karaktär men med lika hög trafikbelastning som idag. Alternativet valdes bort på grund av trafiksituationen. Hög trafikbelastning på Arnöleden i likhet med nuläget medför svårigheter att skapa en trygg och säker trafikmiljö för barn. Trafiken medför även att Arnöleden blir en barriär mot östra Spelhagen, som på sikt också ska utvecklas till blandstad. Säkra skolvägar för framtida boende i Spelhagen skulle därmed bli en utmaning.

Ett ytterligare alternativ som valdes bort var att planområdet enbart skulle bebyggas med bostäder och kommersiell verksamhet. Således skulle planen enbart omfatta de obebyggda delarna norr om befintlig bebyggelse. Detta alternativ valdes bort i tidigt skede eftersom behovet av skola identifierades som en förutsättning för detaljplanen. Vidare skulle en fortsatt användning av befintlig bebyggelse för industriändamål vara svår att förena med bostäder tätt inpå.

Flera alternativa lokaliseringar för skola för motsvarande antal elever inom tätorten har utretts strategiskt där lägena har bedömts av kommunen i en övergripande analys, där tid för genomförande utgjort en av flera parametrar. De studerade alternativen redovisas i kartan nedan:



Redovisning av utvärderade lägen för ny skollokalisering. Källa: Nyköpings kommun

Anledningar till att lägena har valts bort är bland annat att mycket utredning kvarstår innan tillräckligt underlag finns, att platsen inte rymmer så många skolplatser som anses nödvändigt, eller att platsen inte bedömts genomförbar i närtid, vilket är en förutsättning utifrån behovet.

MILJÖKONSEKVENSER

Området och de befintliga förutsättningarna beskrivs mer utförligt i planbeskrivningen till detaljplanen och i de underlagsutredningar som har tagits fram under planprocessen. I denna miljökonsekvensbeskrivning redovisas förutsättningarna endast i den mån de har betydelse för de specifika konsekvenserna som beskrivs.

Kulturmiljö och stadsbild

NULÄGE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR



ANTIKVARISK KONSEKVENSBESKRIVNING
Hille Hus och Historia (2022)

En antikvarisk konsekvensbeskrivning har tagits fram parallellt med planförslaget. Rapporten innehåller bland annat en beskrivning av platsens historia och en analys av platsens kulturhistoriska värden och förutsättningar (Hille Hus och Historia, 2022).

Nyköpings stad bestod fortfarande i början av 1900-talet huvudsakligen av den gamla rutnätsstaden från 1600-talet. Områdena söder och väster om staden var fortfarande öppen odlings- eller naturmark. Industriområdet Spelhagen planerades och började byggas ut under mellankrigstiden och industriområdet Idbäcken väster om järnvägen först på 1960-talet. Placeringen hade stora fördelar genom närheten till både hamnen och järnvägen. Järnvägen blev också gränsen för Spelhagen både mot väster och norr där ett stickspår löpte från Oxelösundsbanan till hamnen. Och Hamngatan är alltjämt den självklara gränsen för de två karaktärsområdena ”staden” och ”industrin”.



Planområdet sett från Spelhagsrondellen. Foto: Martin Åhrén.

Planområdet upptar en stor del av Spelhagens västra sida, väl avgränsat från resten av stadsdelen genom Arnöleden. Området har tre tydliga karaktärer där den norra (Ribban 7) alltmer antagit formen av en park med kortklippt gräs och uppvuxna träd, sedan rivningarna av industribebyggelsen och järnvägsspåret till hamnen omkring 1970. Längst i söder är området helt igenvuxet av träd som står på den delvis fuktiga mark som längre tillbaka var en del av Svanviken (Ribban 6). Ända fram till mitten av 1970-talet var denna yta öppen söderut mot Kilaån. Det idag skogslika området är vildvuxet och resultatet av att det inte längre brukas som slåtter- eller betesmark. I mitten finns Cewes och senare ABB:s industritomt med den bevarade industribyggnaden, huvudsakligen uppförd mellan 1963 och 1975 (Ribban 5). Här domineras intrycket av byggnaden och den omgivande asfalterade marken.

Omgivningarna kring Ribban skiftar likaså. I norr ligger Hamnvägen som i stor utsträckning fortfarande fungerar som en gräns till staden. På dess norra sida dominerar den småskaliga bebyggelsen indelad i tydliga rutnätskvarter och på den södra sidan finns Spelhagens storskaliga byggnader och öppna logistikytor. Söder om kvarteret

fortsätter det vildvuxna skogspartiet på andra sidan Kilaån. Väster om Ribban ligger järnvägen och industriområdet Idbäcken med det stora och höga värmeverket.

Kvarteret Ribban förmedlar fortfarande en industrikaraktär men kulturmiljöns läsbarhet har avsevärt minskat till följd av nya funktioner, butiker, mindre förändringar och tillägg, den parkliknande karaktären i norr och skogspartiet i söder. Den sida som tydligast förmedlar den tidigare verksamheten och det ursprungliga utseendet är den västra. Här ansluter stora asfalterade ytor, järnvägen och de kvarvarande verksamheterna i industriområdet Idbäcken. Det viktigaste, och i det närmaste enda, bevarade uttrycket för platsens historia och de kulturhistoriska sammanhangen är den stora fabriksbyggnaden. Därav är de kulturhistoriska värdena huvudsakligen knutna till byggnaden och dess historia.



ABB:s tidigare industribyggnad i Ribban 5 sedd från Arnöleden. Foto: Martin Åhrén.

Nyköping karaktäriseras fortfarande av en jämn och låg siluett och den gamla staden är starkt präglad både av rutnätsstadens struktur och småskaliga bebyggelse. Spelhagen avviker inte mer än med enskilda undantag från stadens siluett men i stadsbilden blir kontrasterna tydligare. Industriområdets fritt placerade och till ytan stora byggnader har ett väsensskilt uttryck i jämförelse med stadskärnan. Med utvecklingen av ett renodlat industriområde kom Spelhagen att få en helt annan karaktär än den gamla rutnätsstaden. I princip allting stod i kontrast till stadsbebyggelsen: strukturen, gatornas utformning, kvarterens form och storlek, tomterna, byggnadernas volymer och höjder, byggnadsmaterialen, gestaltningen med mera.

Spelhagen och Idbäcken kom också att bilda en åtskiljande zon i det annars täta och i grunden sammanhängande kulturlandskapet kring Nyköping. Med stadens roll som maktcentrum sedan medeltiden och kungsladugårdarnas betydelse som makthavarnas odlingslandskap var stads- och naturlandskapet i praktiken förenat. Men med 1900-talets utveckling har naturlandskapet successivt minskat till förmån för den växande staden. Samtidigt har bebyggelsens skala ökat och med det har skillnaderna mellan de två karaktärerna också tydliggjorts. Spelhagen, och framför allt Idbäcken, utgör uppenbara kontraster till både den historiska staden och det öppna odlingslandskapet idag. Men både Spelhagen och Idbäcken är synnerligen värdefulla för berättelsen om Nyköpings moderna industrihistoria, om det utrymme den krävt och vilka konsekvenser det fått för kulturlandskapet. Således är det moderna kulturlandskapets läsbarhet hög medan det historiska kulturlandskapets läsbarhet är låg. Av den anledningen lämpar sig kvarteret Ribban för en fortsatt utveckling. Ur kulturhistorisk synvinkel är det dock viktigt att Spelhagens storskaliga karaktär får finnas kvar för att vidmakthålla kontrasterna till den historiska stadskärnan.

KONSEKVENSER AV NOLLALTERNATIVET

Den gällande detaljplanen för Ribban 6 och 7 vann laga kraft 1975 och har industri som enda användningsbestämmelse. Den möjliggör en utbyggnad av industriverksamheten på större delen av de båda fastigheterna. Den högsta byggnadshöjden är 15 meter. Därtill finns en byggrätt i den gällande planen avsedd för en kontorsbyggnad i nordöstra hörnet av Ribban 7 med en högsta byggnadshöjd på 20 meter.

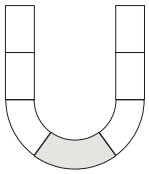
Den gällande detaljplanen för Ribban 5 vann laga kraft 2015 och ersatte då 1975 års plan som fortfarande gäller för Ribban 6 och 7. Syftet var att möjliggöra en annan verksamhet än industri i den befintliga byggnaden. Den tidigare byggnadshöjden, 15 meter, behölls och det infördes en allmän bestämmelse om att ”den befintliga byggnadens karaktärsdrag ska beaktas vid utvändiga förändringar”. Till skillnad från 1975 års detaljplan regleras även marken genom att den inte får bebyggas med annat än skärmtak och trapphus inom begränsade områden.

Nollalternativet innebär fortsatta möjligheter att utveckla industriverksamheten inom fastigheterna Ribban 6 och 7. Det möjliggör också en omfattande utbyggnad av industrilokaler utan ytterligare krav på anpassning än plan- och bygglagens allmänna bestämmelser. Den tillkommande bebyggelsen skulle kunna uppföras med en byggnadshöjd på 15 meter vilket, i kombination med avsaknaden av utformningsbestämmelser, riskerar att medföra en negativ påverkan på stadsbilden.

När det gäller Ribban 5 innebär nollalternativet däremot inte någon omfattande påverkan på industribyggnaden. Gällande detaljplan är flexibel med möjligheter till skiftande innehåll i byggnaden, men medger ingen ytterligare byggrätt. Den innehåller därtill en allmän varsamhetsbestämmelse. Det borgar för att den befintliga byggnaden i nollalternativet kommer att förbli fristående samtidigt som förutsättningar ges för ett bevarande av exteriören vid framtida bygglovsärenden.

Nollalternativet bedöms medföra små negativa konsekvenser för kulturmiljön och stadsbilden. En utveckling av industrin ligger i linje med Spelhagens historiska funktion som industriområde men den följer inte översiktsplanens intentioner för stadsdelen. Förutsättningarna är bra för ett långsiktigt bevarande av den befintliga byggnaden i Ribban 5 medan möjligheterna till omfattande förändringar finns kvar inom Ribban 6 och 7. Avsaknaden av utformningsbestämmelser och regleringar av byggrätten skulle kunna medföra en negativ påverkan på både stadsbilden och upplevelsen av den befintliga byggnaden i Ribban 5.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET



MILJÖKONSEKVENSER
KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Planförslaget bedöms ge obetydliga konsekvenser avseende kulturmiljö och stadsbild

Ett genomförande av planförslaget skulle leda till att kvarteret Ribbans historia skrivs om ännu en gång. Från att ha tillhört Stora Kungsladugårdens odlingslandskap omvandlades det till industrimark vid mitten av 1900-talet. Nu, 75 år senare, föreslås det omvandlas till en blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, park- och naturmark. Den befintliga industribyggnadens utvändiga karaktär och betydelse för stadsbilden ska bevaras men det kommer att krävas förändringar i form av nya ljusinsläpp då den tidigare verksamheten var närmast oberoende av naturligt dagsljus. Byggnadens känsligaste delar, den östra och den sydvästra, beläggs därför med k-bestämmelser för att styra tilläggen vid kommande bygglovsärenden.



Illustration av planområdet hämtad ur planbeskrivningen.

Planförslaget medger ny bebyggelse i huvudsakligen fyra till fem våningar samt par- och radhus i två till tre våningar. En byggnad i nordvästra hörnet föreslås att uppföras i sex våningar samt en byggnad i det sydöstra hörnet i åtta våningar. Tanken är att dessa två byggnader ska tydliggöra kvarteret genom att fungera som accenter i gaturummet och markera de två viktigaste entréerna till området: från Järnvägsgatan i norr och Arnöleden i söder. De generella höjderna tillför en ny skala men bedöms inte konkurrera med den omgivande bebyggelsen och accenterna riskerar inte heller att skymma viktiga historiska landmärken. Det kan noteras att de föreslagna byggnadshöjderna motsvarar nollalternativet i den norra delen av planområdet men är något högre i den södra. Förslaget följer därutöver också Nyköpings kommuns ställningstaganden i översiktsplanen avseende våningsantalet.

Omgivningen runt Ribban skiftar karaktär från skog och infrastruktur i söder och väster till industri och handel i öster samt den historiska stadskärnan i norr. Planförslaget hanterar mötet med den omgivande bebyggelsen i det bifogade gestaltnings-programmet som under separata rubriker behandlar områdets struktur och stadsrum samt byggnader och gårdar. Förslaget styr inte fasadmaterialen men i gestaltningsprogrammet finns riktlinjer för bland annat anpassningen till den skiftande omgivningen. Den mest påtagliga kontrasten till hur området ser ut idag kommer dock att bli den högre graden av exploatering kombinerat med tillägget av bostadsbebyggelse.



Skiss med föreslagen accentbyggnad i planområdets sydöstra hörn sedd från Arnöleden i söder. Bild ur den antikvariska konsekvensbeskrivningen.

Den föreslagna planstrukturen bygger dels på att freda den befintliga byggnaden och skapa förutsättningar för en skolgård i kvarteret, dels på att bostadshusen ska fungera som en skärm mot omgivande buller. Planen kommer därmed att förändra stadsbilden kring Ribban på ett genomgripande sätt. Industribyggnaden i Ribban 5 kommer att kompletteras på tre sidor av ny bebyggelse och på så vis bli en del av ett större sammanhang istället för att stå som en solitär. Med flytten av genomfartstrafiken till den nya Järnvägsgatans förlängning kommer också fabriksbyggnadens västra sida att få en betydligt mer framträdande roll i stadsbilden. Bland annat kommer den välbevarade kubformade delen i sydvästra hörnet att ta plats på ett sätt den inte gör idag. Därtill kommer

byggnadshöjderna att öka vilket kommer att påverka intrycket av den förhållandevis låga fabriksbyggnaden. Samtidigt kommer det att skapas tydligare definierade gaturum i västra Spelhagen i högre grad än det finns idag.

Som en konsekvens av den tidigare utbyggnaden av industriområdena Spelhagen och Idbäcken, anläggandet av motorvägen och bostadsområdena Rosenhill och Myntan har det historiska odlingslandskapet öster om Oxelösundsvägen i praktiken helt försvunnit. Därtill är marken kring järnvägsbron över Kilaån skogsbevuxen idag, både på den södra och den norra sidan, vilket skapar en visuell barriär i öst-västlig riktning. Därför är det historiska landskapets läsbarhet låg och möjligheten att förstå de kulturhistoriska sammanhangen omkring planområdet liten. Framför allt är de visuella sambanden mellan stadskärnan och odlingslandskapet kraftigt begränsade. Bebyggelsen i området karaktäriseras dessutom av stora volymer och öppna strukturer utan koppling till stadskärnans traditionella småskaliga bebyggelse och rutnätsstruktur. Till följd av detta bedöms planförslaget inte riskera att skada de två angränsande riksintressena D56 Arnö – Stora Kungsladugården och D57 Nyköping. De kommer även fortsättningsvis att karaktäriseras av och återspegla det riksintressanta kulturhistoriska sammanhang som legat till grund för utpekandena.

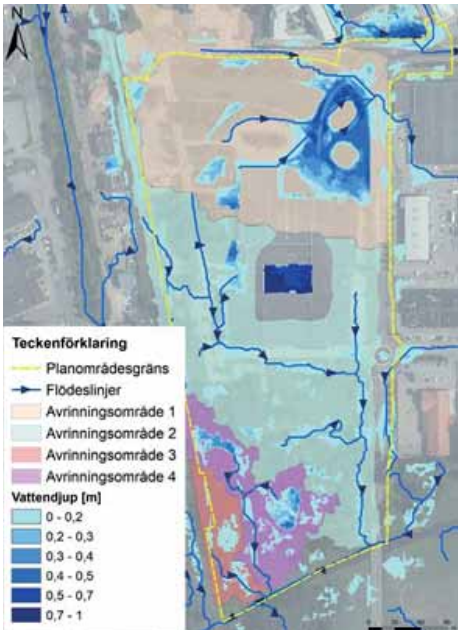
Sammantaget bedöms planförslaget medföra obetydliga konsekvenser för kulturmiljön och stadsbilden. Utvecklingen mot fler bostäder i Spelhagen har pågått under en längre tid genom detaljplaner med skiftande relation till områdets historia och karaktär. Det nu aktuella förslaget har en tydlig förankring på platsen men tillför både en ny skala och nya funktioner till planområdet. Förutsättningarna är bra för ett långsiktigt bevarande av den befintliga byggnaden i Ribban 5 samtidigt som det skapas möjligheter till en blandad stadsbebyggelse i Ribban 6 och 7, i enlighet med översiktsplanen. Med tydliga regleringar av byggrätterna finns även bra förutsättningar för respektfulla tillägg både till stadsbilden och på den befintliga byggnaden.

Dagvatten

NULÄGE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är över lag flackt men sluttar mot söder. Fastigheterna Ribban 5 och 7 är anslutna till befintligt dagvattensystem där kapacitet finns för dagens förhållanden. Ingen rening av dagvatten sker i dagsläget. Recipienterna för dagvatten från planområdet är Kilaån i söder, Stadsfjärden i öster samt den underliggande grundvattenförekomsten Larslundsmalmen. Samtliga omfattas av miljökvalitetsnormer där beslutade miljökvalitetsmål innebär att recipienternas status generellt behöver förbättras.

Befintliga marknivåer kan delas in i fyra avrinningsområden, se figur. De ytliga flödesvägarna har modellerats i dagvattenutredningen (Sweco, 2022d). Större delen av planområdet avrinner direkt mot Kilaån i söder. Vattnet från avrinningsområde 1 i norra delen avrinner däremot mot öster, mot Spelhagen och recipient Nyköpingsån/ Stadsfjärden. Inom planområdet förekommer ett antal mindre lågpunkter men även en större lågpunkt vilken rymmer drygt 3000 m³ vatten. Atriumgården till befintlig byggnad anges i modellen vara översvämmad men det antas finnas befintliga dagvattenanordningar.



Nuläge - Avrinningsområden, lågpunkter och modellerade ytliga rinnvägar.

De naturliga underliggande jordarterna inom planområdet består främst av jordarter med begränsad infiltrationsförmåga vilket medför att avvattning genom infiltration inte är funktionellt. Inom planområdet ligger även grundvattennivåerna relativt högt, cirka en meter under marknivå i norr och troligen högre i den södra delen av planområdet. Detta innebär att dagvattenanläggningar begränsas i djup och därmed också att tillgänglig fördröjningsvolym begränsas. Anläggningar kan utföras med tätskikt som förhindrar inträngning av grundvatten. De höga grundvattennivåerna kan även utgöra en risk för spridning av förekommande föroreningar (se kapitel Föroreningar i mark och byggnader) om vattnet tillåts infiltrera till grundvattnet, dock ej vattenförekomsten Larslundsmalmen som ligger på större djup under de täta jordlagren. Vidare och mer detaljerade beräkningar avseende fördröjningsvolymer och utredning av grundvattennivåer kommer att genomföras inför framtagande av granskningshandlingen.



DAGVATTENUTREDNING
Sweco (2022)

Miljökvalitetsnormer Kilaån

Ekologisk status för vattenförekomsten är måttlig, kemisk status uppnår ej god status. Ekologisk status är måttlig baserat på övergödning och fysisk påverkan, måttlig status för näringsämnen avser halt totalfosfor. Betydande påverkan på övergödningen har diffusa källor som till exempel urban markanvändning och jordbruk. Beslutade miljökvalitetsnormer för recipienten är att god ekologisk status ska ha uppnåtts till 2033.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) används som ett styrinstrument inom förvaltningen av Sveriges vatten. Normerna uttrycker den kvalitet som en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt.

Miljökvalitetsnormer Larslundsmalmen

Grundvattenförekomsten är cirka 20 km². Kemisk status är otillfredsställande medan kvantitativ status är god. Kemisk status är klassificerad otillfredsställande baserat på halten diklormetan vilken överskrider riktvärdet för bekämpningsmedel. Beslutade miljökvalitetsnormer är att god kemisk status ska råda med tidsfrist till 2027 för bekämpningsmedel, kvantitativ status ska fortsatt vara god. Betydande påverkan på kemisk status har förorenade områden och diffusa källor som jordbruk, transport, infrastruktur och urban markanvändning.

Miljökvalitetsnormer Stadsfjärden

Vattenförekomsten är kustvatten av naturlig härkomst, cirka 2 km². Ekologisk status är otillfredsställande och god kemisk status uppnås ej. Ekologisk status är otillfredsställande till följd av betydande påverkan av näringsämnen, mätningar visar på dålig status för kväve och fosfor. Näringsämnesbelastningen antas bland annat bero på urban markanvändning inklusive dagvatten. Urban markanvändning riskerar även att försämra status med avseende på miljögifter som koppar, BaP, PAH och metaller. Beslutade miljökvalitetsnormer är att måttlig ekologisk status ska ha uppnåtts till 2039. God kemisk status uppnås ej på grund av för höga halter av bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Punktkällor som anses ha betydande påverkan på status är förorenade områden och diffusa källor som urban markanvändning inklusive dagvatten, transport och infrastruktur. Beslutade miljökvalitetsnormer är att god kemisk ytvattenstatus ska råda med undantag för PBDE och kvicksilver då det bedöms saknas tekniska förutsättningar att åtgärda dessa luftburna föroreningar.

KONSEKVENSER AV NOLLALTERNATIVET

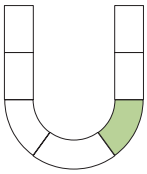
Vid nollalternativet antas inga större förändringar av dagvattenhanteringen ske jämfört med nuläget. Planområdets dagvatten antas fortsatt rinna orenat via ledningsnätet direkt mot mot Kilaån i söder och i norr via Spelhagen mot Nyköpingsån/ Stadsfjärden. Huruvida det inom ramen för nuvarande detaljplan mot tidshorisonten år 2040 kommer att vidtas åtgärder för rening av dagvatten, eller förändrat omhändertagande av vattnet inom nuvarande plan är svårt att bedöma.

Sammantaget bedöms nollalternativet innebära oförändrade konsekvenser jämfört med nuläget, de riktvärden för föroreningskoncentrationer som beräknats överskridas kvarstår. Jämfört med planförslaget är det sämre. Föroreningsbelastningen på grund av den förorenade marken beskrivs i kapitel Föroreningar i mark och byggnader.

Nollalternativet bedöms inte förändra recipienternas möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna jämfört med nuläget då markanvändning och dagvattenhantering antas oförändrade.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Dagvattenutredningen föreslår systemlösningar och åtgärder för att rena och fördröja dagvatten inom planområdet utifrån beräknade flöden och föroreningsbelastningar. En höjning av vägarna i öster och söder har utgjort en beräkningsförutsättning. Vägarna utgör en vall som förutom att hålla havsvatten ute även skär av befintliga flödeslinjer österut mot Spelhagen och avrinningsområdenas utseende förändras. Höjningen av vägarna är ett alternativ till lösning av översvämningsproblematik på grund av höga havsnivåer men det finns även andra lösningar.



MILJÖKONSEKVENSER DAGVATTEN

Planförslaget bedöms medföra små positiva konsekvenser avseende dagvatten.

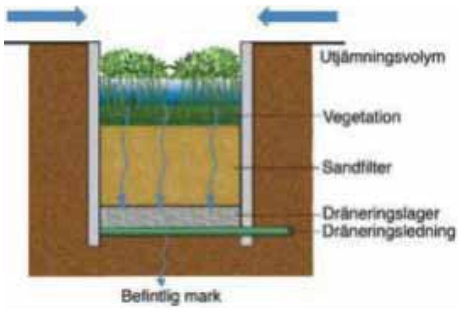
Dagvattenflödena kommer att öka till följd av exploateringen och det finns behov av flödesfördröjning. Att hantera dagvattnet genom infiltration, vilket normalt föreskrivs av Nyköpings kommun, bedöms olämpligt. Detta då naturligt förekommande jordarter har låg infiltrationsförmåga och grundvattennivåerna i området är höga, samt på grund av förekomst av föroreningar.

Mängden dagvatten till befintligt nät får inte öka jämfört med nuläget. Generellt bedöms fördröjningsbehovet inom hela planområdet uppgå till cirka 700 – 1 440 m³. Förslag på lämpliga åtgärder för fördröjning och rening av dagvattnet finns för olika delområden, zoner, inom planområdet. Den stora variationen gällande det totala fördröjningsbehovet beror på osäkerheter gällande hur stora flöden befintligt ledningsnät kan ta emot samt fördröjningsbehov för de olika zonerna. Det lägsta respektive det största värdet representerar de minsta respektive de största summerade volymerna. De åtgärder som föreslås inom planområdet utgår ifrån det största behovet av fördröjning inom området.

Nedan redovisas exempel på systemlösningar för fördröjning och rening av dagvatten, härefter beskrivs åtgärder för dagvatten inom planområdet och konsekvensbedömning.

Regnbäddar

Regnbäddar är mindre, ytliga, utjämningsmagasin som hanterar och renar dagvatten. De lämpar sig till exempel längs vägkanter, mellan vägbanor eller som upphöjd lösning som kan nyttjas för odling och plantering. Rening sker genom att merparten av partikelbundna föroreningar och även lösta föroreningar fastnar på regnbäddens filtermaterial.



Regnbädd – principutformning

Multifunktionella ytor

Multifunktionella ytor är ytor som vid kraftiga regn tillåts att översvämmas. Under perioder utan regn fungerar ytorna som rekreationsytor, till exempel lekplatser och under perioder med kraftigt regn fungerar de som magasin för flödesutjämning.



Multifunktionell yta – exempel på nedsänkt lekplats



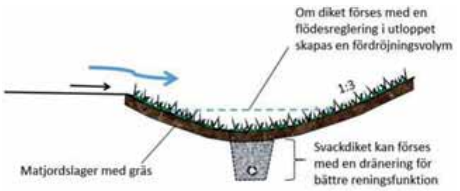
Permeabel yta – Exempel på parkeringsplats med gräsarmering

Permeabla ytor

Permeabla ytor möjliggör högre infiltration och mindre avrinning. Till exempel kan gångar och cykelvägar anläggas med grus eller marksten istället för asfalt. Parkeringsplatser kan utföras med gatsten eller gräsarmering där vatten kan infiltrera. Avskiljning av föroreningar är relativt hög med dessa lösningar.

Skelettjordar

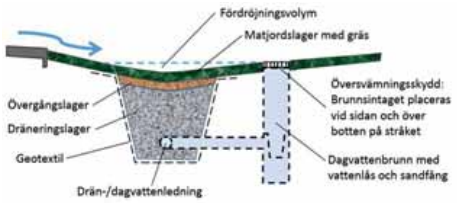
Skelettjordar fungerar som underjordiska dagvattenmagasin där en urschaktad grop fylls med makadam och vatten lagras i porvolymen. Lösningen ger flödesutjämning och viss rening men framför allt tar den lite yta i anspråk eftersom överbyggnad kan utföras ovanpå skelettjorden. Skelettjordar kan utföras som luftiga eller med nedvattnad jord och får då olika bra magasinerande förmåga.



Svackdike – principutformning

Svackdiken

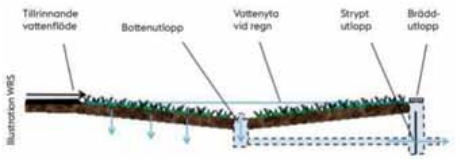
Svackdiken syftar till fördröjning och avledning av dagvatten, viss rening kan ske genom infiltration och även växtlighet kan bidra. Med flödesreglering i utloppet kan fördröjning i diket ske vilket kan göra diket till en tillfällig damm vilket också ökar den renande förmågan genom sedimentation.



Infiltrationsstråk – principutformning

Infiltrationsstråk

Infiltrationsstråk utformas i princip som ett svackdike, skillnaden ligger i att infiltrationsstråk främst syftar till rening. Infiltrationsstråk kan jämföras med regnbäddar men med en mindre tillgänglig fri fördröjningsvolym och som ett billigare alternativ med något färre tekniska lösningar.



Överdämningsyta - principutformning

Överdämningsyta – torr damm

En överdämningsyta (torr damm) är en nedsänkt grönyta som kan nyttjas för fördröjning av stora flöden dagvatten. Avsaknad av en konstant vattenspegel medger större fördröjningsvolymer än en våt damm och vid låga flöden sker rening främst genom översilning av slänterna. I botten av dammen placeras ofta ett utlopp.

Biotoptak

Biotoptak (gröna tak) innebär att takytor täcks av vegetation. Dagvatten som uppkommer fördröjs och magasineras i vegetationslagret och avrinningen kan uppskattningsvis reduceras med 25 – 75 % beroende på taklutning, växtlighet och tjocklek.

Åtgärder för dagvatten inom planområdet

Detaljplanen säkerställer att yta finns för dagvattenhantering på kvartersmark genom egenskapslinjer för bebyggelse och prickmark och genom reglering av högsta hårdgöringsgrad inom gårdar, på gränd gator inom kvartersmark samt på skolgården. Kvartersmarken

har höjdsatts för att säkerställa att avrinning sker i rätt riktning minimering av skador på bebyggelse samt infrastruktur.

Norra och nordöstra planområdet utgörs av bostadsområde och kvartersgata och lämpliga anläggningar för hantering av dagvatten är planteringar med skelettjordar, regnbäddar eller multifunktionella ytor som även kan nyttjas för rekreativa ändamål.

Västra delen av planområdet utgörs av bostadsområde med tillhörande mellangårdsyta och grönytor. Där är lämpliga dagvattenanläggningar multifunktionella ytor eller planteringar med regnbäddar eller skelettjordar, även biotoptak kan var en lösning.

Inom skolområdet kan skolgårdens ytor nyttjas för dagvattenmagasinering. Vid kraftiga och ihållande regn (skyfall) finns dock behov av att samla vatten i större öppna ytor, därför förordas att dagvattenåtgärder koncentreras till separerade åtgärder som till exempel trädplanteringar vilka skapar fördröjning utan att vattenspegel bildas. Grönytorna inom området bidrar även med viss infiltration och fördröjning.

Ytor har avsatts för hantering av dagvatten och skyfall söder om den nya bebyggelsen på Ribban 6, längs Järnvägsgatan.

I dagsläget finns ingen dagvattenservis för anslutning till det kommunala dagvattennätet för Ribban 6 i söder och utflödet från området är osäkert. Om anslutning till det kommunala ledningsnätet sker kommer det troligtvis att ske till dagvattenledningen i Arnöleden, med utlopp i Kilaån. Då det kommunala ledningsnätet är ansträngt kan en lösning vara att anlägga en ny utloppsledning direkt till Kilaån. Denna kan då dimensioneras så att fördröjningsbehovet inom planområdet blir mindre än vid påkoppling på befintlig ledning.

Längs järnvägsgatans förlängning uppstår flödena i huvudsak på vägytor och omhändertagande och rening kan ske i anslutning till vägarna, till exempel i regnbäddar, trädplanteringar i skelettjord eller diken och översilningsytor. Dagvatten från Arnöleden hanteras på liknande sätt i där anläggningarna lämpligen placeras mellan vägbana och intilliggande gång- och cykelväg/torgyta.

Inom parkstråket längs Hamnvägen finns inget behov av fördröjning av dagvatten, befintlig dagvattenhantering är tillräcklig och inga ytterligare åtgärder är nödvändiga.

Föroreningsanalys

Beräkningar av föroreningsbelastningen har utförts i dagvattenutredningen. Nedan redovisas årliga mängder som når recipient. Resultaten indikerar att detaljplanen medför ökade halter av fosfor och kadmium, men genom planerade åtgärder sker rening innan utsläpp till ledningsnät eller direkt till recipient.

	Koncentrationer			
Ämne/Parameter	Riktvärde nivå 1M	Riktvärde nivå 2M	Innan exp.	Efter exp.
Krom (Cr)	10 µg/l	15 µg/l	7,8	5,3
Kadmium (Cd)	0,4 µg/l	0,5 µg/l	0,49	0,53
Bly (Pb)	8 µg/l	10 µg/l	14	4,8
Koppar (Cu)	18 µg/l	30 µg/l	21	13
Zink (Zn)	75 µg/l	90 µg/l	71	37
Nickel (Ni)	15 µg/l	30 µg/l	8,0	4,8
Kvicksilver (Hg)*	0,03 µg/l	0,07 µg/l	0,037	0,02
Oljeindex	0,4 mg/l	0,7 mg/l	0,36	0,3
Bens(a)pyren	0,03 µg/l	0,07 µg/l	0,029	0,022
Totalfosfor	160 µg/l	175 µg/l	140	150
Totalkväve	2 mg/l	2,5 mg/l	1,7	1,4
Suspenderat material	40 mg/l	60 mg/l	70	30

Riktvärden för föroreningskoncentrationer samt beräknade koncentrationer före och efter exploatering (exp). Grå markering visar överstigande av riktvärden.

Tillgänglighet för räddningstjänst och hemtjänst

Tillgänglighet för räddningstjänst och hemtjänst måste säkerställas för att inte räddningsvägar och uppställningsplats för räddningsfordonsfordon ska riskera att översvämmas. Detta kommer att utredas och säkerställas genom höjdsättning av allmän platsmark i systemhandlingen, och i ett senare skede för kvartersmark.

Konsekvensbedömning

För att säkerställa att föreslagna åtgärder för dagvattenhantering genomförs anges bestämmelser om hårdgöringsgrad i plankartan, tillräcklig yta för till exempel förgårdsmark och växtbäddar anges. Likaså säkerställs att ytor inte kan byggas igen (prickmark) och att höjdsättning av markytor sker i plankartan. Höjdsättning av allmän platsmark studeras vidare i systemhandlingen. Genomförande av dagvattenåtgärder säkerställs slutligen genom kravställningar i upprättade exploateringsavtal.

Erforderlig rening bedöms kunna ske i föreslagna dagvattenanläggningar. Reningsförmågan inom planområdet är betydligt större än det förväntade reningsbehovet och slutsatsen blir att dagvatten från planområdet inte kommer att ha någon negativ inverkan på recipienternas möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna. I kapitel Föroreningar i mark och byggnader beskrivs även föroreningsbelastningen på grund den förorenade marken inom planen. Den samlade bedömningen är att detaljplanen bedöms medföra små positiva konsekvenser avseende rening av dagvattnet.

Översvämning

NULÄGE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Vid detaljplanering måste hänsyn tas till översvämningsrisker kopplade till hav, vattendrag och skyfall. Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till översvämning. För att utreda förutsättningarna och åtgärder för översvämningsrisker har en översvämningsutredning tagits fram (Sweco, 2022a).



ÖVERSVÄMNINGSUTREDNING
Sweco (2022)

Översvämning på grund av höga havsnivåer

Översvämningsrisker på grund av höga havsnivåer har utretts och 100-årshögvatten har undersökts för varierande tidshorisonter. 100-årshögvatten innebär en extremhändelse med sannolikhet på 1% att den överskrids ett enskilt år. Detta ligger i linje med vad Länsstyrelsen i Södermanland tidigare har använt som dimensionerade händelse gällande översvämning från hav. Beräknad översvämningsutbredning om ca 100 år, år 2125, visas till höger. Både den södra och nordöstra delen av planområdet riskerar att översvämmas om inga åtgärder vidtas.



Översvämningsutbredning på grund av höga havsnivåer med befintliga marknivåer vid 100-årshögvatten år 2125. Motsvarar +2.1 meter.

Översvämning på grund av höga nivåer i vattendrag

Planområdet är beläget i anslutning till Kilaån i söder samt nära Nyköpingsån. Översvämningskarteringar av myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) visar att den södra delen av planområdet riskerar att översvämmas vid 100-årsflöden (beräkningsår 2098) samt vid beräknat högsta flöde BHF (nuläget) i vattendragen, se kartor till höger för Kilaån respektive Nyköpingsån.



Översvämningsutbredning vid höga flöden i Kilaån med befintliga marknivåer vid 100-årsflöden år 2098. För Nyköpingsån är situationen jämförbar.

Översvämning på grund av skyfall

Risk för översvämning på grund av skyfall har utretts. Vid beräkningar av ett klimatkompenserat 100-årsregn har hänsyn tagits till föreslagna dagvattenlösningar som kan fördröja avrinningen med motsvarande ett 20-årsregn. I figur nedan till höger visas rinnvägar och översvämningsutbredning i lågpunkter inom planområdet vid befintliga marknivåer. Vid denna händelse rinner inte vatten från stora uppströms belägna områden utan planområdet påverkas främst av nederbörd som faller inom området. Planområdet kan översiktligt delas in i två avrinningsområden; ett i norr (A) och ett i söder (B).

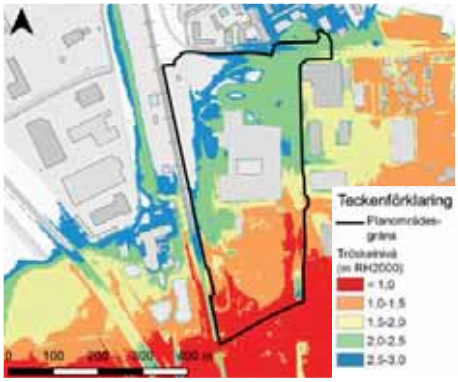


Översvämningsutbredning på grund av skyfall med befintliga marknivåer (blått). Rinnvägar och huvudsakliga avrinningsområden redovisas.

KONSEKVENSER AV NOLLALTERNATIVET

Översvämning på grund av höga havsnivåer

För en tidshorisont mot år 2050 om knappt 30 år visar beräkningar med ett 100-årshögvatten (extremhändelse) havsnivåer på +1.3 m.



Översvämningsutbredning vid olika vattennivåer i havet, med befintliga marknivåer.

Detta innebär att nästan hela Ribban 6 översvämmas, se oranga området i figuren.

Sammantaget bedöms nollalternativet innebära måttligt negativa konsekvenser på grund av översvämningar i havet. Vid ett 100-årshögvatten då hela södra planområdet står under vatten blir området, om än tillfälligt, otillgängligt och materiella skador kan uppstå. Dock bedöms skadorna bli begränsade då det inte finns så många byggnader i området. Riskerna för översvämning ökar dock alltmer och det blir en begränsande faktor i sig att inte kunna planera vidare för området framåt i tiden.

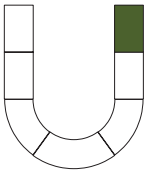
Ur ett längre tidsperspektiv mot år 2150 om cirka 125 år beräknas medelvattenytan till +1.4 meter och då står motsvarande område kontinuerligt under vatten och når nästan fram till skolbyggnaden med större negativa konsekvenser som följd.

Översvämning på grund av höga flöden i vattendrag

Översvämningsutbredning på grund av höga flöden vid nollalternativet bedöms likna nuläget men med viss ökning över tid. Konsekvenserna bedöms oförändrade jämfört nuläget.

Översvämning på grund av skyfall

Översvämningsutbredning på grund av skyfall vid nollalternativet bedöms likna nuläget men med viss ökning över tid. Konsekvenserna bedöms oförändrade jämfört med nuläget.



MILJÖKONSEKVENSER ÖVERSVÄMNING

Planförslaget bedöms medföra stora positiva konsekvenser avseende översvämningsrisker, med föreslagna skyddsåtgärder.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Åtgärder för att motverka översvämning på grund av höga vattennivåer i hav och höga flöden i vattendrag

För att minska översvämningsriskerna på grund av höga vattennivåer i havet behöver en översvämningsbarriär anläggas med en nivå på minst +2.4 meter. En sådan avhjälper även översvämningsrisker på grund av höga flöden i Kilaån och Nyköpingsån. Företrädesvis tas ett samlat grepp för hela Spelhagen för att skydda det framtida utvecklingsområdet mot översvämning. Under planprocessen har dock en lokal lösning för detaljplanen studerats i form av en höjning av vägarna i öster och söder till +2.4 meter. En sådan lokal lösning kan dock utföras på olika sätt till exempel genom vallar, upphöjd cykelbana och/eller strategiskt placerade stödmurar. Gemensamt är att översvämningsskyddet inte får understiga +2.4 meter och ska utformas så att vatten inte kan strömma igenom det.



Översvämningsutbredning år 2125 vid ett 100-årshögvatten (+2.1 m) med åtgärd. Skyddet fungerar även för höga flöden i vattendrag.

I figuren till vänster visas beräknad översvämningsutbredning för ett 100-årshögvatten år 2125 med höjda vägar som åtgärd.

Åtgärder för att motverka översvämning på grund av skyfall

Till höger visas översvämningsutbredningen när åtgärd för skydd mot högvatten beaktats. Framför allt finns en lågpunkt i nordöstra delen där vatten ansamlas, och ett instängt område i sydöstra delen. Föreslaget högvattenskydd påverkar inte den norra delen av området nämnvärt men förvärrar situationen i den sydöstra delen (rosa område i figuren).

Förslag på fördröjnings- och avledningsytor vid skyfall har tagits fram, ytorna visas i figur till höger. Föreslaget högvattenskydd runt området har varit en förutsättning vid beräkningarna.

På skolgården norr om den befintliga skolan finns flera möjliga fördröjningsytor (3-5) och det finns alternativa sätt att utnyttja dessa. Valet att förlägga fördröjningsytor på skolgården motiveras av att den analyserade händelsen är extrem, och att den sällan kommer att ske. Fördröjningsyta 1 och 2 har inte inkluderats i beräkningarna vilket beror på att ytorna ligger uppströms i området och gör det svårt att avleda vatten dit utan omfattande förändringar av marknivåer.

Alternativa förslag på hantering av skyfallsvatten har analyserats. Förordat alternativ är att en fördröjning sker inom planområdet kombinerat med en avtappning från området mot söder via två trummor, samt att avrinning från norra och södra delen av planområdet hanteras separat. En principskiss redovisas nedan till höger. Det gula området visar avrinningsområdet för den norra delen som utöver fördröjning inom området avtappas via trumma som illustreras med gul pil. Motsvarande gäller för det röda området med avtappning i trumma vid röd pil. Genom höjdsättning i planen säkerställs att allt vatten kan avrinna mot respektive avtappningspunkt. Trummorna måste höjdsättas med hänsyn till en framtida högre medelvattennivå i havet och fördröjningsytornas bottennivå dimensioneras utifrån en framtida högre grundvattennivå. Trummorna måste även förses med inströmningsskydd för att säkerställa att dessa inte utgör nya inströmningsvägar, det vill säga man säkerställer högvattenskyddets funktion. En skyfallsmodellering kommer att genomföras inför granskningsskedet, den kommer att ge en närmare uppskattning av vilka skyfallsvolymer som behöver hanteras inom planområdet.

Konsekvensbedömning

Miljökonsekvenserna med avseende på översvämningsrisker bedöms blir stora positiva med föreslagna skyddsåtgärder. Planområdet kommer inom en lång tidshorisont att fortsatt kunna användas för skolverksamhet, nya bostäder etcetera i ett stadsnära läge.

Ur ett längre tidsperspektiv mot år 2150 beräknas ett 100-årshögvatten i havet ligga på nivåer uppåt +2.4 meter vilket är höjden på det föreslagna högvattenskyddet.



Översvämningsutbredning på grund av skyfall vid ett klimatkompenserat 100-årsregn då åtgärden för skydd mot högvatten beaktats. Rosa område visar tillkommande ytor som översvämmas med ett lokalt anlagt högvattenskydd runt planområdet.



Tillgängliga fördröjnings- och avledningsytor för skyfall.



Principskiss över de två avrinningsområdena i planområdet, norra i gult och södra i rött samt ungefärlig placering av de två trummorna/ avtappningspunkterna markerade med pilar. De röda siffrorna anger nummer på fördröjnings- och avledningsytor.

Buller

NULÄGE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

I detta kapitel refereras till de bullerutredningar som har tagits fram. Utsnitt av kartor visas för att underlätta förståelse.

För mer detaljerad information i bullerkartorna hänvisas till utredningarna.

Planområdet utsätts för buller från närliggande vägar, järnväg och verksamheter. Riktvärden finns för bostäder och skolgård både vad gäller trafikbuller och industribuller. För bostäder anges riktvärden i förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggande.

Buller från spårtrafik och vägar

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

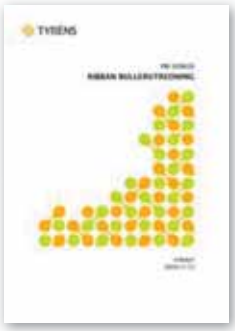
För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

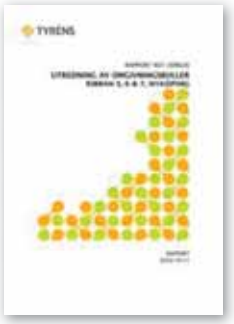
5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Riktvärden för bostäder enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggande.

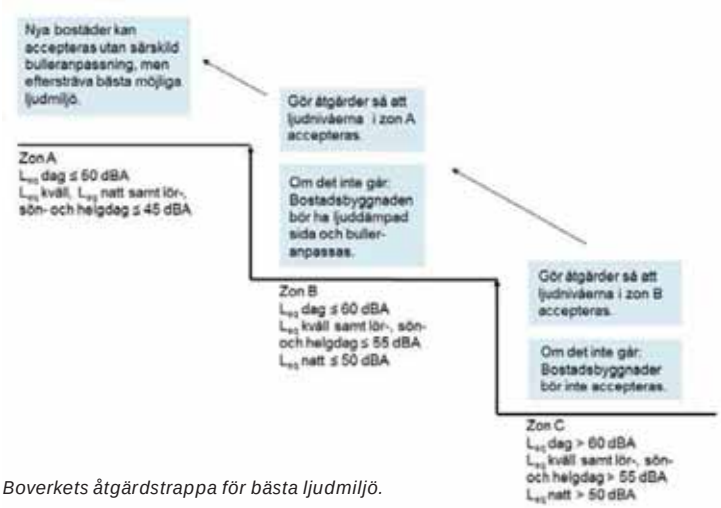


BULLERUTREDNING FÖRSTUDIE
Tyréns (2020)

Riktlinjer för bostadsbyggande utsatt för buller från industriverksamhet styrs genom Boverkets rapport 2015:21 Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder. I dokumentet beskrivs principer för bedömning i tre så kallade zoner. Zon A innebär att bostäder kan accepteras utan vidare, zon B innebär att en ljuddämpad sida måste anordnas och i zon C bedömer Boverket att bostadsbebyggelse inte bör accepteras.



BULLERUTREDNING DETALJPLAN
Tyréns (2022)



Boverkets åtgärdstrappa för bästa ljudmiljö.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
		Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (06–22)	
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 2.

Utöver detta gäller följande för frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

- Maximala ljudnivåer (L_{Fmax} > 55 dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.

Boverkets riktlinjer för bostadsbyggande utsatt för buller från industriverksamhet.

Skolor, förskolor och vårdlokaler

Ljudnivåerna i tabell 1 kan även användas vid planläggning av skolor, förskolor och vårdlokaler, dock bör de tillämpas för de tidpunkter då lokalerna används.

På skol- eller förskolegårdar är det önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Mer information finns i Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet och i vägledningen ”Gör plats för barn och unga!”.

Ljuddämpad sida

En byggnad exponeras för buller på olika sätt. Ibland har byggnaden samma bullerexponering på samtliga sidor, men oftast har den en exponerad sida och en sida som är mindre bullerexponerad, det vill säga någon form av ljuddämpad sida. I zon B bör bostadsbyggnader ha en ljuddämpad sida där ljudnivåerna uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

Tabell 2. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
Ljuddämpad sida	45 dBA	45 dBA	40 dBA

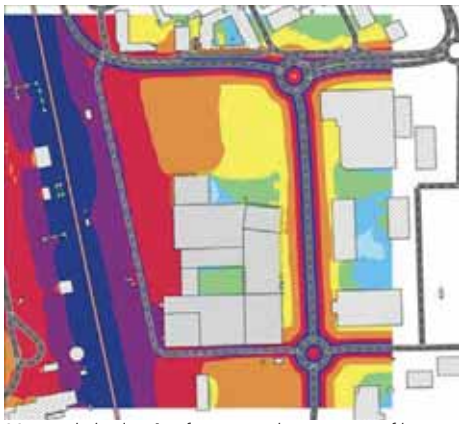
Boverkets riktlinjer för skolor, förskolor och vårdlokaler, samt ljuddämpad sida.

För att undersöka möjligheterna att planera för en skolgård gjordes i tidigt skede en kartläggning av bullernivåer från närliggande vägar, järnväg och verksamheter (Tyréns, 2020). Kartläggningen visar att planerad skolgårdsyta klarar riktvärdet för industribuller på 45 dBA med avseende på verksamhet vid Idbäckens kraftvärmeverk och Stena Recycling. Båda verksamheterna ligger väster om planområdet, väster om järnvägen. När det gäller trafikbuller från omgivande infrastruktur (TGOJ-banan, Hamnvägen och Arnöleden) överskrids däremot ekvivalenta riktvärdet för ytor för lek, vila och pedagogisk verksamhet om 50 dBA (blå yta i illustrationen nedan) för större delen av den tilltänkta ytan.



Ekvivalenta ljudnivåer för väg- och järnvägstrafik i nuläget.

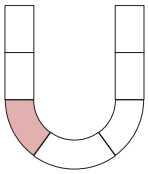
För maximala ljudnivåer är det TGOJ-banan som påverkar mest. Endast en mindre del av tilltänkt yta för skolgård klarar riktvärdet på 70 dBA i nuläget (blå och grön yta i illustrationen nedan). Avskärmande åtgärder kommer därför att krävas för att skolgården ska uppnå både ekvivalenta och maximala ljudnivåer från omgivande infrastruktur.



Maximala ljudnivåer för väg- och järnvägstrafik i nuläget.

KONSEKVENSER AV NOLLALTERNATIVET

Vid nollalternativet kommer befintliga vägar och närliggande verksamheter att kvarstå. Området kommer att fortsätta utvecklas enligt gällande detaljplaner, vilket betyder att inga bostäder eller grundskola kommer att tillkomma inom planområdet. Nollalternativet bedöms därför medföra obetydliga konsekvenser jämfört med nuläget.



MILJÖKONSEKVENSER BULLER

Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser avseende buller.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget medför att nya bostäder tillkommer längs Hamnvägen, Järnvägsgatans förlängning, norra delen av Arnöleden och i den östra delen av Ribban 6. Skolgård anläggs norr om befintlig byggnad och omgärdas i norr, öst och väst av ny bebyggelse. I den västra delen av Ribban 6 föreslås ett kvarter för handel, verksamheter och parkering. En förutsättning i planförslaget är att buller från järnvägen avskärmas med bullerskyddsskärm, se närmare beskrivning i planbeskrivningen.

En bullerutredning har tagits fram för att utvärdera hur planförslaget uppfyller riktvärden för industribuller och trafikbuller (väg och spårtrafik) med avseende på bostäder och skolgård (Tyréns, 2022).

Trafikbuller



Ekvivalenta ljudnivåer för trafikbuller inklusive bullerskyddsskärm. Vid bostäder som vetter mot vägar överskrids som regel riktvärdet om 60 dBA vid fasad (orange och rött område). Därför krävs tyst sida eller små lägenheter.

Utredningen visar att för bostäder som vetter mot vägarna runt planområdet överskrids som regel det ekvivalenta riktvärdet vid fasad om 60 dBA. Undantag gäller vid Arnöleden i öst. För att uppnå riktvärdet krävs antingen att tyst sida anordnas eller att lägenheterna är mindre än 35 kvadratmeter.

För några få bostäder i det nordvästra hörnet överskrids även ekvivalenta ljudnivån 65 dBA, vilket innebär att andra åtgärder än tyst sida eller smålägenheter krävs. Här behöver tekniska lösningar implementeras, till exempel lokala avskärmningar. Det gäller en liten del av det totala antalet lägenheter i planområdet.

Fasader som vetter mot innergårdar eller in mot kvarter får i regel ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA. Därmed uppnås som regel det ekvivalenta riktvärdet för uteplatser på innergårdar eller platser vända bort från väg eller järnväg. Det maximala riktvärdet om 70 dBA överskrids däremot på innergårdarna i det nordvästra kvarteret och på insidan av kvarteren mot järnvägen, utom allra närmast fasaden. Det betyder att det dels är enklare att anordna enskilda uteplatser (balkonger) som uppfyller riktvärdena än att ordna gemensamma uteplatser, och att de gemensamma uteplatser som anordnas behöver placeras på ytor som inte överskrider det maximala riktvärdet.



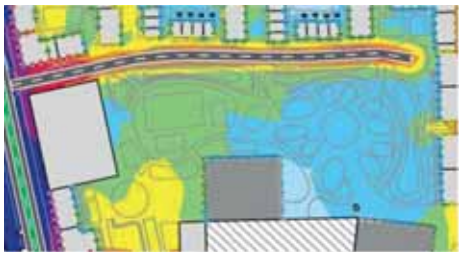
Högsta fasadnivå vid kvarteret i nordväst, ekvivalenta ljudnivåer vid fasad över 65 dBA inringade i blått.

Att Arnöleden avlastas och trafik styrs över till Järnvägsgatans förlängning kan komma att påverka bullersituationen även utanför planområdet. Jämfört med nollalternativet bedöms det medföra att förutsättningar för bostäder i Spelhagen öster om Arnöleden förbättras då trafiken minskar längs Arnöleden. Järnvägsgatans förlängning förläggs nära järnvägen i ett område som redan är utsatt för buller. Förutom de bostäder som tillkommer genom planförslaget bedöms det inte förändra situationen för befintliga bostäder i närområdet. Hamnvägen kommer att vara starkt trafikerad liksom i nollalternativet. I det fall översiktsplanens ambition att utveckla även Idbäcken till tät blandstad realiseras, kommer järnvägen även där att troligen vara dimensionerande för buller på samma sätt som i denna detaljplan, och åtgärder krävas även där.

Sammantaget bedöms det vara möjligt att anordna bostäder och uteplatser som uppfyller riktvärdena, med antingen tyst sida, smålägenheter och genom att tillämpa tekniska lösningar för ett fåtal lägenheter.

Skolgård

Beräkningarna visar att det ekvivalenta riktvärdet för lek, vila och pedagogisk verksamhet om 50 dBA uppnås för hela skolgården, för både trafikbuller och industribuller. För att det maximala riktvärdet om 70 dBA ska uppfyllas krävs att bullerskyddsskärmar anläggs vid lokalgatan och vid öppningen mellan kvarteren vid Järnvägsgatans förlängning.



Maximala ljudnivåer vid skolgård med bullerskyddsskärm vid järnvägen. Gult område överskrider riktvärdet om 70 dBA.

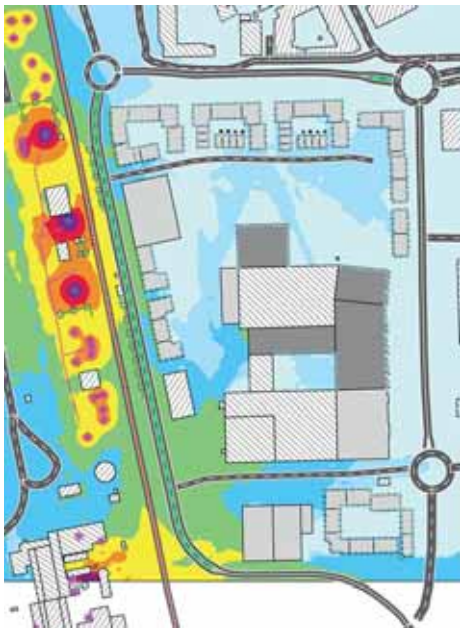
Med en bullerskärm med höjden tre meter kvarstår en mindre yta i skolgårdens västra del, där riktvärdet på 70 dBA överskrids. Det bedöms dock vara möjligt att anordna en skolgård med tillräcklig yta och som uppfyller erforderliga riktvärden för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vid ett genomförande av detaljplanen bör omkringliggande byggnader uppföras före skolgården för att ge tillräckligt bullerskydd. Alternativt går det att placera temporära bullerskyddsskärmar runt skolgården för att riktvärdena ska innehållas innan omkringliggande byggnader har uppförts.

För industribuller visar utredningen att riktvärdena för skolgården uppfylls för hela ytan.

Industribuller

För industribuller vid bostäder gäller olika riktvärden för dagtid, kvällstid och nattetid. I utredningen har buller beaktats från Stena Recycling (bedrivs dagtid) och Idbäcksverket (bedrivs hela dygnet).

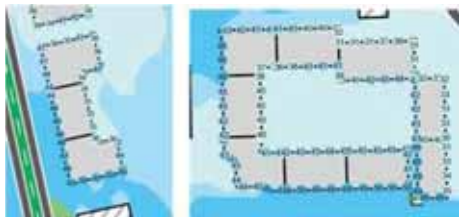
Utredningen av planförslaget visar att de flesta byggnader inom planområdet uppfyller riktvärdet dagtid om 50 dBA. Undantag är bostäder vid Stena Recycling som når upp till 52 dBA. Tyst sida behöver därför anordnas om högst 45 dBA, vilket planen tillgodoser.



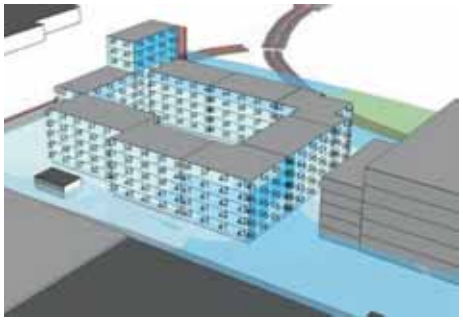
Ekvivalenta ljudnivåer för industribuller dagtid. För de flesta bostäder uppfylls riktvärdet om 50 dBA. För resterande (grönt område) medger planen att tyst sida ordnas.

Planförslaget är utformat så att det västra kvarteret i Ribban 6 ska fungera som en avskärmning mot buller från Idbäcksverket för de bostäder som planeras i den östra delen. Det västra kvarteret behöver vara en våning högre än bostadskvarteret och uppföras först. Detaljplanen säkerställer båda dessa förutsättningar genom planbestämmelser.

För kväll och natt är det endast verksamheten vid Idbäcksverket som påverkar bostäderna inom planområdet. Riktvärdet om 45 dBA kvälls- och nattetid beräknas uppfyllas för de bostäder som ligger längs Hamnvägen. För planerad bebyggelse i den södra hälften av planområdet finns det delar där ekvivalenta ljudnivån når upp till 50 dBA, vilket innebär att det krävs antingen tyst sida (med ljudnivå under 45 dBA kvällstid och under 40 dBA nattetid) eller att åtgärder vidtas.



Ekvivalenta ljudnivåer för industribuller kvälls- och nattetid. Ribban 5 till vänster och Ribban 6 till höger. I de mörkare blå områdena överskrids riktvärdet. För att uppfylla kraven behövs antingen tyst sida eller att åtgärder vidtas.



Ekvivalenta ljudnivåer från industribuller kvälls- och nattetid i det östra kvarteret av Ribban 6 (vy från nordväst). För några lägenheter främst på översta våningen är tyst sida inte möjlig att ordna då ljudnivån överskrider 40 dBA nattetid. För dessa lägenheter behövs tekniska lösningar, vilket planen medger.



Exempel på fasadutformning med balkonger som ger bullerdämpning för hela fasaden.

För ett mindre antal lägenheter, främst i övre plan på Ribban 6, beräknas ljudnivån till 41-44 dBA, vilket innebär att tyst sida inte uppnås nattetid. På dessa lägenheter behöver tekniska lösningar tillämpas i form av delvis inglasade balkonger, loftgångar etcetera. Dessa lösningar möjliggörs i planen.

Det bedöms vara möjligt att med tyst sida och tekniska lösningar uppnå riktvärden för industribuller även nattetid.

Sammantaget medför planförslaget att bostäder och en skola tillkommer i ett läge som är utsatt för både trafik- och industribuller. Emellertid kan riktvärden uppnås genom antingen genomgående eller små lägenheter, och i ett mindre antal genom lokala avskärmningar eller genom tekniska lösningar i form av balkonger med delvis inglasning, loftgångar etcetera. Planförslaget medför dock att fler människor än i både nuläge och nollalternativ kommer att bo i område som är utsatt för höga bullernivåer, vilket bedöms medföra små negativa konsekvenser.

Farligt gods och verksamheter

NULÄGE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet ligger i anslutning till verksamheter, järnväg och transportleder för farligt gods. Därför har en inledande riskanalys utförts (Brandskyddslaget, 2021) och följande relevanta riskkällor i närområdet har identifierats:

1) Hamnvägen och Arnöleden (transporter av brandfarliga vätskor och gaser)

2) TGOJ-banan (transporter av farligt gods)

3) Idbäcksverket (kraftvärmeverk)

4) Stena Recycling (återvinning/skrotning)

5) Woody Bygghandel (hantering brandfarliga varor)

6) OKQ8 Teatergatan (hantering brandfarliga varor)

De källor som anges ha störst påverkan på risknivån är olycksrisker förknippade med transporter av gods på TGOJ-banan. Transporter av farligt gods på Hamnvägen påverkar endast i begränsad omfattning på grund av lågt antal transporter (Brandskyddslaget, 2022). Omfattande bränder inom Idbäcksverket samt Stena Recycling kan medföra rökspridning mot området, dock bedöms det inte föreligga risk för brandspridning till byggnader med hänsyn till stora avstånd.

KONSEKVENSER AV NOLLALTERNATIVET

Vid nollalternativet tillkommer inga bostäder inom planområdet och befintlig infrastruktur beräknas kvarstå som idag. Eventuell utbyggnad inom gällande detaljplaner har att ta hänsyn till gymnasieskolan och andra verksamheter i byggnaden på Ribban 5. Inga större skillnader bedöms vad det gäller riskkällor eller riskobjekt, jämfört med nuläget. Nollalternativet bedöms därmed medföra obetydliga konsekvenser avseende risker.



Identifierade riskkällor i planområdets närhet.


DETALJERAD RISKANALYS
Brandskyddslaget (2021)


INLEDANDE RISKANALYS
Brandskyddslaget (2021)

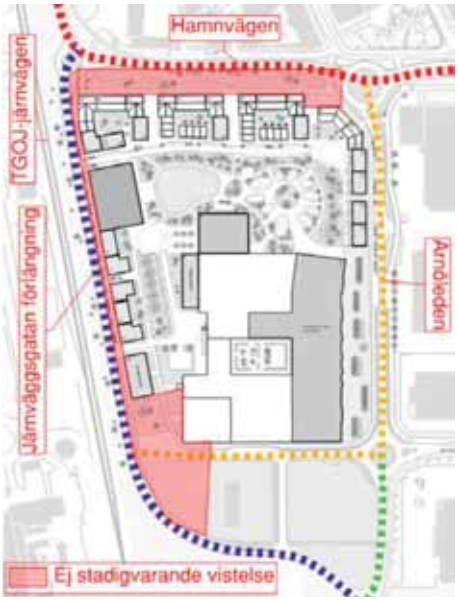
MILJÖKONSEKVENSER FARLIGT GODS OCH VERKSAMHETER

Planförslaget bedöms medföra obetydliga konsekvenser avseende risker med farligt gods och verksamheter, med föreslagna skyddsåtgärder.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att bostäder tillkommer i närhet till TGOJ-banan. Utifrån den inledande riskanalysen har en fördjupad riskanalys utförts med avseende på de olycksrisker som har störst påverkan på risknivån (Brandskyddslaget, 2022). Analysen omfattar bedömning av både individrisk och samhällsrisk utifrån följande olycksscenarier: tågurspårning, tågbrand, olycka vid transport av LNG (flytande naturgas) på järnväg samt olycka vid transport av gasol och drivmedel på Hamnvägen eller Arnöleden.

För individrisken krävs inga åtgärder eller anpassning av bebyggelsen för att hantera identifierade risker vid planförslaget, enligt utförd analys. På ett avstånd av 0-20 meter från TGOJ-banan ligger risken inom ALARP (As Low As Reasonably Possible), och på längre avstånd än 20 meter understiger risken den accepterade risknivån. För alla vägar (både vägar rekommenderade för farligt gods och inte) understiger individrisken den accepterade risknivån utmed hela sträckan.



Ytor som enligt riskutredningen ska utformas för ej stadigvarande vistelse.

Samhällsrisken bedöms enligt riskanalysen hamna på en sådan nivå (ALARP-området) där man ska sträva efter att sänka risknivån i den mån det är rimligt ur ett kostnads- och nyttoperspektiv. Dock innebär planförslaget inte att risknivån blir oacceptabel i någon del. Åtgärder rekommenderas för bebyggelse och ytor nära TGOJ-banan, Hamnvägen och Arnöleden samt Järnvägsgatans förlängning för att hantera risken. Exempelvis får ingen ny bebyggelse upprättas inom 30 meter från TGOJ-banan och inom 20 meter från Hamnvägen, vilket uppfylls i planförslaget. Inom 70 meter från TGOJ-banan ska ytor utomhus som är direkt exponerade mot järnvägen utan framförvarande bebyggelse utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Detsamma gäller inom 30 meter från Hamnvägen. Balkonger får dock anläggas inom 30 meter (Brandskyddslaget, 2022). Åtgärder beträffande friskluftsintag och utrymningsvägar bort från riskkällorna bidrar ytterligare till att sänka risknivån. I analysen görs bedömningen att ifall de föreslagna åtgärderna vidtas så uppnås en acceptabel risknivå i området. Åtgärderna har utformats som planbestämmelser i plankartan i enlighet med Plan- och bygglagen, och betraktas därför som säkerställda i och med planförslaget. Därmed bedöms konsekvenserna för planförslaget vara obetydliga med avseende på risker gällande farligt gods och verksamheter.

Planförslaget bedöms inte begränsa framtida utbyggnad av riksintresset TGOJ-banan. Riskanalysen har tagit höjd för planerad framtida utökning av transporter enligt uppgift från SSAB och Oxelösunds hamn. Med de riskavstånd som gäller inom området hanteras de olyckor med störst konsekvens; urspårning och tågbrand (Brandskyddslaget, 2022).

Föroreningar i mark och byggnad

FÖRORENINGSHISTORIK

Verksamheter som förekommit inom området och som bedömts kunna ha orsakat föroreningar i mark och byggnad är bland annat plastproduktion, sandgjuteri, sågverk, skrothandel, samt ett före detta tågspår i norra delen av området (Sweco, 2020). Vidare har miljökontoret informerat om föroreningsproblematik kopplad till klorerade lösningsmedel, deponigas och PFAS i närområdet.

På gräsytan vid nordvästra hörnet av Ribban 7 kan skumsläckning av bilbränder ha utförts enligt en muntlig uppgift som lämnats till miljökontoret. Släckningsövningarna ska ha utförts inom ramen för verksamheten vid den närliggande brandstationen. Det är okänt ifall övningarna utförts före eller efter att PFAS-ämnen började användas i släckningsskum.

Inom norra delen av Ribban 5 samt inom Ribban 7 påträffades vid markundersökningar rester av betong, trä, armeringsjärn och tegel som sannolikt härrör från de byggnader som tidigare varit belägna på området.

Mark inom Ribban 6 är i undersökta delar utfylld med äldre hushållsavfall, vars hela utbredning inte har kunnat avgränsas. Avfall kan finnas även utanför undersökningsområdet. Det är okänt under exakt vilka år hushållsavfallet tillfördes inom Ribban 6. Baserat på historiska kartor och avfallets sammansättning kan tidpunkten sannolikt placeras till första halvan av 1900-talet eller tidigare.

En karta från 1600-talet visar att nuvarande Ribban 6 tidigare var en del av Svanviken. Svanviken är en tidigare havsvik som genom landhöjningen blev våtmark, våtmarken har använts för slåtter och bete. I början av 1900-talet brukades Ribban 6 som ängsmark enligt dokument över inägor från 1899, marken beskrivs som hårdvallsäng (äng på fast mark) och sidvallsäng (äng på fuktig och/eller tidvis översvämmad mark). På en karta i dokumentet finns ett blåfärgat stråk som beskrivs som ”Afloppsdike”.

År 1949 hyste Ribban 6 småhus, skjul och upplag men inga större byggnader. Det indikerar att avfallet vid denna tidpunkt täckts över med fyllningsmassor. Områdena norr och österut har samma karaktär. Längst ner söderut mot ån finns terrängformer som kan vara vallar, se flygfoto till höger.

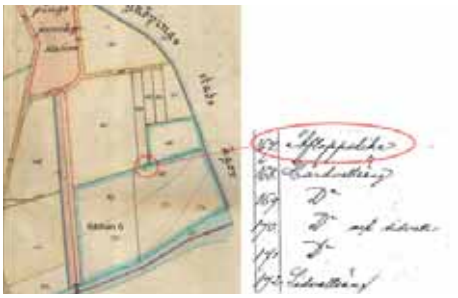
Sammanfattningsvis bedöms undersökt mark inom Ribban 6 vara del av ett större område som historiskt fyllts ut med hushållsavfall och där avfallet senare täckts av fyllningsmassor. Observationer från provgropar och avsaknad av plast tyder på att hushållsavfallet härrör från första halvan av 1900-talet eller tidigare. Förekomst av PCB indikerar att avfall/förorenade schaktmassor även kan ha tillförts området senare än 1950-talet. Skogsområdet inom Ribban 6 är svårframkomligt och marken är gropig med pågående sättningar.



Flygfoto med markerade lägen för potentiellt eller verifierat förorenande verksamheter. Planområdet är ungefärligt markerat med vit linje.



Utsnitt ur karta över Nyköping med omnejd vid slutet av 1600-talet. Läget för Ribban är ungefärligt markerat med svart cirkel.



Karta från 1899 som visar Stora Kungsladugårdens inägor med markering för avloppsdike (röd markering tillagd).



Flygfoto från 1949 som visar området Spelhagen, fastigheten Ribban 6 är ungefärligt markerad med gul linje

Avfall, skräp och skrot ligger synligt i markytan.

FÖRORENINGSSITUATIONEN



ÖVERSIKTLIG MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING Terraformer (2021)

Översiktliga undersökningar av mark, grundvatten och inomhusluft utfördes år 2021 (Terraformer, 2021). Kompletterande undersökningar har utförts år 2022 för att bedöma markföroreningarnas omfattning och läge, förekomst av deponigas samt förekomst av deponerat avfall inom Ribban 6. Även mätningar av inomhusluft och porluft under industribyggnadens bottenplatta har utförts (Terraformer, 2022a). Tidigare miljötekniska undersökningar i området har beaktats vid planering av provtagningarna samt vid bedömning av resultat (Golder, 2021) (Structor, 2015).



KOMPLETTERANDE MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING Terraformer (2022)

Flera potentiella föroreningsrisker har undersökts och för några av dem påvisades inga risker för människors hälsa och miljön och de bedömdes inte behöva utredas vidare:

- Föroreningar från tidigare järnvägsspår och träindustri inom Ribban 5 och 7 (bekämpningsmedel och impregneringskemikalier).
- PFAS inom området på nordvästra delen av Ribban 7 där det enligt uppgift kan ha bedrivits släckningsövningar.
- Spridning av metaller och fenol från deponerad gjuterisand på Ribban 6.
- Förekomst och spridning av sexvärt krom från tidigare kromateringsprocess i befintlig byggnad.
- Påverkan på luftkvalitet i befintlig byggnad till följd av flyktiga föroreningar (petroleumkolväten och klorerade alifatiska kolväten) i underliggande mark och grundvatten.

Genomförda luftmätningar verifierar att halterna av klorerade alifatiska kolväten i byggnadens inomhusluft underskrider Naturvårdsverkets lågrisknivåer för daglig och livslång exponering. Även i mätpunkter för porluft under byggnaden underskrids lågrisknivåerna. De låga halter av trikloreten som ställvis påvisats bedöms kunna bero på hantering som tidigare skett i byggnaden. Petroleumkolväten bedöms förekomma i inomhusluften främst till följd av pågående verksamheter samt trafik utanför byggnaden. Halterna i inomhusluften överskrider ställvis Naturvårdsverkets lågrisknivåer, men i porgas under byggnaden överskrids de inte. Mätresultaten indikerar således inte att petroleumförorenade fyllningsmassor, lakvatten eller avfall bidrar till någon betydande förorening av inomhusluft via ånginträngning. Frågan om huruvida inomhusluftkvaliteten i befintlig byggnad påverkas av föroreningar i underliggande mark och grundvatten bedöms därför inte behöva utredas vidare (Terraformer, 2022a).

Det rekommenderas att den befintliga byggnaden miljöinventeras inför projektering och byggskede. Eventuellt kan åtgärder krävas för att säkerställa att miljö- och hälsofarliga material i byggnaden inte utgör en risk när användningen av lokalerna ändras från industriell till en känsligare typ som skola. Åtgärder kan vara att miljö- och hälsofarliga material byts ut i samband med omvandling av lokalerna. Det rekommenderas att även undersökning av PCB i utvändiga material ska ingå i materialinventeringen (Terraformer, 2022a).

Deponigas påvisades vid mätningar inom Ribban 6. Mängd och transport av deponigas i marken kunde inte bedömas eller förutses baserat på den översiktliga mätning som utfördes och kompletterande utredning rekommenderas. Det konstateras dock att riskerna inte klassas som mycket låga, och att vidare utredning och/eller riskreducerande åtgärder krävs med anledning av deponigasen. Riskreducerande åtgärder kan vara att gasalstrande avfall grävs bort.

Bebyggelse och hårdgörande av ytor kan påverka rörelser och koncentrationer av deponigas i marken. Det rekommenderas därför att ytor och byggnationer ska utformas på ett sätt som minskar risken att deponigas koncentreras.



Fyllningsmassor med inslag av tegel och andra rivningsrester inom Ribban 5 och Ribban 7.

Analyserna av jordprov från Ribban 5, 6 och 7 påvisar att föroreningsnivåerna i avfall och fyllningsmassor ställvis överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM, och mindre känslig markanvändning, MKM, (Naturvårdsverket, 2009). Ämnen där halterna överskrider de generella riktvärdena för KM är metaller, polycykliska aromatiska kolväten (PAH), petroleumkolväten och polyklorerade bifenyler (PCB).

I prov från avfall som påträffades under vattennivån och ovanpå lerlager inom Ribban 6 analyserades även sexvärt krom och dioxin. Sexvärt krom detekterades inte och dioxin påvisades i halter under KM.



Äldre avfall under vattennivån på Ribban 6.

Vattnet som ansamlats ovanpå leran inom Ribban 6 och där avfall påträffats konstateras vara påverkat av petroleumkolväten, metaller och PCB. Lukt och utseende indikerar viss biologisk aktivitet och det bedöms kunna ses som ett lakvatten.

Lakvattnet bedöms inte ha någon förbindelse med den underliggande grundvattenförekomsten Larslundsmalmen då lerans mäktighet är mellan 3,5 och 18 meter (WSP, 2022a). Det är dock troligt att lakvattnet ovanpå lerlagret står i förbindelse med ytvattenrecipienter via rörelse genom fyllningslager/avfall, eventuellt även via diken och öppna vattensamlingar. Den huvudsakliga rörelseriktningen för vattnet ovanpå lerlagret bedömdes vara söderut i riktning mot Kilaån.



Lakvatten inom Ribban 6.

Markytan i skogen på Ribban 6 söder om Brukslagarvägen är skräpig, skrot och avfall ligger synligt. Sand som bedömdes kunna härröra från den tidigare gjuteriverksamheten ligger delvis synligt i markytan på västra delen av Ribban 6.

RISKBEDÖMNING



RISKBEDÖMNING
Terraformer (2022)

Inom ramen för en riskbedömning har förslag till platsspecifika riktvärden tagits fram baserat på den förändrade markanvändningen med skola och bostäder.

Förslag till platsspecifika riktvärden har tagits fram för olika jordtyper där de förväntade exponeringssituationerna eller spridningsriskerna skiljer sig åt:

- Ytjord, jord mindre än en meter under markytan.
- Djupjord, jord mer än en meter under markytan.
- Mättad zon, jord under grundvattenytan, oavsett nivå under markyta.

I riskbedömningen utvärderas analysresultaten från markprovtagningarna mot de platsspecifika riktvärdena. Syftet är belysa behovet av riskreduktion för att inte föroreningarna ska utgöra en risk för människors hälsa och miljö vid den förändrade markanvändningen.

Halter av metaller, PCB, petroleumkolväten och PAH i avfall och/eller fyllningsjord överskrider ställvis de platsspecifika riktvärdena inom Ribban 5, 6 och 7. Föroreningarna bedöms kunna innebära risk för människors hälsa, markmiljö och ytvatten och möjligen även för grundvatten. Risk för grundvatten beror på i vilken mån föroreningarna finns ovanpå lerlager. Inom Ribban 6 påvisar geoteknisk undersökning förekomst av ett lerlager (WSP, 2022a) medan förekomst av lerlager inte har utretts inom norra delen av planområdet. Vid framtagande av de platsspecifika riktvärdena har därför antagits att inget tätande lerlager finns mellan den förorenade jorden och grundvattnet.

PCB-förorenad jord på nivån cirka 0-15 centimeter inom Ribban 5 och 7 bedöms kräva åtgärder för att säkerställa att exponering inte förekommer i en omfattning som utgör en risk vid markanvändning med skola och bostäder. Åtgärdsbehovet bedöms omfatta mark längs industribyggnadens hela östra fasad, längs sydvästra fasaden, längs innergårdens södra och östra fasader samt i en större sammanhängande grönyta söder om Brukslagarvägen.

Förorenad fyllning inom Ribban 5 och 7 bedöms kräva åtgärder för att uppnå tillräcklig riskreduktion. För att marken ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt ska uppfylla krav för bostäder och skola bedöms cirka 50% av jorden på nivån 0-1 meter behöver åtgärdas inom obebyggda delar. Djupare liggande fyllning bedöms behöva

åtgärdas i cirka 10% av området. Uppskattningen ska ses som grov då den baseras på de översiktliga undersökningar som hittills utförts.

Även inom Ribban 6 påvisades halter av metaller, PCB och PAH som överskrider de platsspecifika riktvärdena, PSRV. Halter över PSRV påvisades i både avfall under vattennivån samt i ovanliggande fyllning. Exponeringen inom naturområdet på södra delen av Ribban 6 kommer inte att vara direkt jämförbar med den dagliga exponering som förutsätts i omedelbar närhet till skola och bostäder och som ligger till grund för de platsspecifika riktvärdena. Vistelsen inom naturmarken kan dock förväntas öka vid planens genomförande jämfört med nuläget. Det föreslås därför att platsspecifika riktvärden tas fram specifikt för naturmarken med hänsyn till den exponering som kan förväntas utifrån att planområdet exploateras.

Riskbedömningen innehåller ett antal osäkerheter/kunskapsluckor, varav den största bedöms vara föroreningsnivåerna i det avfall som ligger under vattennivån på Ribban 6. Avfallets sammansättning är mycket blandad och variationerna kan vara större än vad som hittills framgått. Det är också okänt exakt hur stor mängd av föroreningarna i lakvattnet på Ribban 6 som belastar ytvattenrecipienterna Kilaån och Stadsfjärden. En bedömning av huruvida planens genomförande påverkar ytvattenrecipienternas miljökvalitetsnormer positivt eller negativt är dock möjlig att göra utifrån befintligt underlag. En annan osäkerhet är hur stor andel av kvicksilvret som utgörs av den mer toxiska formen metylkvicksilver (organiskt kvicksilver). Kvicksilver förekommer såväl i avfall som lakvatten inom Ribban 6.

ÅTGÄRDSUTREDNING OCH RISKVÄRDERING

Åtgärdsutredningen och riskvärderingen syftar till att i grova drag klargöra förutsättningar och konsekvenser vid planens genomförande, och belysa signifikanta effekter av de riskreducerande åtgärder som bedöms kunna krävas. Riskvärderingen utfördes förenklat.



ÅTGÄRDSUTREDNING Terraformer (2022)

Tre åtgärdsalternativ har tagits fram för planområdet, ett nollalternativ samt Alternativ 1 och Alternativ 2. Alternativens omfattning, konsekvenser och kostnader har kalkylerats grovt.

Åtgärdsalternativen baseras på att avfall och förorenade massor schaktas bort. Detta då massorna är förorenade med olika typer av ämnen som gör det olämpligt att tillämpa in situ-behandling (behandling på plats utan att gräva upp jorden). Förekomst av deponigas samt låg grad av infiltration bedöms också göra inneslutningsmetoder och barriärmetoder olämpliga.

Åtgärdsutredningens nollalternativ innebär att planen genomförs utan att riskreducerande åtgärder vidtas avseende markföroreningar, det ska inte förväxlas med det planmässiga nollalternativet som beskrivs i föreliggande MKB. Konsekvensen av åtgärdsutredningens

nollalternativ blir att tillkommande byggnader inom Ribban 6 behöver uppföras på ett sätt som förhindrar ånginträngning samt att omfattande restriktioner krävs avseende exponering för jord och intag av växter inom hela planområdet. Exponering går dock inte att förebygga helt genom restriktioner, ökad risk för negativa effekter på människors hälsa kan förväntas uppstå.



Figur som överskådligt visar omfattning av åtgärder inom fastigheterna Ribban 5, 6 och 7 vid åtgärdsalternativ 1.

Alternativ 1 innebär att allt avfall samt fyllning med föroreningsnivåer över PSRV åtgärdas inom hela planområdet inkluderat naturmarken inom Ribban 6, se figur.

Föroreningsnivån inom området riskerar då inte att påverka människors hälsa, markmiljö, ytvatten eller grundvatten negativt. Alternativ 1 innebär att skog inom naturområdet på Ribban 6 behöver avverkas samt att marken behöver fyllas upp. Befintligt markekosystem försvinner i de åtgärdade områdena och naturmarkens funktion som renande och fördröjande av ytligt dagvatten kan minska jämfört med dagsläget. Alternativ 1 innebär också att de naturvärden som identifierats inom Ribban 6 försvinner med bedömt stora negativa konsekvenser som följd.



Åtgärder enligt Alternativ 2 i åtgärdsutredningen. Allt avfall samt fyllning med föroreningsnivåer över platsspecifika riktvärden åtgärdas inom Ribban 5 och 7 samt inom det planerade utvecklingsområdet inom Ribban 6. Avfall och förorenad fyllning inom naturmarksområdet på Ribban 6 kvarlämnas, eventuellt med kompletterande åtgärder."

Alternativ 2 innebär att allt avfall samt fyllning med föroreningsnivåer över PSRV tas bort inom Ribban 5 och 7 samt inom det planerade utvecklingsområdet inom Ribban 6, men till övervägande del kvarlämnas inom naturmarksområdet på Ribban 6, se figur.

Föroreningar inom de åtgärdade områdena riskerar då inte att påverka människors hälsa, markmiljö, ytvatten eller grundvatten negativt. Kvarvarande föroreningar i avfall och fyllning inom resterande delar av Ribban 6 (naturmarksområdet) kan förväntas ha fortsatt negativ påverkan på skyddsobjekten markmiljö och ytvatten. Naturmarkens befintliga markekosystem kvarstår, samt funktionen med rening och fördröjning av ytliga dagvattenflöden. Större delen av de naturvärden som identifierats inom Ribban 6 bevaras.

I planprocessens nuvarande skede bedöms det ur flera aspekter som lämpligt att södra delen av Ribban 6 planläggs som naturmark. Exponeringsscenarion inom naturmarken behöver dock förtydligas utifrån att planområdet exploateras samt kommer att hysa bostäder och skola. För att avgöra vilka kompletterande åtgärder som är relevanta krävs vidare dialog och utredning. Den fortsatta diskussionen angående åtgärder inom naturmarksområdet bör involvera flera aktörer då olika intressen påverkas.

Sammanfattningsvis visar åtgärdsutredningen och riskvärderingen att alternativ 2 är mest lämpligt, baserat på en sammanvägning av fördelar och nackdelar samt kostnader.

KONSEKVENSER AV NOLLALTERNATIVET

Vid nollalternativet antas markanvändningen fortsatt vara industriell och att inga saneringsåtgärder vidtas. Förutsättningar för välfungerande markmiljö bedöms vara begränsade i och med att området är utfyllt med fyllningsmassor och avfall samt till stora delar är bebyggt eller hårdgjort. Markmiljöns skyddsvärde bedöms därför vara måttligt. Skyddsvärdet för ytvattenrecipienterna Kilaån och Stadsfjärden samt grundvattenförekomsten Larslundsmalmen bedöms vara stort. Känsligheten bedöms vara måttlig i och med att den industriella markanvändningen klassas som mindre känslig.

Nollalternativet innebär att den lokala markmiljön fortsatt kommer att påverkas mycket negativt. Föroreningar har inom flera delar av planområdet påvisats i halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Riktvärdet för MKM baseras på att 50 % av marklevande arter skyddas. För flera av de föroreningar som påvisats i halter över MKM är skyddet av markmiljö styrande. Exempel på sådana ämnen är barium, koppar, krom, zink och PAH-H.

Förorenat lakvatten från deponiområdet har i huvudsak sin rörelseriktning söderut mot Kilaån. Kilaåns och Stadsfjärdens ekologiska status är i dagsläget otillfredsställande samt att god kemisk statuts inte uppnås. En bidragande orsak till detta är betydande påverkan från flera förorenade områden varav mark inom planområdet utgör ett. Föroreningar från planområdet bedöms vid nollalternativet kunna vara en bidragande orsak till att beslutade miljökvalitetsnormer för Kilaån och Stadsfjärden inte uppnås. Nollalternativet bedöms innebära en fortsatt stor negativ påverkan på ytvattenkvaliteten, främst på lokal nivå.

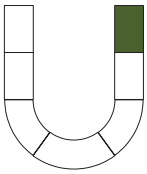
Vid nollalternativet bedöms det inte troligt att föroreningar sprids från planområdet till grundvatten i en omfattning som försämrar möjligheten att Larslundslundsmalmens miljökvalitetsnorm uppnås. Den bedömt största mängden föroreningar inom området återfinns inom deponiområdet på Ribban 6 och underlagras av lerlager, vilket minskar spridningsmöjligheterna till grundvattenförekomsten. En mindre andel av föroreningarna bedöms vara belägna inom Ribban 5 och 7 där det inte är verifierat att tätande lerlager finns. Provtagning av bedömt naturliga jordarter under förorenad fyllning dock har inte påvisat spridning nedåt i markprofilen. Då genomförda provtagningar är översiktliga bedöms viss föroreningsspridning till grundvatten inte helt kunna uteslutas. Nollalternativet bedöms därför kunna medföra små negativa konsekvenser för grundvatten, främst på lokal nivå.

Nollalternativet innebär att människors exponering för markföroreningar i stort sett motsvarar den som pågår i dagsläget. Vistelsegraden inom deponiområdet på Ribban 6 är låg då området är svårtillgängligt. Inom Ribban 5 och 7 bedöms exponeringen i stort sett motsvara industriell markanvändning. Genomförda undersökningar indikerar inte att lättåtkomlig ytjord inom de markområden som besöks frekvent är förorenad i halter som

överskrider MKM. Det kan dock inte uteslutas att viss kontakt med förorenad jord kan förekomma vid tillfällig vistelse inom deponiområdet på Ribban 6. Exponering kan förekomma vid till exempel ledningsschakter ifall förorenat damm skulle spridas. Nollalternativet bedöms därför kunna medföra små negativa konsekvenser för människors hälsa på lokal nivå.

Sammantaget bedöms miljökonsekvenserna avseende markföroreningar i nollalternativet som relativt oförändrade jämfört med nuläget, men då med en fortsatt stor negativ påverkan på miljö främst lokalt samt liten negativ påverkan på människors hälsa. Att negativ miljöpåverkan bedöms som stor motiveras främst av antagandet att förorenat lakvatten även fortsättningsvis kommer att spridas till ytvattenrecipienter.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET



MILJÖKONSEKVENSER FÖRORENINGAR I MARK OCH BYGGNAD

Planförslaget bedöms medföra stora positiva konsekvenser för människors hälsa på lokal nivå, avseende föroreningar i mark och byggnad.

Planförslaget innebär att markanvändningen ändras till känslig, med bland annat grundskola och bostäder. Vid genomförande av planförslaget kommer markföroreningar att behöva åtgärdas inom större delen av planområdet, såväl i ytjord som djupjord. På Ribban 5 och 7 krävs sanering på grund av fläckvis förekommande föroreningar i utfylld mark. Inom utvecklingsområdet på norra delen av Ribban 6 behöver deponerat avfall och förorenade fyllningsmassor tas bort, dels på grund av att norra delen av Ribban 6 bebyggs med bostäder men även på grund av att skyfallshantering förläggs på denna del av området. Marken kan då behöva förses med tätskikt för att förhindra eventuell föroreningsspridning i samband med större regnmängder. Planförslaget medför således ett omfattande åtgärdsbehov med avseende på markföroreningar.

Det rekommenderade åtgärdsförslaget (Alternativ 2) som tagits fram innebär att merparten av det deponerade materialet samt förorenad fyllning kvarlämnas inom naturmarksområdet på södra delen av Ribban 6. I planprocessens nuvarande skede bedöms det ur flera aspekter som lämpligt att södra delen av Ribban 6 planläggs som naturmark, men för att avgöra ifall vidare åtgärder krävs och vad som i sådana fall är rätt åtgärder krävs fortsatt utredning. Exponeringsscenarion inom naturmarken behöver förtydligas utifrån att planområdet exploateras samt kommer att hysa bostäder och skola. Den fortsatta diskussionen angående åtgärder inom naturmarksområdet bör involvera flera aktörer. Detta då olika intressen kommer att påverkas av hur området hanteras. Exempel på intressen som kan påverkas är skydd av recipienter, människors hälsa, naturvärden, ekonomi, områdets utveckling och identitet, ekonomi och klimatpåverkan.

Kompletterande utredning av deponigas behöver utföras. Även ifall det metanalstrande avfallet tas bort inom områden som bebyggs finns risk att lakvatten förekommer utanför de åtgärdade områdena, såväl innanför som utanför plangränsen. Beroende vad den kompletterande utredningen visar kan byggnadstekniska lösningar

eventuellt krävas inom utvecklingsområdet på Ribban 6 för att åtgärda risker avseende inträngning av deponigas i tillkommande byggnader, eller ansamling av deponigas under byggnader.

Planförslaget bedöms inte kräva ett högre skydd av markmiljön än nollalternativet. Existerande naturvärden kräver inte att föroreningsnivån reduceras i mark eftersom de etablerats i befintligt markekosystem med förekommande föroreningar. Områdets skyddsvärde bedöms därför vara måttligt med avseende på markmiljö även vid genomförande av planförslaget. Skyddsvärdet för ytvattenrecipienterna Kilaån och Stadsfjärden och grundvattenförekomsten Larslundsmalmen bedöms vara stort. Planförslaget med bland annat grundskola och bostäder medför att känsligheten bedöms som stor.

Planförslaget bedöms innebära små positiva konsekvenser för markmiljö inom planområdet. De platsspecifika riktvärdena som tagits fram beaktar ett skydd av markmiljö som motsvarar scenario för känslig markanvändning (KM). Riktvärdesnivån säkerställer att 70% av marklevande arter skyddas. Åtgärdsförslaget innebär att en stor del av de föroreningar som kan påverka markmiljö negativt tas bort. Samtidigt innebär sanering och exploatering att marken återfylls med tekniska massor som stenkross och grus, där förutsättningarna för markekosystem är mycket dåliga. De befintliga markekologiska funktionerna kvarstår dock inom naturmarksområdet på Ribban 6 där föroreningar kvarlämnas, samt i markpartier inom delar av planområdet som inte kräver åtgärder och som inte ska bebyggas. Över tid kan markekosystemet inom området som helhet påverkas positivt av att föroreningsmängden minskas, sett över mycket lång tid kan jordmån byggas upp i åtgärdade områden som fyllts upp med stenkross och grus och som inte hårdgörs eller bebyggs. Bedömningen är därför att planförslaget innebär små positiva konsekvenser för markmiljö på lokal nivå.

Planförslaget bedöms medföra stora positiva konsekvenser för ytvattenkvalitet på lokal nivå jämfört med nollalternativet. Detta då en stor del av föroreningarna som i dagsläget antas påverka Kilaån och Stadsfjärden tas bort. Mängden föroreningar som kan spridas till ytvattenrecipienterna minskar avsevärt inom området som helhet.

Den planerade dagvattenhanteringen innebär även att dagvatten från Ribban 5 och 7 samt utvecklingsområdet på Ribban 6 inte blandas med lakvatten från deponiområdet innan det avleds. Detta bedöms minska mängden föroreningar som transporteras till recipienterna. Planförslaget bedöms därför kunna öka möjligheten att beslutade miljökvalitetsnormer för Kilaån och Stadsfjärden uppnås.

Mängden föroreningar som kan spridas till grundvattenförekomsten Larslundsmalmen minskar avsevärt inom området som helhet vid genomförande av planförslaget. Genomförda undersökningar indikerar inte att någon betydande spridning till grundvatten sker i dagsläget men den totala föroreningsmängden som potentiellt

skulle kunna spridas minskar. Planförslaget bedöms kunna medföra små positiva konsekvenser för grundvatten på lokal nivå. Planförslaget bedöms därför kunna öka möjligheten att beslutad miljökvalitetsnorm för Larslundsmalmen uppnås.

Planförslaget bedöms inte medföra att människors hälsa riskerar att påverkas negativt av markföroreningar. Detta förutsatt att föroreningar åtgärdas i den omfattning som föreslås samt att naturmarksområdet på Ribban 6 utreds vidare och vid behov åtgärdas så att oacceptabla exponeringsrisker inte föreligger vid den vistelse som kan förväntas. Genomförande av planförslaget bedöms därför kunna medföra stora positiva konsekvenser för människors hälsa på lokal nivå.

Naturmiljö

NULÄGE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Grön infrastruktur och ekologiska samband

Planområdet omfattar relativt stora ytor med grönstrukturer som står i förbindelse med grönstrukturer inom och utanför staden vilket är av värde för att upprätthålla ekologiska spridningssamband. De gröna ytorna i staden har en central roll i omställningen till ett hållbart samhällsbyggande och fyller viktiga funktioner för bevarande av biologisk mångfald, ekologiska spridningssamband och ekosystemtjänster för människor.

I planområdets norra och nordöstra del finns stora öppna gräsytor med inslag av trädgrupper och buskage. I den västra delen längs Brukslagarvägen och järnvägen i finns värdefulla trädstrukturer med allélträd och ädellövträd varav ett flertal klassas som särskilt skyddsvärda träd. Södra planområdet omfattas av vassområden och lövskog i anslutning till Kilaån. Lövskogen är en del i ett grönt förbindelsestråk längs Kilaån och fyller en viktig funktion som funktionell länk mellan omgivande lövskogar och stadens lövmiljöer.

Angränsande Idbäckens lövskog söder om Kilaån anges i översiktsplanen ha stora värden för biologisk mångfald där fortsatt huvudsaklig markanvändning ska vara natur. Området utgörs av orörd natur med björk- al- och aspskog med ett rikt fågelliv.

Angränsande natur- och friluftsområdet Arnö strandpark söder om Kilaån och österut har höga naturvärden enligt översiktsplanen och utgör en viktig sammanbindande länk i den gröna infrastrukturen ut på Arnölandet. Kilaån är av riksintresse för naturvård.

Cirka 200 meter väster om planområdet ligger Natura 2000–området Svanviken-Lindbacke som bland annat har stor betydelse som rast- och häckningslokal för fåglar.

I länsstyrelsens regionala plan för grön infrastruktur redovisas värdekärnor för ädellöv och särskilt skyddsvärda träd. Trädstrukturerna med ädellöv i västra delen av planområdet står i förbindelse med dessa, se karta.



NATURVÄRDESINVENTERING MED FÖRDJUPAD INVENTERING AV FLADDERMÖSS OCH FÅGLAR Sweco (2022)



Utdrag ur länsstyrelsens regionala plan för grön infrastruktur - Värdekärnor för ädellöv och särskilt skyddsvärda träd redovisas. Inom planområdet (inringat) finns ett större antal särskilt skyddsvärda träd som inventerats och som kan sammanlänka värdekärnorna norr- och söderut.



Planområdets grönstrukturer i relation till grönstrukturer i staden och omgivande landskap.



Objekt 1 - Flerskiktad lövskog i södra planområdet med påtagligt naturvärde – klass 3.



Objekt 2 – Lindar med påtagligt naturvärde i det västra planområdet – klass 3.



Objekt 3 - Lövskog vid busskuren i nordväst, visst naturvärde – klass 4.



Objekt 4 – Parkmiljö längs Hamnvägen med träd och buskvegetation, visst naturvärde – klass 4.

Naturvärdesobjekt

En naturvärdesinventering har genomförts under 2022 (Sweco, 2022e). Totalt har åtta objekt avgränsats. Vid inventeringen klassas naturvärdena enligt följande:

- Klass 1 (saknas inom planområdet) - Högsta naturvärde. Av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på nationell eller global nivå
- Klass 2 (röd) - Högt naturvärde. Av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå.
- Klass 3 (orange) – Påtagligt naturvärde. Av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.
- Klass 4 (gul) – Visst naturvärde. Av betydelse att den totala arealen bibehålls eller blir större, samt att den ekologiska kvaliteten upprätthålls eller förbättras.

Objekt 1 i planområdets södra del är ett större sammanhängande område med lövskog i anslutning till Kilaån. Området har ett påtagligt naturvärde (klass 3) och utgörs av en flerskiktad lövskog där björk, sälg och asp dominerar. Åldersvariationen på träden är stor och det förekommer rikligt med hålträd och död ved som tillsammans med buskskiktet skapar goda förutsättningar för en gynnsam fågelbiotop. Marken är frisk med blöta partier och två avgränsade vattenmiljöer, i utkanten av området finns bäverfällen.

Objekt 2 i den västra delen längs Brukslagarvägen utgörs av ett större antal lindar med påtagligt naturvärde (klass 3). Objektet omfattar 14 lindar med stamdiameter 50-80 cm med håligheter. En del träd omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken då de utgör en allé, ett flertal av dem klassas också som särskilt skyddsvärda träd. Det stora antalet lindar med håligheter i kombination med stora trädkronor och kraftig nektarproduktion ger bra förutsättningar för olika arter och utgör viktiga strukturer.

Objekt 3 i nordväst utgörs av en skogsdunge med visst naturvärde (klass 4) vid busskuren. Det finns ett flertal trädslag som sälg, lönn, asp, två stora hasslar, björk och ask. Det förekommer även ett stort inslag av död ved.

Objekt 4 längs Hamnvägen i norr har ett visst naturvärde (klass 4) och utgörs av två breda trädrader med mellanliggande gräsmark. Här finns en stor variation av trädarter som lindar med håligheter, hägg, klibbal, sälg, rönn, ek med flera. En relativt tät buskvegetation och ett fältskikt skapar skydd och födosökslokal för fåglar och insekter, det finns inslag av död ved. En av trädraderna omfattas av



Naturvärden inom planområdet.



Objekt 5 – Parkmiljö med träd söder om Hamnvägen, visst naturvärde – klass 4.



Objekt 6 – Gräsmarker med hävdgynnade arter längs Arnöleden, visst naturvärde – klass 4



Objekt 7 – Kilaån, högt naturvärde - klass 2.



generellt biotopskydd då den utgör en allé.

Objekt 5 är ett lövskogsparti med visst naturvärde (klass 4) i parkområdet söder om Hamnvägen. Det är ett antal äldre och yngre gråalar och några pilträd, vissa av träden har håligheter. Området är en uppvuxen trädbiotop som erbjuder födosöksmiljöer för fåglar och fladdermöss. Buskskikt saknas, på marken finns inslag av örter som vitplister, vitsippa med flera.

Objekt 6 utgör en del av de sammanhängande gräsmattorna längs Arnöleden och har ett visst naturvärde (klass 4). Det är två ytor med inslag hävdgynnande arter som ofta påträffas i naturbetesmarker. Det förekommer arter som gråfibbla, kärringtand, knippfryle, rödklöver, gåsört med flera.

Objekt 7 Kilaån har ett högt naturvärde (klass 2) och utgör en del av mynningen på Kilaån, länken mellan Stadsfjärden/Östersjön och sötvattnet. Denna del av åfåran utgörs av strandkanter med vass, svärdslilja, älgört med flera, enstaka alar finns i strandkanten. Många sjöfåglar uppehåller sig här periodvis under året. Kilaån är av riksintresse för naturvård, gränsen är belägen 30 meter på vardera sida om vattendraget.

Fladdermöss

Inom planområdet har en fördjupad artinventering av fladdermöss utförts (Sweco, 2022e). Inventeringen har skett genom uppsättning av autoboxar för artbestämning, dessa registrerar fladdermössens ljud. Eftersök av kolonier/boplatser har också gjorts vid platsbesök.

Inga kolonier har identifierats men fladdermöss födosöker inom delar av planområdet, se figur. Utöver observerade födosöksområden är det rimligt att anta att fladdermössen nyttjar gläntor i lövskogen i söder samt vattendraget. Arter som förekommer är dvärgpipistrell (LC - livskraftig) samt nordfladdermus (NT- nära hotad) och större brunfladdermus (LC). Dessa arter är relativt vanliga i Sverige och med stor utbredning. Nordfladdermusen som är klassad som nära hotad har minskat från en stor population men har kvar en relativt stor utbredning i landet.

Planområdet bedöms inte enskilt kunna försörja en koloni med fladdermöss. Samtidigt finns det i söder förbindelse med andra grönområden mot Arnö och längs Kilaån vilket gör att området går att betrakta som en del i en större enhet.

Området är påverkat av belysning från vägar, gångvägar och bebyggelse men som födosöksplats kan skogen i söder och andra trädklädda områden fungera väl. Sannolikt kan också flera arter röra sig hit från angränsande grönområden.

Områden med födosökande fladdermöss som observerats vid inventeringen. Utöver observerade födosöksområden är det rimligt att anta att fladdermössen även nyttjar gläntor i lövskogen i söder samt Kilaån.

Fåglar

Inom planområdet har en fördjupad artinventering av fåglar utförts genom en så kallad enkel revirkartering (Sweco, 2022e). Sammantaget har 26 fågelarter noterats som bedöms hävda revir genom häckning. Av dessa är 9 skyddsvärda arter som antingen finns med i fågeldirektivet eller är upptagna i den så kallade rödlistan och därmed har minskande populationstrend av olika grad.

Områdets naturmiljöer får betraktas som relativt artrika för att vara stadsnära. Även om inga riktigt sällsynta arter påträffats så förekommer många individer av vanliga arter. Hela området med sin variation är gynnsamt för det lokala fågellivet, här finns varierande grönytor, buskar, skogsdungar, parkmiljöer, flerskiktad lövskog med rikligt med döda träd.

Sammantaget visar inventeringarna på få ovanliga eller rödlistade arter vilket sannolikt hänger ihop med det stadsnära läget med relativt mycket störning och att förekommande livsmiljöer och biotoper är inte så stora i sin utbredning. Häckfåglar som är rödlistade och har en starkt minskande populationstrend och/eller är upptagna i artskyddsförordningen, är grönfink, stare, sävsparv, björktrast, kärrsångare och fiskmås. Övriga fågelarter av naturvårdsintresse som påträffats och använder området som födosökningsmiljöer är vitkindad gås, strandskata, nötskrika, stenknäck, skrattmås. Utöver dessa finns många relativt vanliga arter i dessa biotoper, både häckande arter och arter som rastar regelbundet i området, för vidare redogörelse hänvisas till naturvärdesinventeringen.

Områden som omfattas av lagskydd enligt miljöbalken

Inom området förkommer ett flertal alléer som omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken:

1. Björkallé, 8 björkar på västra sidan, diameter 20-45 cm.
2. Lindallé 8 lindar på västra sidan diameter 50-80 cm med flera håligheter, alla klassas som särskilt skyddsvärda träd, se rubrik nedan. Ålder ca 70-80 år.
3. Björkallé, 11 björkar vid bussparkering i nordväst, diameter 20-35 cm.
4. Björkallé 8 björkar vid cistern på västra sidan, diameter 30-40 cm.
5. Allé med 4 lindar och 4 björkar i skogsdunge mot Hamnvägen, diameter 40 -45 cm, en lind ca 50 cm. Lindarna saknar håligheter.
6. Lindallé med 9 lindar på östra sidan om Arnöleden, diameter 20-30 cm.
7. Lindallé med 7 lindar på östra sidan om Arnöleden, diameter 20-30 cm.



Områden som omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken, det avser ett flertal alléer.

Området 100 meter söder och norr om Kilaån omfattas av strandskydd enligt miljöbalken. Syftet med strandskyddet är att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv och att långsiktigt trygga förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområdet. Planområdet ligger till viss del inom strandskyddsområdet, se illustrationsritning.

Kilaån är även av riksintresse för naturvård längs sträckan, och längre uppströms, västerut, ingår Kilaån i två Natura 2000-områden, se kapitel Riksintressen.

Natura 2000-området Svanviken-Lindbacke är beläget ca 200 meter västerut uppströms Kilaån, området är den största våtmarksslåtterängen i Södermanland och har stor betydelse som rast- och häckningslokal för många fågelgrupper som vadare, andfåglar och gäss. Riksintresseområdena inklusive Natura 2000 beskrivs översiktligt i kapitel Riksintressen.

Övriga naturvärden och arter



Särskilt skyddsvärda träd (grön markering) och övriga ekologiskt värdefulla träd (gul markering).

Inom området finns ett flertal särskilt skyddsvärda träd, klassade enligt kriterier i Naturvårdsverkets rapport 6496 (2012). Till särskilt skyddsvärda träd hör bland annat grova hålträd med en stamdiameter > 40 cm i brösthöjd. Till de särskilt skyddsvärda träden hör de lindar som ingår i lindallén i den västra delen. Utöver dessa har ytterligare några ekologiskt värdefulla träd noterats, se karta.

Övriga arter som noterats inom planområdet är huggorm som är fridlyst. Alm som är akut hotad (CR) på grund av almsjukan förekommer som unga träd på ett antal platser. Ask som är starkt hotad (EN) på grund av askskottsjukan förekommer som unga och medålders träd på ett antal platser.

Nektar- och pollenresurser

Vikten av blommande träd och buskar i städerna börjar alltmer uppmärksammas och det finns värdefulla nektar- och pollenresurser inom planområdet. Det större antalet lindar har en mycket rik blomning under sommaren och bidrar till att flertalet arter hämtar nektar både dag- och nattetid, såsom nattfjärilar, ollonborrar med flera. Tidigblommande arter förekommer i stor utsträckning så som sälg, hägg, gråvide, knäckpil med flera. Hagtorn förekommer på flera platser både som träd och i buskskiktet. I övrigt finns stora inslag av blommande arter i gräsmarkerna som även är i blomning under torra somrar.

KONSEKVENSER AV NOLLALTERNATIVET

Nollalternativet innebär att planområdet utvecklas enligt gällande detaljplaner vilket teoretiskt sätt kan medföra att ytor som idag hyser naturvärden tas i anspråk för industriändamål. Detaljplanen för Ribban 6 och 7 är dock nära 50 år gammal, sedan planen antogs har påtagliga naturvärden utvecklats på den del av Ribban 6 som varit

orörd (objekt 1). Träden längs Hamnvägen och Brukslagarvägen har kunnat växa till och utveckla påtagliga naturvärden och flertalet av dem är särskilt skyddsvärda. Riksintresseområde för naturmiljö har tillkommit vid Kilaån och strandskydd gäller inom 100 meter från strandlinjen. Det krävs även marklov för ändring av marknivåerna inom planlagt område som överskrider 50 cm. Det bedöms därför inte som ett rimligt antagande att dessa naturvärden helt tas i anspråk utan någon prövning inom ramen för nuvarande miljölagstiftning. Ett realistiskt antagande är att åtminstone de påtagliga naturvärdena kommer att finnas kvar i nollalternativet trots att gällande detaljplan ger utrymme för industriutveckling. Ny bebyggelse eller ytor för industriändamål bedöms kunna tillkomma norr om befintlig byggnad (planerad skolgård) och i de delar av Ribban 6 som ligger utanför strandskyddat område. Nollalternativet bedöms sammantaget medföra små negativa konsekvenser jämfört med nuläget, eftersom områden med påtagliga naturvärden riskerar att tas i anspråk.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

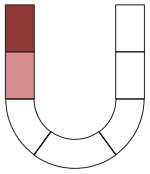
Detaljplanen reglerar att delar av Ribban 6 planläggs som Natur och att förhållandevis stora delar av lövskogen i söder med påtagliga naturvärden kan bevaras.

Planförslaget har en hög ambition att tillskapa nya kvalitativa grönytor och plantering av träd som bidrar till högre naturvärden, biologisk mångfald och ökad pollinering. I illustrationsplanen redovisas till exempel en grönskande skolgård, och genom planbestämmelser regleras att nya vägar ska förses med trädplanteringar.

Genomförande av planförslaget medför att intrång görs i flera av de identifierade naturvärdesobjekten. Detta beskrivs närmare nedan. Dispens kommer att krävas från generellt biotopskydd för att kunna genomföra planen. Det gäller både för alléer som helt tas bort för att ge plats åt ny bebyggelse och för sådana som bedöms kunna påverkas vid anläggningsarbeten. Arbete med en kompensationsutredning har därför påbörjats och planförslaget kommer senare att kompletteras med inarbetade åtgärder utifrån utredningen. Vid behov kommer även en artskyddsutredning för fåglar och fladdermöss att genomföras inför granskningsskedet. En uppdaterad konsekvensbedömning avseende naturmiljö kommer därför att göras till granskningsskedet.

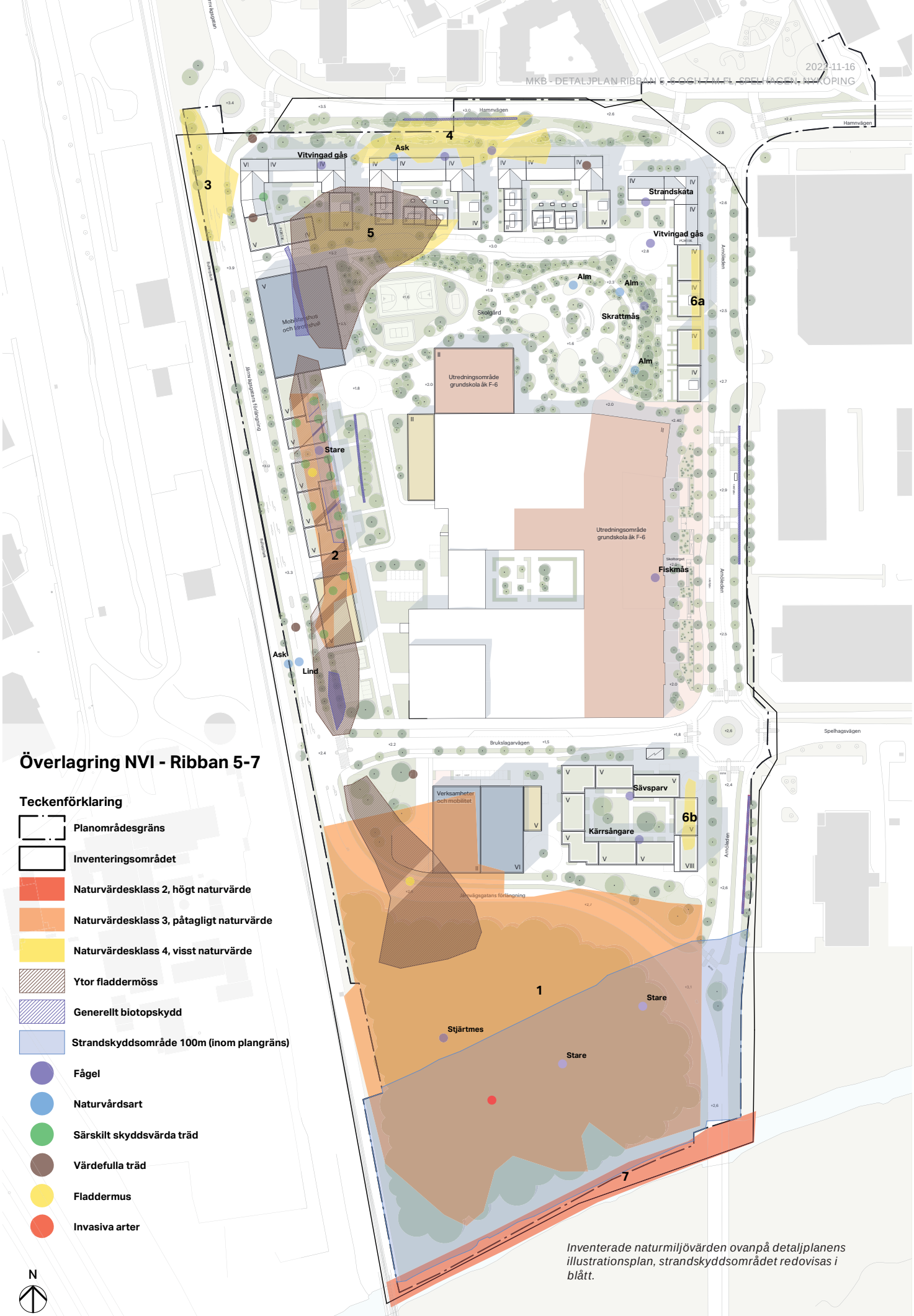
Utöver en delvis påverkan på lövskogen i söder så tas flera ytor med naturvärden helt eller delvis i anspråk. Delar av ytorna inom naturvärdesobjekt 3 och 4 (visst naturvärde) bedöms kunna bevaras. Alléerna 4 och 5 ska bevaras, och sannolikt även nummer 6 och 7 längs Arnöleden.

Störst negativ påverkan innebär nedtagning av de värdefulla trädstrukturerna med särskilt skyddsvärda träd och allé träd som omfattas av generellt biotopskydd i de västra delarna (alléerna 1-3). Dessa har ett påtagligt naturvärde och också ett värde för



MILJÖKONSEKVENSER NATURMILJÖ

Preliminärt bedöms planförslaget medföra måttliga till stora negativa konsekvenser avseende naturmiljö. Bedömningen uppdateras inför granskning när en kompensationsutredning har genomförts och planförslaget eventuellt har anpassats därefter.



Överlagring NVI - Ribban 5-7

Teckenförklaring

- Planområdesgräns
- Inventeringsområdet
- Naturvärdesklass 2, högt naturvärde
- Naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde
- Naturvärdesklass 4, visst naturvärde
- Ytor fladdermöss
- Generellt biotopskydd
- Strandskyddsområde 100m (inom plangräns)
- Fågel
- Naturvårdsart
- Särskilt skyddsvärda träd
- Värdefulla träd
- Fladdermus
- Invasiva arter

Inventerade naturmiljövärden ovanpå detaljplanens illustrationsplan, strandskyddsområdet redovisas i blått.

N

SKALA 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)

0 5 10 20 50 100
METER

ekologiska spridningssamband till ädellövstrukturer norr och söder om planområdet. Dessa värden kan inte ersättas eller kompenseras för inom överskådlig tid.

Den nya vägsträckningen gör intrång i den norra och östra delen av lövskogsområdet inom Ribban 6 (objekt 1, påtagligt naturvärde). De naturvärden som finns här kommer att försvinna. Vägsträckningen leder även till ökade störningar i området.

Föreslagen vägsträckning innebär även intrång i strandskyddsområdet vid Kilaån, se illustrationsritning. För att möjliggöra föreslagen gatustruktur avser kommunen att upphäva strandskyddet inom de delar i detaljplanen som anges som GATA. Delar som avses upphävas utgörs redan i dag av Arnöleden och är ianspråktaget för körbanor och gång- och cykelväg, se gulmarkerad yta i skiss. Den yta som tillkommer som gatumark inom strandskyddsområdet utgör rödmarkerad yta.



Område inom planen som berörs av strandskydd illustreras med blått. Röd och gul yta redovisar mark där strandskyddet föreslås upphävas, där röd yta utgör naturmark idag (del av naturvärdesobjekt 1) och gul yta redovisar yta som redan är ianspråktagen gatumark.

Strandskyddets syften bedöms inte motverkas avseende allemansrättslig tillgång till området. Området är relativt otillgängligt och det finns inga stigar eller dylikt som indikerar nyttjande av allmänheten. Avseende syftet att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv så sker ett visst intrång i lövskogen med påtagligt naturvärde (objekt 1). För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt 7 kap. 18 § MB.

Avseende fåglar så bedöms det kvarstående lövskogsområdet inom Ribban 6 i söder vara det mest värdefulla för häckande och födosökande fåglar, intrång görs delvis norra och östra delen av området. Övriga större grönområden inom planen med trädgrupper, buskskikt och träd med håligheter som är värdefulla för häckning och födosök försvinner i stor utsträckning. Inom området har häckfåglar påträffats som är rödlistade, upptagna i artskyddsförordningen eller har en starkt minskande population. Påverkan på arternas bevarandestatus behöver bedömas vidare och om den kontinuerliga ekologiska funktionen kan upprätthållas.

Påverkan på fladdermöss sker genom att grönområden och större träd som används som födosöksområden inom Ribban 5 och 7 tas bort. Det större lövskogsområdet mot Kilaån kvarstår i stor utsträckning men påverkas av mer ljusföroreningar på grund av vägtrafik och bebyggelse. Planområdet bedöms som tidigare beskrivits inte enskilt kunna försörja en koloni med fladdermöss. Dvärgpipistrell samt större brunfladdermus har båda status livskraftig (LC) och nordfladdermusen som är klassad som nära hotad (NT) har minskat från en stor population men har kvar en relativt stor utbredning i landet. Påverkan på fladdermusarternas bevarandestatus behöver vidare bedömas och om den kontinuerliga ekologiska funktionen kan upprätthållas.

Avseende påverkan på de uppströms belägna Natura 2000-områdena Svanviken-Lindbacke och Kilaån-Vretaån så bedöms ingen negativ påverkan på utpekade arter och naturtyper i bevarandeplanerna. Dessa är tydligt avgränsade till själva ån och

dess strukturer längre upp i Kilaån. För Svanviken-Lindbacke är det de naturbetesmarkerna samt slåtterängarna som utgör det stora värdet. Då stora delar av lövskogen i södra planområdet avses skyddas som Natur säkerställs att den blir kvar som ett skydd mot själva ån. En art som är utpekad i bevarandeplanen är utter, som förekommer inom Kilaån och Nyköpingssån. Det är inte klarlagt hur stort hemområdet är eller om det är olika arter i de olika åsystemen. Bedömningen är att planen inte kommer att påverka utter negativt vare sig gällande exploatering eller med avseende på störningar. Dels på grund av bevarad lövskog vid vattenkanten samt att hemområdet redan utgörs av stadsmiljöer med tillhörande störningar. Det är därför ett rimligt antagande att uttrar här anpassar sig till rådande störningar. Av samma anledningar bedöms inte heller planen medföra någon påtaglig skada på de utpekade värdena som avser riksintresset för naturvård Kilaån.

Planförslaget bedöms sammantaget medföra måttliga till stora negativa konsekvenser för naturmiljövärdena inom planområdet, och med viss bäring även på värden utanför planområdet (ekologiska samband och spridning av arter). Bedömningen gäller både i jämförelse med nollalternativet och med nuläget. Detta då en större del av de identifierade värdena inom Ribban 5 och 7 försvinner genom borttagning och endast till viss del ersätts med nya grönytor, träd och planteringar. Störst konsekvenser innebär nedtagningen av flertalet stora lindar och övriga särskilt skyddsvärda träd i de västra delarna av planområdet. Kompensationsutredningen ska föreslå åtgärder som mildrar de negativa konsekvenserna och, i den mån det är möjligt kompensera för de värden som försvinner.

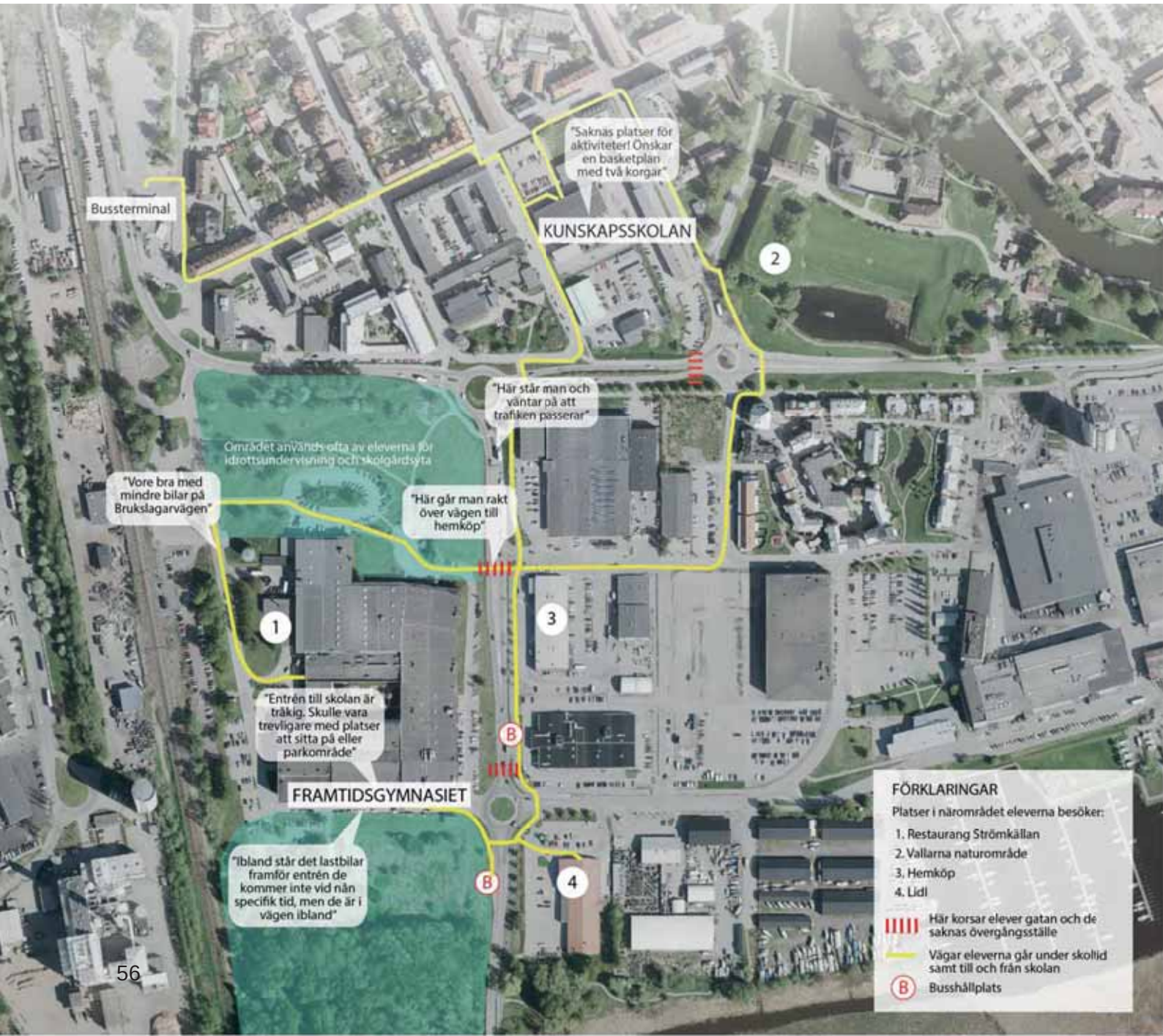
Det finns som ovan beskrivits en hög ambitionsnivå att inom planområdet tillskapa kvalitativa grönytor som bidrar till att återskapa naturvärden och biologisk mångfald, och att plantera trädstrukturer som på längre sikt kan ge allt större ekologiska värden. Detta kommer att hanteras inom kompensationsutredningen inför granskningsskedet.

Sociala konsekvenser

Detta kapitel beskriver sociala konsekvenser med fokus på tillgänglighet, trygghet, vardagsliv och mötesplatser. För en mer detaljerad beskrivning av nuläge och planförslag hänvisas till planbeskrivningen. Bedömningen av konsekvenser görs gentemot de utvecklingsstrategier som beskrivs i kommunens översiktsplan. Som underlag för bedömningen används även den barnkonsekvensanalys som har tagits fram för detaljplanen (Tyréns, 2022a).



BARNKONSEKVENSANALYS
Tyréns (2022)



Översiktsplan Nyköping 2040 beskriver Nyköpings framtida bebyggelse som en plats där:

- Särskild hänsyn tas till barns behov
- Nybyggnation ska sträva efter att skapa blandning av människor
- Ny bebyggelse kompletterar platsen med de funktioner som saknas
- Fysisk samhörighet skapas
- Förutsättningar för orienterbarhet och en tydlig avgränsning av olika zoner i staden skapas
- Tryggheten ökar

NULÄGE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet används i nuläget för gymnasieskola och diverse verksamheter inhysta i befintlig byggnad. Utanför skol- och kontorstid upplevs platsen som öde och utan särskilda målpunkter för vistelse. Undantag utgörs av padelhallen som har öppet alla dagar i veckan, även kvällstid.

Området är idag tydligt planerat utifrån biltrafik. Ytor för gångtrafikanter och cyklister saknas i stor utsträckning, och stråken inom och i anslutning till planområdet saknar tydlig orienterbarhet och är relativt svårläst, bortsett från det regionala cykelstråket. Det är otydligt vart stråk leder, särskilt i den norra delen och kring Spelhagsrondellen.

Grönområden finns i planområdets norra och södra delar, mot Hamnvägen och mot Kilaån.

I norr används grönområdet för hundrastning, passage för fotgängare och cyklister och i viss utsträckning för idrottsundervisning vid närliggande skola. Det södra grönområdet är lätt tillgänglig närmast befintlig byggnad, men svårare att röra sig i längre söderut. Det är bitvis vått, snårigt och nedskräpat och lockar inte till vistelse. Markundersökning har visat att området är kraftigt förorenat och åtgärder krävs innan det kan göras tillgängligt för rekreation.

Sammanfattningsvis går det att ta sig till planområdet från alla väderstreck, dock finns inga uppenbara mötesplatser som uppmuntrar till social samvaro annat än möjligen under skoltid för elever i närområdet, och även då är dessa platser otrygga, svårnavigerade och bullriga. Den svåra orienterbarheten ligger i den osammanhängande strukturen av stråk som inte kopplas ihop med varandra på ett bra sätt. I dagsläget går det regionala cykelstråket längs Arnöleden men det saknas koppling till planområdet.

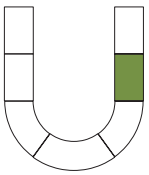
I samband med barnkonsekvensanalysen genomfördes dialog med Kunskapsskolan och Framtidsgymnasiet, där eleverna identifierade ett antal brister i planområdet och dess närhet. Bland annat bekräftades att Arnöleden utgör en barriär och att elever korsar vägen på platser där det inte finns övergångsställen. Det framkommer också att området framför gymnasieskolans entré inte är anpassad för skolelever, då av- och pålastning till byggnadens verksamheter sker utanför entrén.

KONSEKVENSER AV NOLLALTERNATIVET

Nollalternativet innebär att ingen skola etableras i området. Liknande verksamheter som idag med handel, småindustri, kontor samt gymnasieskola kommer därmed kvarstå. Områdets brister avseende orienterbarhet, tillgänglighet, trygghet och säkerhet kvarstår. Arnöledens barriäreffekt innebär till exempel att ungdomar som vill ta sig från gymnasieskolan till Hemköp fortsatt kommer passera Arnöleden på platser där trafiksäkerheten är låg. Grönytorna i området kommer fortsatt ha en viss funktion. Den nuvarande situationen med ett närmast obefintligt vardagsliv utöver arbetsplatser och skola, kommer att kvarstå. Det finns idag få mötesplatser på fastigheterna och den bilcentrerade strukturen som finns idag gör det fortsatt svårt att använda platsen som en mötesplats. Det kan antas att trafiken kommer att öka på de omgivande gatorna fram till jämförelseåret, vilket bedöms medföra att trafiksäkerheten för eleverna kommer att minska i nollalternativet. Sammanfattningsvis bedöms nollalternativet medföra små negativa konsekvenser avseende både trygghet, tillgänglighet, vardagsliv och mötesplatser.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Med planförslaget tillskapas ny markanvändning i området, för bostäder, skola och centrumverksamhet. Det möjliggör nya aktiviteter utanför arbetstid, exempelvis med en idrottshall och en skolgård som kan samnyttjas utanför skoltid och användas av boende och besökare i området. Detta innebär ytterligare mer rörelse i området under fler delar av dygnet, vilket ger ökad trygghet och ett rikare vardagsliv i området. Arnöledens förändrade funktion ger en ny öppning till Nyköping både norrut och till Spelhagen i öst. Upplevelsen av baksida som präglar området idag försvinner med de nya mötesplatserna och den nya aktiviteten som skapas. Resultatet av förändringen ger positiva konsekvenser för de sociala värdena, med en förflyttning från bilkultur till mångfaldsstruktur. Cykel och gång ges högre prioritet än idag med nya, mer lättorienterade stråk som möjliggör fler val för gående och cyklister för att ta sig runt i området. Gång- och cykelstråken kopplar väl an till kringliggande struktur och visar tydligt hur man tar sig runt i området. En tydligare struktur medför också ökad tillgänglighet till området. Tydligare struktur har även en positiv påverkan på barnens behov då det blir lättare att ta sig till skolan på egen hand.



SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms medföra måttliga positiva konsekvenser avseende trygghet, tillgänglighet, vardagsliv och mötesplatser för både barn och vuxna.

För området som helhet ger den nya tydligare strukturen en ökad öppenhet och en tydligare koppling till vad som är privat och allmänt. Även detta bidrar positivt till upplevelsen av ökad trygghet i området.

Arnöleden omvandlas i planförslaget till lokalgata där i huvudsak endast busstrafik tillåts på sträckan mellan Spelhagsvägen och Järnvägsgatans förlängning. Arnöleden förlorar därmed sin funktion som genomfartsled i nord/sydlig riktning och avlastas betydligt jämfört med nollalternativet. På sträckan mellan Spelhagsvägen och Hamnvägen kommer biltrafik fortsatt att vara tillåten för att angöra verksamheter utmed vägen. Hastigheten längs Arnöleden föreslås till 30 km/h. Denna förändrade situation innebär bättre möjligheter för fotgängare att tryggt ta sig över Arnöleden mot målpunkter i Spelhagen. Kopplingen till Spelhagen och andra närliggande områden förbättras därmed. Planförslaget medför även förstärkta stråk för gång- och cykeltrafik längs Arnöleden

Mellan befintlig byggnad och Arnöleden skapas ett långsträckt skoltorg med plats för cykelparkering och ytor för umgänge. I anslutning till det anläggs busshållplats på båda sidor om Arnöleden i en saxad placering, med syfte att både främja säkerheten för oskyddade trafikanter och framkomlighet för buss. Närheten till hållplatserna gör att skoltorget kan bli en attraktiv uppehållsplats även för andra än skolelever, och utanför skoltid.

Skolgården placeras norr om befintlig byggnad och kommer att omges av ny bebyggelse i norr, väst och öst. Planen beskriver en ambition att skapa en variation av miljöer och rum, multifunktionella ytor och mycket grönska. Skolgården ligger därmed skyddad från omgivande infrastruktur. Platsen kan nyttjas av närboende och besökare även utanför skoltid. I den västra delen av skolgården planeras för ett kombinerat mobilitetshus och idrottshall. Det utgör en målpunkt även utanför skoltid och på helger, vilket möjliggör liv och rörelse och ökar tryggheten i området jämfört med nollalternativet. Att bostäder tillkommer i området gör också att det aktiveras dygnet runt och att området inte längre utgör en öde baksida av staden.

Grönområdet mot Hamnvägen kvarstår delvis som idag. Planen möjliggör att gång- och cykelväg anläggs i öst-västlig riktning närmast de nya bostäderna, och att nya markerade gångvägar skapas för att förstärka det gröna stråket som ett rum för rekreation. Detta förbättrar tillgängligheten både för boende och passerande, och bidrar till att förtydliga orienterbarheten och underlätta att ta sig till fots och med cykel till, från och igenom området.

Det södra grönområdet planläggs som natur. Utredning pågår för att avgöra hur området ska hanteras och till vilken grad det är lämpligt att använda för rekreativa ändamål i framtiden, med hänsyn till dess naturvärden och förekomst av föroreningar. Planområdet skulle kunna knytas till omkringliggande gröna områden genom

exempelvis Sörmlandsleden som går längs Arnöleden och viker av österut vid Kilaån, vilket vore positivt med avseende på rekreation.

Sammanfattningsvis utvecklas området genom planförslaget med fler funktioner än idag, vilket uppmuntrar till vistelse och aktivitet under hela dygnet för en variation av målgrupper. Området integreras i befintlig omgivande stadsstruktur på ett sätt som ökar trafiksäkerhet och orienterbarhet för fotgängare och cyklister. Konsekvenserna bedöms vara av kommunal betydelse. Planförslaget bedöms därmed medföra måttliga positiva konsekvenser avseende trygghet, tillgänglighet, vardagsliv och mötesplatser för både barn och vuxna. Förslaget bedöms även ligga i linje med de kommunala utvecklingsstrategierna som gäller ökad trygghet, hänsyn till barns behov, att ny bebyggelse kompletterar platsen med det som saknas och att förutsättningar för orienterbarhet skapas.

Övriga miljöaspekter

I detta kapitel beskrivs miljöaspekter som inte har bedömts vara betydande.

EROSIONS- OCH SKREDRISK



GEOTEKNISK UNDERSÖKNING WSP (2022)

Kilaån är belägen i anslutning till planområdet och jordarterna vid Kilaån bedöms främst bestå av gyttjig lera enligt den geotekniska undersökning som utförts (WSP, 2022a). Erosion sker vanligen i jordar med en stor andel silt eller sand vilket inte påträffats inom fastigheten Ribban 6 nära Kilaån och erosionsrisk bedöms därför ej föreligga.

Inom området förekommer lera som tillsammans med lutande topografi eller vid större belastningar på markytan kan ge upphov till skred. För planerade markhöjningar mellan 0,5 – 1,5 meter bedöms det inte föreligga skredrisk. Det ska beaktas att planerade markhöjningar orsakar sättningar i den underliggande leran.

Områdets totalstabilitet är med dagens nivåer tillfredställande och risk för ras, skred och erosion bedöms ej föreligga.

KLIMATPÅVERKAN

Detaljplanens klimatpåverkan kan beskrivas utifrån aspekterna hur planen lokaliseras, hur planen utformas samt dess möjlighet att påverka människors beteende till exempel när det gäller val av transporter.

Den viktigaste faktorn för minskad klimatpåverkan är att lokalisera och utforma detaljplanen så att förutsättningar skapas för mer energieffektiva och hållbara transporter. Som att gå, cykla och åka kollektivtrafik och genom närhet till målpunkter. I Sverige står inrikestransporter, framför allt vägtrafik, för ungefär en tredjedel av utsläppen av växthusgaser. När det gäller klimatpåverkan kopplat till byggnader så sker den största påverkan i samband med byggnation och rivning, både avseende produktion och transporter. Inför driftskedet är det viktigt att skapa förutsättningar för en energiförsörjning av bostäder och verksamheter inom planen som inte leder till ökade utsläpp.

Intentionen i Nyköpings kommuns översiktsplan är att bilresor, särskilt de under fem km, på sikt ska ersättas med gång- och cykel- och kollektivtrafik. Stadsdelarna ska vara ihopknutna med stråk för dessa transportslag. Målpunkter med större upptagningsområden som utbildningscentra, skolor, kulturlokaler etcetera ska lokaliseras där relevant kollektivtrafik försörjer området. Aktuellt planområde ligger inom det utpekade utvecklingsområdet tät blandstad Spelhagen med nära anslutning till stadskärnan.

Planens lokalisering i ett stadsnära läge innebär att fler människor får sin bostad och skola i ett mer centralt läge med goda förutsättningar att välja andra transportmedel än bil och även att minska sina transportbehov. Närheten till centrala Nyköping och med bra gång- och cykelförbindelser till Nyköpings nya resecentrum och övrig lokal service och aktiviteter är gynnsam ur perspektivet hållbara transporter och minskat antal transporter. Planområdet med bostäder och skola adderas i direkt anslutning till den befintliga innerstaden och dess gång- och cykelnät och kollektivtrafiknät.

Att den stora industribyggnaden återanvänds istället för att rivas och ersättas med en ny byggnad bedöms mycket positivt ur klimatsynpunkt. Både rivning och byggnation ger hög klimatpåverkan då till exempel framställning av betong och stål och transporter kopplat till byggnation och masshantering orsakar utsläpp av klimatgaser. Under byggskedet kan utsläppen minimeras genom att det ställs krav på användning av maskiner som helt eller delvis kan drivas av förnyelsebara bränslen.

I driftskedet är resurseffektivitet viktigt för att minska beroendet av fossila bränslen. Viktigast är att minska behovet av energi (värme, kyla, el), härefter att få byggnaderna att prestera optimalt för att minimera förbrukningen, och till sist att välja förnybara energikällor.

Det är svårt att bedöma en detaljplans totala klimatpåverkan med hänsyn till det stora antalet inverkande faktorer och komplexa samband. Planverktyget är inte heller så kraftfullt när det gäller att reglera klimatpåverkan. Planens centrala lokalisering med goda förutsättningar för att fler människor nu och i framtiden kan välja andra transportmedel än bil bedöms dock överväga till en måttligt positiv konsekvensbedömning. Det ska ställas i relation till en alternativ placering av planen längre ut från centrum där människor i större utsträckning blir bilberoende, och överhuvudtaget mer transportberoende.

Klimat i miljöbedömningar omfattar både begränsning av klimatpåverkande utsläpp, som beskrivs ovan, och anpassning till klimatförändringar. Klimatanpassningsåtgärder för att minimera risker för människors hälsa och miljö beskrivs i andra kapitel, exempelvis skydd mot översvämning och dimensionering av dagvattenlösningar med hänsyn taget till klimatfaktorer etcetera.

LUFTFÖRORENINGAR

En luftutredning (Sweco, 2022c) har tagits fram då området är beläget intill relativt högt trafikerade vägar samt intill värmekraftverket Idbäcksverket.

Spridning av luftföroreningarna kvävedioxid (NO_2) och partiklar (PM_{10}) har beräknats inom planområdet i syfte att jämföra dessa mot föreskrivna miljökvalitetsnormer och mot miljökvalitetsmålet Frisk luft. Beräkningar har utförts för nuläget och ett framtida scenario år 2040 med beaktande av framtida trafikmängder och



LUFTUTREDNING
Sweco (2022)

tillhörande emissionsfaktorer.

Resultatet visar att detaljplanen inte försvårar möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid klaras både i nuläget och i det framtida scenariot. Miljökvalitetsmålet för års- och timmedelvärde klaras för nuläget och med god marginal för år 2040. Sannolikheten att boende kommer att utsättas för halter av luftföroreningar som innebär risk för hälsa och säkerhet bedöms som låg. Gällande det närliggande kraftvärmeverket väster om järnvägen går det inte att utesluta risk för att det tidvis kan förekomma påverkan under nuvarande utsläppssituation, det relativa bidraget bedöms dock som litet.

Då det ändå är fördelaktigt med så låga föroreningshalter som möjligt är det bra att genomföra åtgärder för att minska halterna. I det framtida scenariot är halterna högst i de västra och norra delarna mot de närliggande vägarna. Inom planen föreslås bullerplank på västra sidan av Brukslagarvägen vilket bildar en barriär mot luftföroreningar. Föreslagna byggnader anläggs i direkt närhet till omkringliggande vägar och att bygga ihop bostadskropparna är fördelaktigt ur barriärsynpunkt och leder till lägre föroreningshalter på innergårdarna. Att bygga ihop huskropparna minskar även risk för uppkomst av vertikala virvlar som kan leda till sämre ventilation och högre halter. Förslagsvis placeras också entréer och samlingsplatser på sidor som vetter bort från omkringliggande vägar. I detaljplanen anges bestämmelser om att friskluftsintag vänds bort från utsatta fasader. Det är också fördelaktigt att anordna trädlinjer nära Arnöleden, Hamnvägen och Brukslagarvägen då studier visar att störst reducerande effekt uppnås vid en kombination av fysiska hinder och vegetation, bestämmelse om trädrader längs gator anges i detaljplanen. Det bedöms även fördelaktigt att ha mycket vegetation inom planområdet.

VIBRATIONER



VIBRATIONSUTREDNING
Tyréns (2022)

I arbetet med detaljplanen har vibrationsmätningar utförts av godstågstrafik på TGOJ-banan och vägtrafik på Hamnvägen, på två mätplatser i planområdet där bostäder planeras (Tyréns, 2022d). Vid mättillfället uppmättes hastigheten på TGOJ-banan till omkring 30 km/h, vilket motsvarar den skyltade hastigheten. På Hamnvägen uppmättes hastigheten också till omkring 30 km/h, vilket är lägre än skyltad hastighet. Uppmätta vibrationsnivåer bedöms enligt utredningen innehålla gällande riktvärden för vibrationer och stomljud i planerade bostadshus. För Hamnvägen gäller det även om hastigheten skulle vara högre.

STÖRNINGAR I BYGGSKEDET

Byggskedet innebär tidvis stora störningar för omgivningen avseende buller, tillgänglighet, trafiksäkerhet, luft (damning), och föroreningar. Utbyggnadsordning och utbyggnadstakt inom planområdet är av stor betydelse för vilka störningar som uppstår och hur omfattande de blir.

Sammantaget bedöms miljökonsekvenserna under byggtiden som måttligt negativa, nedan beskrivs aspekterna kortfattat. För att minimera negativ påverkan och risker under byggtiden är det viktigt att i tidigt skede planera för utbyggnadsordningen inom planområdet. Genom att miljökrav och kontrollprogram tas fram till byggskedet kan negativ miljöpåverkan minskas, i bygglovprocessen hanteras kravställningar gällande störningar under byggtiden.

TILLGÄNGLIGHET OCH TRAFIKSÄKERHET

Utbyggnadsordningen av verksamheter och bostäder inom planområdet är av stor betydelse för tillgänglighets- och trafiksäkerhetsaspekter. Det är till exempel riskfyllt att påbörja skolverksamhet i området samtidigt som omfattande byggnation och byggtrafik pågår i direkt anslutning till byggnaden. Framkomlighet och trafiksäkerhet för både barn och övriga oskyddade trafikanter kommer att påverkas under byggtiden och riskerna är avhängiga hur väl man planerar utbyggnad av vägar, bostäder och skola inom området. Även kollektivtrafik kan påverkas liksom övrig biltrafik och angränsande affärsverksamheter.

BULLER OCH VIBRATIONER

Under byggtiden uppstår buller- och vibrationsstörningar som påverkar angränsande bostadsbebyggelse och affärsverksamheter och, beroende på utbyggnadsordning, även ny bostadsbebyggelse och skolverksamhet inom planområdet. Beroende på etappindelning så kan olika bullerskyddsåtgärder vara aktuella. Exempel på arbetsmoment som bullrar är bygg- och anläggningstrafik, schaktning, packning, tippning, pålning, gjutning, montage av byggelement etcetera. Hur dessa störningar ska begränsas hanteras i bygglovprocessen. Utredning gällande byggbuller behöver upprättas.

LUFT

Anläggningsarbeten ger upphov till damning. För att minska damning från byggarbetsplatsen och begränsa olägenheter behöver dammbindande åtgärder vidtas samt dammande last och upplag övertäckas.

FÖRORENINGAR OCH DAGVATTEN

Åtgärder av markföroreningar kommer att orsaka tillfälliga störningar i form av buller från schaktarbeten och transporter. Avlägsnande av avfall kan komma att orsaka obehaglig lukt. Luktstörning kan minimeras genom att uppschaktat avfall transporteras bort skyndsamt samt genom att schakt återfylls med rena massor omgående. Vidare kommer entreprenadområden att behöva spärras av för att hindra att människor exponeras för föroreningar. Damm kan uppkomma i samband med åtgärderna, detta kan åtgärdas genom att dammande massor fuktas lätt.

I samband med markarbeten under byggtiden förändras ytskikten i området med risk för ökad spridning av förorenat dagvatten. Åtgärder bör vidtas för att begränsa uppkomna dagvattenmängder samt utsläpp av förorenat dagvatten. Risk finns även för spill och utsläpp av drivmedel, hydrauloljor från arbetsfordon.

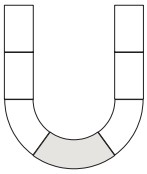
NATURMILJÖ

Det finns värdefulla naturmiljöer inom och i anslutning till planområdet och det behöver tas hänsyn till detta vid planering av produktionen. Fällning av träd får till exempel inte ske under fåglars häckningstid, inte heller störning av häckande fåglar. Det behöver även vidtas skyddsåtgärder för träd som riskerar att påverkas vid anläggningsarbetena.

SAMLAD BEDÖMNING

Kulturmiljö och stadsbild

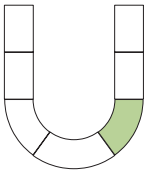
Planförslaget bedöms medföra obetydliga konsekvenser för kulturmiljön och stadsbilden. Kvarteret Ribban omvandlas från industrimark till en blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och park- och naturmark. Befintlig industribyggnads utvändiga karaktär bevaras. Ny bebyggelse är i huvudsak fyra-fem våningar, med två accentbyggnader om vardera sex och åtta våningar, det förekommer även radhus i tre våningar. Planförslaget bedöms medföra en ny skala men inte konkurrera med den omgivande bebyggelsen. Accenterna bedöms inte heller riskera att skymma viktiga historiska landmärken. Stadsbilden kring Ribban förändras på ett genomgripande sätt, då den befintliga byggnaden kompletteras med ny bebyggelse på tre sidor. Den blir en del av ett större sammanhang istället för som idag en solitär, och det skapas tydligt definierade gaturum i högre grad än idag. De två angränsande riksintressena D 56 Arnö – Stora Kungsladugården och D 57 Nyköping bedöms inte riskera att skadas till följd av planförslaget.



KULTURMILJÖ OCH STADSBILD
OBETYDLIGA KONSEKVENSER

Dagvatten

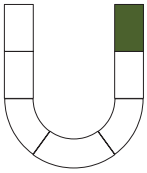
Planförslaget bedöms medföra små positiva konsekvenser med avseende på dagvatten. Åtgärder kommer att tillämpas så att nödvändig rening av dagvattnet uppnås, och erforderlig yta för åtgärderna säkras genom planbestämmelser. Att åtgärderna genomförs säkerställs även genom kravställningar i exploateringsavtal. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienterna.



DAGVATTEN
SMÅ POSITIVA KONSEKVENSER

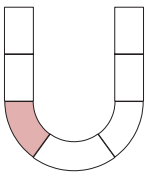
Översvämning

Planförslaget bedöms medföra stora positiva konsekvenser avseende översvämning. Inom en tidshorisont på cirka 100 år kan området komma att översvämmas till följd av havsnivåhöjningen. För att förhindra skador på mark och byggnader föreslås en principlösning i form av ett högvattenskydd runt planområdets östra, södra och västra del med lägsta tröskelnivå +2.4 meter. Högvattenskyddet kan genomföras på olika sätt, vilket kommer att studeras vidare under systemhandlingsskedet. Skyfallsvatten kommer att hanteras genom olika åtgärder för fördröjning kombinerat med avtappning, så att byggnader och mark skyddas från skador vi extrem nederbörd.



ÖVERSVÄMMNING
STORA POSITIVA KONSEKVENSER

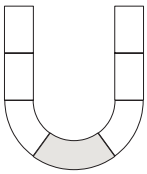
Buller



BULLER
SMÅ NEGATIVA KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser avseende buller. Planen säkerställer möjlighet att uppnå riktvärden för både trafik- och industribuller genom antingen genomgående eller små lägenheter. I ett mindre antal fall krävs lokala avskärmningar eller tekniska lösningar i form av balkonger med delvis inglasning, loftgångar etcetera. Skolgården kommer att avskärmas från buller genom omgivande bostadsbebyggelse och skärm mot järnvägen (där byggrätter inte skärmar av) och riktvärden för lek, vila och pedagogisk verksamhet kommer att uppnås. Planförslaget medför dock att fler människor än i både nuläge och nollalternativ kommer att bo i område som är utsatt för höga bullernivåer.

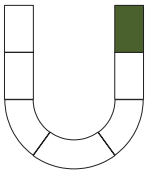
Farligt gods och verksamheter



FARLIGT GODS OCH VERKSAMHETER
OBETYDLIGA KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms medföra obetydliga konsekvenser med avseende på risker med farligt gods och närliggande verksamheter. Identifierade risker hanteras i planen genom planbestämmelser. Det gäller exempelvis skyddsavstånd från väg och järnväg till planerad bebyggelse, eller genom att ytor som är direkt exponerade mot järnvägen utan framförvarande bebyggelse utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Planförslaget bedöms inte påverka riktintresset TGOJ-banan, då planen tar höjd även för framtida ökning av transporter längs järnvägen enligt Trafikverkets prognos.

Föroreningar i mark och byggnad

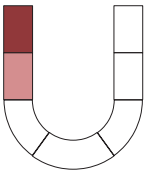


FÖRORENINGAR I MARK OCH BYGGNAD
STORA POSITIVA KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms medföra stora positiva konsekvenser med avseende på människors hälsa, stora positiva konsekvenser avseende ytvattenkvalitet och små positiva konsekvenser avseende markmiljö. Inom området förekommer föroreningar i varierande grad. Vid planförslaget ändras markanvändningen till känslig med bland annat skola och bostäder. Rekommenderat åtgärdsförslag innebär att föroreningar åtgärdas inom större delen av planområdet där utveckling planeras, och lämnas kvar i det område som planläggs som Natur. Vidare arbete med riskvärdering och beslut om åtgärder kommer att genomföras under granskningsskedet.

Naturmiljö

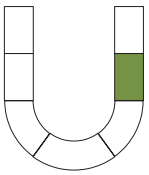
Planförslaget bedöms preliminärt medföra måttliga till stora negativa konsekvenser avseende naturmiljö. En stor del av den sammanhängande naturmarken i södra delen skyddas. Det finns en ambition om att skapa en grön skolgårdsyta och nya vägar kommer att förses med trädrader, vilket säkras genom planbestämmelser. Förslaget påverkar emellertid ett antal alléer och särskilt skyddsvärda träd helt eller delvis, liksom grupper av träd och buskar. De särskilt skyddsvärda träden har ett värde dels i sig själva som värdar för andra arter, men också för ekologiska spridningssamband och ädellövsstrukturer norr och söder om planområdet. Ingreppen kräver dispens från biotopskyddet och en kompensationsutredning planeras inför granskningsskedet. Strandskyddet föreslås delvis upphävas för att ge plats åt föreslagen utformning av den nya vägsträckningen. Särskilda skäl krävs för upphävande. Ingen påverkan bedöms ske på de två närbelägna Natura 2000-områdena Kilaån-Vretaån och Svanviken-Lindbacke, eller på riksintresset för naturmiljö Kilaån.



NATURMILJÖ
MÅTTLIGA TILL STORA NEGATIVA KONSEKVENSER

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms medföra måttliga positiva konsekvenser avseende trygghet, tillgänglighet, vardagsliv och mötesplatser, för både barn och vuxna. Området utvecklas med fler funktioner än idag, vilket uppmuntrar till vistelse och aktivitet under hela dygnet för en variation av målgrupper. Området kopplas närmare till övriga Spelhagen genom att en stor del av trafiken på Arnöleden leds om och att trafiksäkra korsningspunkter anläggs. Att bostäder tillkommer gör att området aktiveras dygnet runt och att det inte längre utgör en öde baksida av staden. Området blir mer integrerat i befintlig omgivande stadsstruktur på ett sätt som ökar trafiksäkerhet och orienterbarhet för fotgängare och cyklister, och gör det enklare att välja hållbara transportslag.



SOCIALA KONSEKVENSER
MÅTTLIGA POSITIVA KONSEKVENSER

PLANFÖRSLAGET OCH MILJÖKVALITETSMÅLEN



Illustration som visar Sveriges 16 miljökvalitetsmål.

Nedan presenteras en översiktlig bedömning av hur planförslaget bedöms påverka uppfyllnad av de nationella miljökvalitetsmål som är relevanta för planens genomförande.

Utförlig information om vad miljömålen omfattar och indikatorer för dess uppföljning finns på www.sverigesmiljomal.se

BEGRÄNSAD KLIMATPÅVERKAN

Detaljplanens totala klimatpåverkan är svår att bedöma då den beror på flera samverkande faktorer, som inte styrs genom planprocessen. Slutlig utformning, materialval, ambition hos byggherrar och verksamhetsutövare, riktlinjer och policies för byggskedet med flera är exempel på faktorer som kan påverka klimatpåverkan i genomförandet av planen.

Det som går att dra slutsatser kring i planprocessens nuvarande skede är kopplat till planens lokalisering och utformning. Detaljplanen är centralt lokaliserad och utformad så att den skapar bra förutsättningar för mer energieffektiva och hållbara transporter för de som flyttar in, arbetar eller går i skola i området. Läget erbjuder goda kommunikationer och bra möjligheter att välja andra transportmedel än bil. Att den stora industribyggnaden tas tillvara och anpassas istället för att rivas och ersättas med ny byggnad är positivt. Rivning och byggnation är förknippat med hög klimatpåverkan genom transporter, masshantering och framställning av råvaror.

Planförslaget bedöms inte motverka uppfyllandet av miljömålet begränsad klimatpåverkan.

FRISK LUFT OCH BARA NATURLIG FÖRSURNING

Sett till områdets lokalisering med goda kommunikationer och närhet till stadskärnan, planens möjliggörande av mobilitetslösningar och förbättrad infrastruktur för hållbara transportslag så bedöms effekterna kunna bli begränsade.

Planförslaget bedöms inte motverka uppfyllnad av miljömålen Frisk luft och Bara naturlig försurning.

GIFTFRI MILJÖ, INGEN ÖVERGÖDNING OCH LEVANDE SJÖAR OCH VATTENDRAG

Planförslaget medför att mark kommer att bebyggas och att hårdgjorda ytor tillkommer. Genomförd dagvattenutredning föreslår åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten. Åtgärderna syftar till att utsläpp av ämnen som bidrar till övergödning eller spridning

av giftiga ämnen i dagvatten inte ska öka jämfört med idag. Åtgärderna har införlivats i planförslaget.

Inom planområdet finns markföroreningar som i dagsläget kan antas spridas till närliggande vattendrag. Planförslaget innebär att en del av området kommer att efterbehandlas för att möjliggöra byggnation. Detta bedöms medföra en minskning av pågående föroreningsspridning till omgivningen.

Ett genomförande av planförslaget bedöms bidra till att uppfylla miljömålen Giftfri miljö, Ingen övergödning och Levande sjöar och vattendrag.

GRUNDVATTEN AV GOD KVALITET

I nuläget bedöms inte de föroreningar som förekommer inom planområdet att spridas till grundvattnet. Genomförandet av planen bedöms inte heller försämra förutsättningarna eller riskera att ge upphov till att grundvattenkvaliteten påverkas negativt.

Planförslaget bedöms bidra till uppfyllelsen av miljömålet Grundvatten av god kvalitet.

MYLLRANDE VÅTMARKER

Planförslaget innebär att området ner mot Kilaån planläggs som Natur och därmed skyddas mot framtida exploatering. En del av detta område är sankt och tidvis vattenfyllt. Naturvärden förekommer i området trots att det är starkt påverkat av föroreningar. Planförslaget medför att detta område kommer att vara fortsatt sankt. På längre sikt kan havsnivåhöjningen göra att normalvattenståndet höjs ytterligare.

Planförslaget bedöms bidra till uppfyllelsen av miljömålet Myllrande våtmarker.

GOD BEBYGGD MILJÖ

Planförslaget följer intentionen i gällande översiktsplan. Det möjliggör för en skola med närhet och trygg koppling till både befintliga och framtida bostäder. Stråk för gång och cykel stärks och trafiksituationen förbättras med bland annat mobilitetslösningar och prioritering av hållbara trafikslag. Områdets kulturvärden tas tillvara, en del av området med naturvärden skyddas, medan en del naturvärden tas i anspråk. Kompensationsåtgärder planeras men är ännu inte fastställda.

Störningar som kan påverka de nya bostäderna innefattar främst buller. Åtgärder kommer att tillämpas för att uppnå de riktvärden som gäller. Områden som planläggs för känslig markanvändning och påverkas av föroreningar kommer att efterbehandlas inför byggnation.

Sammantaget bedöms planförslaget bidra till uppfyllelsen av miljömålet God bebyggd miljö.

ETT RIKT VÄXT- OCH DJURLIV OCH LEVANDE SKOGAR

Ett genomförande av planen medför att ett sammanhängande område med skog med påtagligt naturvärde skyddas som Natur. I andra delar av planområdet kommer identifierade naturvärden i form av särskilt skyddsvärda träd, alléer och grupper av träd och buskar att behöva tas bort för att kunna genomföra förslaget. Kompensationsutredning pågår och åtgärder kommer att föreslås. Bedömningen av måluppfyllelsen är därmed preliminär. Några av träden har ett värde som har bedömts oersättligt genom kompensation. Genomförandet medför även visst inkräktande på strandskyddat område. Planförslaget bedöms preliminärt motverka uppfyllande av miljömålen Ett rikt växt- och djurliv och Levande skogar.

Miljömålen Skyddande ozonskikt, Säker strålmiljö, Hav i balans samt levande kust och skärgård, Levande skogar, Ett rikt odlingslandskap samt Storslagen fjällmiljö har inte inkluderats i bedömningen eftersom genomförandet av planen inte bedöms påverka dem.

UPPFÖLJNING

Enligt 6 kap. 11 § punkt 7 MB ska en miljökonsekvens-beskrivning innehålla en redogörelse för de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som ett genomförande av planförslaget medför. Det är kommunen som ansvarar för att uppföljning görs. Syftet är bland annat att kontrollera att negativ miljöpåverkan inte blir större än avsett, samt att upptäcka och åtgärda oförutsedda negativa konsekvenser. Uppföljningen har också betydelse för det långsiktiga målet om hållbar utveckling, bidrar till kunskapsuppbyggnad och på sikt bättre och effektivare miljöbedömningar. Det är lämpligt att så långt som möjligt koppla uppföljningen till befintliga system för tillsyn, övervakning eller miljöledning. Det förutsätts att det vid lovgivning inför byggnation bevakas att planens intentioner och planbestämmelser följs.

Följande aspekter bedöms vara angelägna att följa upp eller övervaka:

- Att de åtgärder som beslutas för dagvattenhantering och hantering av extrem nederbörd fungerar som avsett

- Att riktvärden hålls för buller på skolgård och vid de bostäder som byggs, både med avseende på trafik- och industribuller

Beroende på kommande utredningar och beslut kring efterbehandling av förorenad mark kan det vara lämpligt att inom ramen för den tillsynsprocessen inrätta kontrollprogram eller dylikt för att följa upp effekterna av efterbehandling eller skyddsåtgärder.

Efter att kompensationsutredning för naturmiljö är framtagen och kompensationsåtgärder har beslutats är det lämpligt att följa upp att de åtgärder som vidtas genomförs och har avsedd effekt.

REFERENSER

Brandskyddslaget, 2021. Inledande riskanalys Ribban 5 och 7, 2021-01-14

Brandskyddslaget, 2022. Detaljerad Riskanalys Ribban, 2022-10-13

Golder, 2001. Report on phase II environmental site assessment of Ribban 5, Nyköping, Sweden. Golder Associates, rapport daterad december 2001.

Hille Hus och Historia, 2022. Antikvarisk konsekvensbeskrivning, 2022-11-16

Lodén, 1899. Utdrag ur karta över inägorna till Stora Kungsladugården, upprättad 1899 av förste lantmätare Axel Lodén

Naturvårdsverket, 2009. Riktvärden för förorenad mark – modellbeskrivning och vägledning. Naturvårdsverket 2009. Rapport 5976. Riktvärden uppdaterade juli 2016

Nyköpings kommun, 2021. Översiktsplan Nyköping 2040 antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14, https://nykoping.se/mot-framtiden/nykoping2040

Nyköpings kommun, 2022a. Planbeskrivning samrådshandling 2022-11-16

Nyköpings kommun, 2022b. Plankarta samrådshandling 2022-11-16

Structor, 2015. Markteknisk undersökning av fastigheten Ribban 5 i Nyköping. Rapport daterad 2015-06-16

Sweco, 2020. Historisk inventering för fastigheterna Ribban 6 och 7. Rapport 2020-01-15

Sweco, 2022a. Översvämningsrisker i detaljplan, 2022-04-07

Sweco, 2022b. PM översvämningsutredning kompletterande beräkningar, 2022-04-07

Sweco, 2022c. Luftutredning Ribban 5, 6 och 7, 2022-05-04

Sweco, 2022d. Dagvattenutredning för detaljplan Ribban, 2022-05-20

Sweco, 2022e. Naturvärdesinventering, samt kompletterande fågel och fladdermusinventering, 2022-10-21

Terraformer, 2021. Miljöteknisk undersökning inom fastigheterna Ribban 5 och Ribban 7 i Nyköping. Rapport 2021-06-30

Terraformer, 2022a. Kompletterande miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Ribban 5, 6 och 7, 2022-08-24

Terraformer, 2022b. Riskbedömning Ribban 5, 6 och 7, 2022-09-16

Terraformer, 2022c. Åtgärdsutredning och riskvärdering Ribban 5, 6 och 7, 2022-09-19

Tyréns 2020. Ribban bullerutredning, 2020-11-12

Tyréns, 2022a. Barnkonsekvensanalys detaljplan Ribban 5, del av 6 och 7, 2022-05-03

Tyréns, 2022b. Mobilitetsutredning Ribban 5, 6 och 7, 2022-05-23

Tyréns, 2022c. Trafikutredning Ribban 5, 6 och 7, 2022-06-10

Tyréns, 2022d. Utredning av vibrationer Ribban 5, 6 och 7, 2022-10-10

Tyréns, 2022e. Utredning av omgivningsbuller, Ribban 5, 6 och 7, 2022-10-11

WSP, 2022a. PM Geoteknik Ribban 6, 2022-03-25

WSP, 2022b. Översikt geotekniska undersökningar Ribban 5, 6 och 7, 2022-09-20

Urban Minds, 2022. Gestaltningsprogram samrådhandling 2022-11-16

Samhällsbyggnad
Stadsbyggnadsenheten

Undersökning om betydande miljöpåverkan för Ribban 5 & 7 (ABB), Spelhagen, Nyköpings kommun

Undersökningen om betydande miljöpåverkan ska utgöra underlag för bedömning om genomförandet av kommande detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning av planen och upprätta en skriftlig redogörelse, miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Undersökningen om betydande miljöpåverkan bör även avgränsa vilka frågor som ska behandlas i en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 6 kap Miljöbalken (MB) och 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL) alternativt behandlas i planbeskrivningen.

Syfte med detaljplanen och kommande detaljplaneläggning (Planen)

Den kommande detaljplanen syftar till att pröva marken för skol- och verksamhetsändamål i befintlig byggnad samt pröva möjligheten att bygga nya bostäder och kommersiella verksamheter norr om befintlig byggnad.

Nulägesbeskrivning (Platsen)

Planområdet för kommande detaljplan är cirka 7,2 hektar och ligger i stadsdelen Spelhagen. Stadsdelen ligger söder om Nyköpings stadskärna med nära anslutning till hamnen och centrum. Platsen skapar möjligheter att förstärka kopplingarna mellan stadskärnan, Arnö och övriga Spelhagen som en förlängning av staden. Planområdet angränsar till TGOJ-banan som blir en viktig faktor i det framtida planarbetet, framförallt när det kommer till säkerhetsavstånd, farligt gods, buller och riksintresse för järnväg. På västra sidan av järnvägen finns verksamheter inom frakt, industri och handel som kan anses vara störande och bullergenererande verksamheter. Vattenfall har ett värmeverk i närheten vars påverkan på planområdet behöver undersökas. Söder om planområdet angränsar en strandskog med naturvärden vilket bör beaktas vid förändringar i anslutning till området. Planområdet angränsar till två bullergenererande vägar, Arnöleden och Hamnvägen.

I den befintliga byggnaden har bland annat sandgjuteri, pressgjuteri, termoplatstillverkning och andra verksamheter funnits vilket gör att området kan förväntas vara förorenat till viss grad. Vissa åtgärder har gjorts inom

Postadress
Nyköpings kommun
Samhällsbyggnad
Plan- och naturenheten
611 83 NYKÖPING

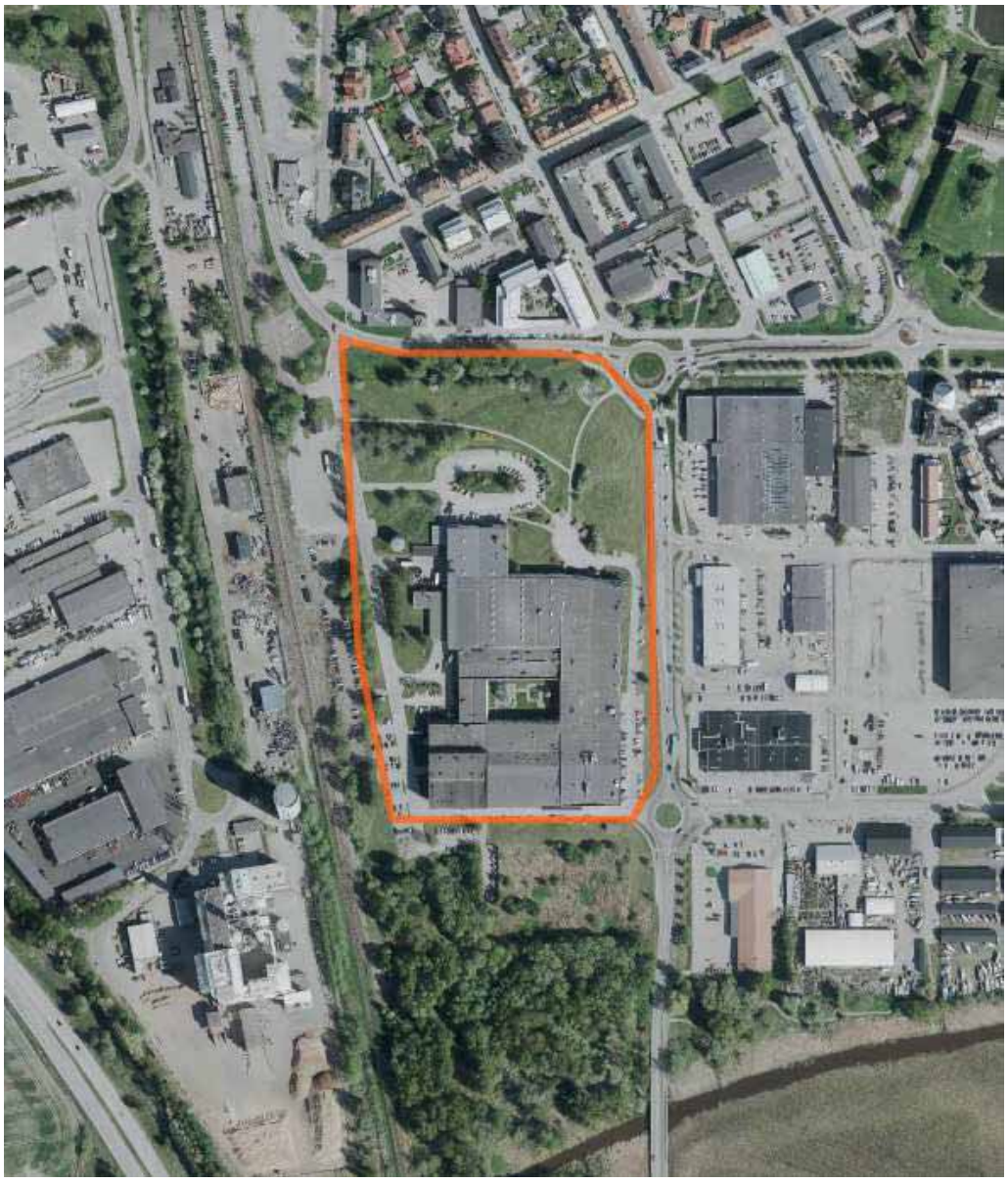
Besöksadress
Västra Kvarngatan 35

Tfn/Mobil/Fax
Tfn 0155-24 80 00
samhallsbyggnad@nykoping.se

Org/Bg
Org nr 21 20 00-29 40
Bg 619-03 42
kommun@nykoping.se
www.nykoping.se

planområdet. Vid byggnadens uppförande lades stor omsorg ner på byggnadens arkitektoniska uttryck vilket bör beaktas i eventuella förändringar av byggnadens fasad.

I kommunens fördjupade översiktsplan för tätorten och Skavsta från 2013 (FÖP) pekas planområdet ut som ett utredningsområde för skola, bostäder och handel. Även i den kommande översiktsplanen är Spelhagen utpekat som ett utvecklingsområde för blandstad. Planarbetet för fastigheterna kan därmed ses som början på en omvandling av Spelhagen i linje med kommunens översiktsplan. Det finns behov av fler skolplatser i denna del av staden vilket gör planen till ett positivt tillskott till staden om markanvändningen anses som lämplig.



Aktuellt planområde

Ställningstagande till strategisk miljöbedömning och avgränsning av MKB

Planen berör ett område som idag är utsatt för bullerstörningar från flera riktningar samt föroreningar. Platsen har utmanande förhållanden som kräver väl genomtänkta trafiklösningar och säkerhetsåtgärder intill järnvägen. Platsens förutsättningar gör att omfattande utredningar behöver genomföras innan markens lämplighet för skolverksamhet kan avgöras. Platsens befintliga byggnad skapar unika möjligheter att utnyttja befintliga strukturer ur ett hållbarhetsperspektiv. Inom planområdet har två möjliga trädalléer identifierats vilket blir viktiga att utreda vidare. (Platsen)

Den framtida planen anger förutsättningar för skola, verksamheter och bostäder. Det finns ett behov inom kommunen att skapa fler skolplatser i denna del av centrala Nyköping vilket gör att denna placering är intressant att undersöka vidare. Utöver det berör planen ett område som kan skapa en viktig koppling mellan stadskärnan och Arnö genom att bli en förlängning av staden. Genom att skapa blandade funktioner inom planen kan den befintliga stadsstrukturen kompletteras och området bli levande under fler timmar av dygnet. (Planen)

Planen medför att fler bostäder, verksamheter och eventuella skolplatser kan tillföras i stadens centrala delar. Planen blir ett startskott för den framtida utvecklingen av Spelhagen vilket gör att ett helhetsgrepp behöver beaktas under planprocessen. Planen och Spelhagens utveckling medför att stadskärnan kan kopplas samman med Arnö på ett tydligare sätt. (Påverkan)

Den samlade bedömningen av ovanstående aspekter och deras kumulativa effekter är att detaljplanen ***kan*** antas medföra betydande miljöpåverkan. Därför ska en strategisk miljöbedömning av detaljplaneförslaget genomföras och en MKB upprättas. MKB ska avgränsas:

- **Tidsmässig avgränsning:** Fullt utbyggt område, eventuell etappindelning samt påverkan under byggtiden.

- **Geografisk avgränsning:** Omfattar aktuellt planområde samt dess influensområde. Influensområdet avgränsas till de omgivande verksamheternas påverkan på planområdet, den omkringliggande infrastrukturen (Järnvägen, Hamnvägen och Arnöleden) samt eventuell miljöpåverkan av strandskogen som angränsar planområdet i söder. Utöver det behöver även närliggande riksintressen beaktas.

- **Saklig avgränsning:** MKB ska i första hand belysa följande aspekter:

- Föroreningar: Markföroreningar, deponigas och föroreningar från tidigare verksamheter i befintlig bebyggelse.
- Hälsa och säkerhet: Buller, vibrationer, farligt gods (järnväg och väg), trafiksäkerhet (säkra skolvägar), störande verksamheter, luftkvalité och säkerhetsavstånd.
- Naturmiljö: Skyddsvärda träd, påverkan på strandskogen, biotopskydd.
- Vattenmiljö: Grundvatten, dagvatten och strandskydd
- Arkitektur: Gestaltning, riksintressen för kulturmiljö, stadsbild.
- Störningar i byggskedet: Buller, vibrationer, trafikpåverkan, ev. etappindelning.

Nollalternativet innebär fortsatt utveckling enligt gällande detaljplaner. I dagsläget används den befintliga byggnaden för verksamheter och gymnasieskola i enlighet med gällande detaljplan. Planområdet omfattas i nuläget av huvudsakligen två detaljplaner. Den gällande detaljplanen för fastighet Ribban 5, P15-9, tillåter handel, småindustri, kontor, kulturverksamhet samt skolverksamhet på gymnasienivå eller vuxenutbildning i den befintliga byggnaden. Den gällande planen förtydligar att förskoleverksamhet eller grundskola inte får bedrivas inom planområdet. Gällande detaljplan för fastighet Ribban 7, P76-3, tillåter enbart industriändamål inom den del som berör planområdet. Nollalternativet är därmed att planområdet fortsatt kan exploateras med utökad industriverksamhet på den befintliga grönytan samt att industriverksamhet i befintlig byggnad kan utökas.

Jämförelsealternativ 1 är att skolverksamhet, även för mindre barn, tillåts inom planområdet och det befintliga grönområdet utnyttjas som skolgård. I anslutning till skolgården exploateras bostäder och kommersiell verksamhet som bidrar till områdets utveckling till blandstad. Bebyggelsen ska bidra till minskade bullernivåer på skolgården samt ökad trygghet och säkerhet genom närvaro under dygnets alla timmar.

Jämförelsealternativ 2 är att planområdet enbart bebyggs med bostäder och kommersiell verksamhet. Således förminskas planområdet till att enbart beröra de obebyggda delarna norr om befintlig bebyggelse.

De tre alternativen ska utredas utifrån **2 framtidsscenarion** för hur infrastrukturen kan komma att förändras runt planområdet.

Framtidsscenario 1	**Framtidsscenario 2**
Arnöleden samt berörd del av Hamnvägen får en mer stadsliknande karaktär men med lika hög trafikbelastning som idag.	Arnöleden omvandlas till stadsgata där gående, cyklister och kollektivtrafik prioriteras. Biltrafiken leds om längst järnvägen, väster om planområdet, genom en ny vägkoppling från Arnö. Berörd del av Hamnvägen får en mer stadsliknande karaktär.

Efter avgränsningssamråd med länsstyrelsen kan en mer exakt bild av MKB:s omfattning/avgränsning redovisas.

Tidigt samråd
Referensgrupp/myndighet som medverkat i tidigt samråd gällande denna undersökning om betydande miljöpåverkan

MYNDIGHET	**NAMN**	**Datum**
Stadsbyggnadsenheten, Nyköpings kommun	Sofia Bergqvist, planarkitekt Maria Ljungblom, stadsbyggnadschef	2020-10-19 2020-10-23
Mark- och exploateringsenheten, Nyköpings kommun	Elin Hultman, ekolog Stefan Andersson, ekolog	2020-10-21 2020-10-21

Tidigt samråd med Länsstyrelsen gällande denna undersökning om betydande miljöpåverkan. Yttrande erhållet 2020-11-13.

KOMMENTAR:
Länsstyrelsen de-lar kommunens bedömning. Samråd ska hållas med Länsstyrelsen under plansamrådsprocessen om miljökonsekvensbeskrivningens (MKB) avgränsning och omfattning. Länsstyrelsen lämnar nedan synpunkter på avgränsningen utifrån tillgängligt underlag, men kan om så önskas från kommunens sida återkomma med ytterligare avgränsningssynpunkter längre fram i samrådsprocessen när bedömningen av planens betydande miljöpåverkan kommit längre.

Länsstyrelsen understryker att en strategisk miljöbedömning bland annat ska innehålla en identifiering, beskrivning och bedömning av rimliga alternativ med hänsyn till planens syfte och geografiska räckvidd. Detta kan enligt Länsstyrelsen handla om en redovisning av val av alternativ rörande såväl lokalisering som utformning och markanvändning. Mer att läsa om strategisk miljöbedömning av detaljplaner finns på Boverkets kunskapsbank.

Länsstyrelsens avgränsningssynpunkter
I undersökningen redogörs för föreslagen avgränsning av MKB, tidsmässigt, geografiskt och sakligt.

Länsstyrelsen anser att den tidsmässiga avgränsningen bör preciseras närmare. Detta för att konsekvensbeskrivningen bland annat kan behöva ta hänsyn till prognoser för förändringar av vägtrafik, förändringar av järnvägstrafik till och ifrån verksamheter i Oxelösund samt olika översvämningsscenarier.

Länsstyrelsen anser att den geografiska avgränsningen bör preciseras vad gäller kommunens bedömning av vilka omgivande verksamheter som avses. Påverkan på riksintressen kommenteras under respektive rubrik i vårt yttrande.

Länsstyrelsen ställer sig bakom kommunens förslag på saklig avgränsning, men påpekar att i den fortsatta miljöbedömningsprocessen kan ytterligare aspekter komma att identifieras och behöva bedömas och beskrivas. Länsstyrelsen utgår ifrån att bedömningen av de identifierade aspekterna kommer att ske utifrån för planområdet relevanta och aktuella underlag.

Riksintressen – 3 kap. miljöbalken
Riksintresse för kulturmiljövården
Planområdet angränsar till riksintresset Nyköping och ligger mitt emellan riksintressena Nyköping och det närbelägna Arnö - Stora Kungsladugården. Riksintressen ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Riksintresset Nyköpings motivering: Residensstad som utgjort ett viktigt politiskt maktcentrum sedan medeltiden. Som huvudort i Karl IX:s hertigdöme 1568-1622 utvecklades staden till ett av landets första industriella centra. Stadsmiljö präglat av konsekvent genomförd reglering vid 1600-talets mitt, låg bebyggelse och industrianläggningar från skilda tider.

Enligt Länsstyrelsens kunskapsunderlag till riksintresset finns mål för hur det ska tillgodoses, vilket bland annat innebär följande.

- Viktiga komponenter som karaktäristisk bebyggelse, stadsplaner, vägar och grönområden, särskilt de utmed ån, ska bevaras och underhållas.
- Miljöskapande historiskt intressanta byggnader, miljöer och andra kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska kunna förstås och upplevas. Tidstypiska kvarter och enskilda byggnader ska bevaras och underhållas på ett sådant sätt att de bevarar sin karaktär.

Riksintresset Arnö-Stora Kungsladugårdens motivering: Odlingslandskap präglat av Kungsladugården, som sedan medeltiden tillhört Nyköpingshus, och som har kvar sin ursprungliga avgränsning mot staden. Enligt Länsstyrelsens kunskapsunderlag finns bland annat följande mål för hur riksintresset ska tillgodoses.
Bebyggelse underhålls på antikvariskt anpassat vis.
Ny bebyggelse underordnas befintlig bebyggelses placering, struktur och utformning. De höga historiska byggnaderna, bl.a. Nyköpingshus och stadens kyrkor, ska fortsatt dominera stadens siluett.

Enligt stadssiluettanalysen för Nyköping riskerar högre bebyggelse i Spelhagen, från fyra våningar och uppåt, att påverka stadens siluett. Det finns en känslighet för högre byggnadshöjder inom planområdet, vilket även framgår av Kulturhistoriska områdesbeskrivningar för Nyköpings tätort.

Länsstyrelsen delar mot bakgrund av ovanstående kommunens bedömning att en MKB bör belysa planförslagets påverkan på riksintressen för kulturmiljövården, stadsbilden och kulturmiljön. Påverkan på stadssiluetten bör belysas.

Ny bebyggelse inom planområdet bör utformas med hänsyn till riksintressena och anpassas till stadsbilden med vyer och siktlinjer samt till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse när det gäller placering, skala (volym/höjd) och gestaltning, så att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med PBL 2 kap. 6 §. Volymstudier bör tas fram i det fortsatta arbetet.

Länsstyrelsen ser positivt på att den befintliga byggnadens arkitektoniska kvalitéer ska beaktas vid förändring av fasaderna. Byggnadens kulturhistoriska värden bör utredas. Antikvarisk expertis bör medverka i plan- och genomförandeskedet.

Hälsa och säkerhet
Markföroreningar och föroreningar i byggnader
Inom detaljplaneområdet och i anslutning finns flertal objekt som potentiellt förorenade objekt upptagna i Länsstyrelsens EBH-databas.

Länsstyrelsen delar kommunen bedömning att det innan detaljplanen kan genomföras ska klarläggas att det i och med den förändrade markanvändningen inte föreligger oacceptabla hälso- och/eller miljörisker som följd av potentiell föroreningsförekomst härrörande från tidigare eller nuvarande verksamheter inom och i angränsning till

detaljplanområdet. För att kunna bedöma föroreningssituationen krävs det provtagning av lämpliga medium samt analys av relevanta ämnen. Om föroreningar påträffas ska dessa avgränsas. Det krävs även en riskbedömning för att bedöma vilka risker som föreligger för människors hälsa och miljö. Om riskbedömningen påvisar ett åtgärdsbehov, ska åtgärdsutredning och riskvärdering också tas fram för att säkerställa detaljplanens lämplighet.

Trafiksäkerhet

Av undersökningen framgår att det är ”utmanande” förutsättningar vad gäller trafiksäkerheten vid planområdet, en bedömning som Länsstyrelsen understryker kommer att ställa särskilda krav på utredning. Länsstyrelsen ser därför positivt på att en barnkonsekvensanalys (BKA) ska tas fram. Vi antar att den kommer att ge en fördjupad bild av trafiksäkerhetssituationen för barn och ungdomar i olika åldrar och med olika funktionsvariationer.

Länsstyrelsen antar att kommande trafiksäkerhetsutredning tar hänsyn till förväntad volymökning av trafiken från Arnö fram till dess en anslutning till väg 53 har lösts. Vidare behöver hänsyn tas till att en ny skolas upptagningsområde blir större än att bara avse i planområdet tillkommande bostäder, vilket i sig kan påverka trafikflödena.

Länsstyrelsen förutsätter i sammanhanget att även möjligheter till mobilitetsåtgärder för att bidra till ett transporteffektivt samhälle studeras.

Risk för olyckor, översvämning och erosion

Behov av riskutredningar

Länsstyrelsen noterar att i undersökningen identifieras följande risker kopplade till den föreslagna mark- och vattenanvändningen skola och bostäder; trafiksäkerhet (väg och järnväg), farligt godstransporter (väg och järnväg), översvämning. Länsstyrelsen delar denna bedömning men påpekar att till detta bör även läggas risker knutna till den förekomst av deponigas som omnämns i undersökningen samt geotekniska risker knutna till markförhållande och redovisad översvämningsrisk (erosion). Vi utgår från att översvämningsrisken utreds såväl avseende höjning av havsnivåer som följd av skyfallssituationer, det senare handlar även om påverkan på nedströms från planområdet belägna områden.

Länsstyrelsen förutsätter, även om det inte anges i undersökningen, att den föreslagna markanvändningen bedöms utifrån för planområdet relevanta och aktuella riskutredningar.

Länsstyrelsen förutsätter vidare att identifierade hänsyn och skyddsåtgärder säkerställs i den fortsatta planeringen.

Farligt gods

Vid utredning av skyddsavstånd till leder med farligt godstransporter bör särskilt beaktas prognoser för framtida förändrade farligt godsflöden till och ifrån verksamheter i Oxelösund.

Miljökvalitetsnormer
Vatten
Nyköpings kommun avser att bland annat utöka skolverksamheten i befintlig byggnad samt bygga bostäder inom området. Planområdet är beläget inom ett grundvattenmagasin, det är nära vattendrag som mynnar ut i Stadsfjärden och det finns dessutom risk för översvämning.

Länsstyrelsen anser att en dagvattenutredning behöver tas fram för att säkerställa att dagvattnet tas omhand på bästa möjliga vis utan påverkan på omkringliggande mark- och vattendrag och grundvattenmagasin. Eventuella åtgärder som ska vidtas ska beskrivas i planhandlingen och lämpliga planbestämmelser som reglerar dagvattenhanteringen ska anges på plankartan.

Dagvattenhanteringen får inte medföra att eventuella föroreningar sprids till omgivande mark, yt- och grundvatten så att MKN vatten påverkas negativt. I planhandlingen ska det tydligt framgå hur Nyköpings kommun avser att hantera dagvattensituationen i området.

Länsstyrelsens övriga synpunkter och råd
Förutom de i undersökningen redan identifierade aspekterna vill Länsstyrelsen framföra följande inför det fortsatta planarbetet:

Riksintressen - kap. miljöbalken
Riksintresse för kommunikationer
Länsstyrelsen anser att påverkan på riksintresset för järnväg (TGOJ-banan) av den föreslagna förändringen av markanvändningen behöver utredas i den fortsatta planeringen. Utöver nuvarande driftförhållanden vid banan behöver utredningen även ta hänsyn tas till järnvägens utecklingsmöjligheter. Här kan prognoser för framtida förändrade godsflöden till och ifrån verksamheter i Oxelösund särskilt behöva beaktas.

Strandskydd
Planbeskrivningen bör vid upphävande redogöra för hur strandskyddets syften påverkas i och med den föreslagna exploateringen. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Mellankommunala frågor
Om den förändrade mark- och vattenanvändningen bedöms kunna påverka driftförhållanden och utvecklingsmöjligheter för järnvägstransporter på TGOJ-banan bör berörda grannkommuner tillfrågas.
Naturmiljö
Generellt biotopskydd
Kommunen anger att det inom planområdet finns två trädrader som kan

klassas som alléer, vilket innebär att de omfattas av generellt biotopskydd. Utöver det anser Länsstyrelsen att övriga träd inom planområdet bör utredas för att identifiera eventuellt andra ur naturvårdssynpunkt värdefulla träd.

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan skada en allé som omfattas av biotopskydd kräver dispens. Exempel på sådana åtgärder är avverkning av levande eller döda allélträd (inklusive högstubbar) eller arbeten som kan skada trädens rötter.

Kulturmiljö
Fornlämningar
Ur fornlämningssynpunkt har Länsstyrelsen inget att invända mot planens genomförande.

De som medverkat i ärendet
Hampus Benckert och Agneta Scharp (kulturmiljö), Kristin Larsson (natur och strandskydd), Anna Anehed, (förorenade områden), Fredrik Nilsson (risk och säkerhet) samt Jenni Johansson Roos (vattenförvaltning).

Rune van den Brink
Planhandläggare

Bilagor

- Bilaga 1: Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan med miljöaspekter och kommentarer

Maria Ljungblom
Chef Stadsbyggnadsenheten

Victoria Alstäde
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

Bilaga 1: Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan

Aspekter som kan leda till betydande miljöpåverkan

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåve *rkan ska aspekter utifrån allmänna bestämmelser tas med i beaktning.*	
☐ Verksamheter enligt 4 kap 34 § PBL ☐ Förordning om MKB 3 § eller bilaga 3	
Beskrivning	

NATURVÄRDEN	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör naturvärden tas med i beaktning.	
☐ Riksintresse naturvård ☐ Natura 2000-habitat ☐ Natura 2000-fågel ☒ Skyddad natur (naturreservat, biotopskydd, naturminne, djur- och växtskyddsområde) ☒ Värdefull eller känslig natur (ESKO-område, Länsstyrelsens naturvårdsprogram, Ängs- och hagmarksinventering, våtmarksinventering, nyckelbiotopsinventering, viltstråk och eventuell barriäreffekt) ☒ Strandskydd ☒ Fridlysta eller rödlistade arter ☐ Värdefulla eller känsliga arter	
Beskrivning	Inom planområdet finns två trädrader som kan klassas som alléer, vilket innebär att de har biotopskydd. Utöver det bör övriga träd inom planområdet utredas för att identifiera eventuella värdefulla träd. Planområdet angränsar till en strandskog där skyddade fåglar (Brun Kärhök och Rördrom) har observerats, däremot är det inte rapporterat i

	naturvårdsverkets register. Om framtida förändringar förväntas påverka strandskogens värden bör detta utredas vidare. Det skulle exempelvis vara om infrastrukturen eller bebyggelsen i planområdets södra del skulle förändras avseendevärt. Det skulle även kunna påverka Kila-åns värden vilket behöver utredas.

KULTUR	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör kulturvärden tas med i beaktning.	
☒ Riksintresse kulturmiljö ☐ Fornminne ☐ Byggnadsminne ☒ Övrig värdefull kulturhistorisk miljö	
Beskrivning	Den befintliga byggnaden har vissa kvalitéer som kan behöva tas i beaktning vid förändringar av bebyggelsen. Vid byggnadens uppförande lades stor omsorg ner på byggnadens arkitektoniska uttryck vilket för beaktas i eventuella förändringar av byggnadens fasad. Planområdet angränsar till två riksintressen för kulturmiljövård. Norr om området omfattas Nyköpings centrala delar av riksintresse (D 57) för att skydda den medeltida rutnätsstaden samt Nyköpingshus. Söder om området angränsar riksintresse för Arnö-Kungsladugård som är ett odlingslandskap med ängs- och hagmarker. Ny bebyggelse inom planområdet behöver utredas för att säkerställa att riksintressena inte påverkas.

HÄLSA
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör hälsa tas med i beaktning.
☐ Riksintresse friluftsliv ☒ Buller ☒ Vibrationer ☒ Magnetiska fält

☐ Allergener ☐ Miljöfarlig verksamhet ☒ Föroreningar ☒ Markföroreningar ☒ Miljökvalitetsnorm utomhusluft	
Beskrivning	Planområdet är bullerstört från flera riktningar vilket gör att det blir en prioriterad fråga vid utformningen av området. Eventuella vibrationer och magnetiska fält i anslutning till framförallt järnvägen behöver undersökas. Föroreningar i mark och befintlig bebyggelse behöver undersökas då marken används för olika former av industri. Områdets trafikbelastning gör att luftkvalitén bör utredas för att säkerställa människors hälsa.

RISK	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör risker för människors hälsa och miljö tas med i beaktning.	
☐ Ras och skred ☒ Översvämning ☒ Trafiksäkerhet – skydd mot olyckor ☒ Farligt gods/skyddsavstånd ☐ Erosion	
Beskrivning	Planområdet ligger nära vatten och översvämningsrisk. Trafiksäkerhet kommer att vara en stor fråga genom hela detaljplaneprocessen. Dels gäller det säkerhetsavstånd till järnvägen dels berör det hur vi utformar säkra övergångar över trafikleder. I anslutning till planområdet finns flera leder med farligt gods som behöver ses över i samband med detaljplanen.

VATTEN

I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör vatten tas med i beaktning.	
☒ MKN avrinningsområde ☐ Vattenskyddsområde ☐ Ytvatten ☒ Grundvatten ☒ Dagvatten ☐ Spillvatten	
Beskrivning	Genom planområdet passerar ett MKN-avrinningsområde. Planområdet utgör ett grundvattensmagasin vars påverkan av planområdets framtida förändringar behöver utredas. Dagvattenlösningar för att kompensera för den ianspråktagna grönytan behöver utredas.

Aspekter som inte kan leda till betydande miljöpåverkan men har betydelse för planarbetet

STATLIGA INTRESSEN	
Finns det statliga intressen som behöver tas med i beaktning för genomförandet av detaljplanen?	
☒ Riksintresse för kommunikation (väg, järnväg, flyg, sjöfart) ☐ Behov av flyghinderanalys ☒ Skyddsrum	
Beskrivning	TJOG-järnvägen är ett riksintresse för kommunikation. Det innebär att bebyggelsen behöver anpassas i förhållande till det. I den befintliga byggnaden finns det skyddsrum vars framtid behöver utredas.

MILJÖKVALITETSMÅL
Kan genomförandet av detaljplanen antas bidra eller motverka miljökvalitetsmålen?
☐ Begränsad klimatpåverkan ☐ Frisk luft

☐ Grundvatten av god kvalitet
☐ Levande sjöar och vattendrag
☐ Myllrande våtmarker
☐ Hav i balans
☐ Ingen övergödning
☐ Bara naturlig försurning
☐ Levande skogar
☐ Ett rikt odlingslandskap
☒ God bebyggd miljö
☒ Giftfri miljö
☐ Säker strålmiljö
☐ Skyddande ozonskikt
☐ Ett rikt växt- och djurliv

Beskrivning	

STADSBYGGNADSKVALITETER
Vilka stadsbyggnadskvaliteter är viktiga att särskilt ta med i beaktning för genomförandet av detaljplanen?

Sociala aspekter
☒ Jämställdhet
☒ Integration
☒ Barns perspektiv
☐ Ålderssammansättning
☒ Fysisk tillgänglighet
☐ Rekreation och friluftsliv
☒ Trygghet och säkerhet

Fysiska aspekter
☒ Markförhållanden (geologi, jordarter och topografi)
☐ Radon
☐ Lokalklimat
☒ Ljusförhållanden
☐ Naturresurser
☐ Jordbruksmark

Trafik och mobilitet ☒ Mobilitet ☒ Kollektivtrafikförsörjning ☒ Gång och cykel ☐ Grön omställning Arkitektur ☐ Landskapsbild ☒ Stadsbild ☒ Gestaltning	
Beskrivning	Sociala aspekter: Trygghet behöver undersökas kring den befintliga byggnaden som har långa fasader utan fönster. Framförallt mot järnvägen där det riskerar att bli en ”baksida”. Blandad bebyggelse behöver säkerställas för att skapa en variation under dygnets alla timmar samt skapa miljöer för olika målgrupper. Barnens perspektiv kommer få ta stort utrymme i planläggningen och en BKA ska genomföras. Framförallt handlar det om att säkerställa att säkra skolvägar prioriteras. Fysiska aspekter: Markförhållanden behöver utredas för att säkerställa hållbart byggande. Bra ljusförhållanden på skolgård och in i eventuella skolbyggnader behöver säkerställas för att skapa goda läromiljöer. Trafik och mobilitet: Planområdets centrala läge gör att smarta mobilitetslösningar, tillgänglig kollektivtrafik samt en prioritering av gång- och cykeltrafikanter behöver säkerställas i planens infrastruktur. Arkitektur: Gestaltning av befintlig och tillkommande bebyggelse är av stor vikt i planarbetet.

REFERENSMATERIAL SOM HAR ANVÄNTS	
Källa	**Aktualitet**
Översiktsplan 2040 - Samrådshandling	2020
Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta	2013
NYGIS	2020

Järnvägsgatan
Hamnvägen
Hamnvägen
Arnöleden
Arnöleden
Spelhagsvägen
Bullerplank
Bullerplank
Järnvägsgatans förlängning
Järnvägsgatans förlängning
Brukslagarvägen
Skolgård
Skoltorget
+2.0
PORTIK
PORTIK
HKP
HKP
Hållplats
Hållplats
BUSS
Mobilitetshus
och Idrottshall
Utredningsområde
grundskola åk F-6
Utredningsområde
grundskola åk F-6
Verksamheter
och mobilitet
+3.4
+3.5
+3.0
+2.6
+2.4
+2.8
+2.6
+3.2
+3.9
+1.6
+1.9
+2.3
+3.5
+2.5
+1.6
+1.8
+2.0
+2.7
+2.0
+2.40
+3.0
+2.0
+2.9
+2.5
+2.0
+2,6
+1,8
+2.2
+1,5
+2.4
+2,4
+2,6
+2,7
+3,3
+3,1
+2.6
VI
IV
V
II
VIII
urban minds

Gestaltningsprogram för Ribban 5-7



urban minds

Nyköping

Samrådshandling 2022-11-16



Sammanfattning

Fastigheterna Ribban 5-7 ligger i direkt anslutning till stadskärnan och har i Nyköpings översiktsplan 2040 pekats ut som ett utvecklingsområde för tät blandstad i stadsliknande karaktär i kvartersstruktur med blandning med bostäder, skola och olika typer av verksamheter.

Syftet med detaljplanen är att pröva skol- och verksamhetsändamål i befintlig verksamhetsbyggnad samt pröva möjligheten att bygga bostäder och verksamheter på fastigheterna Ribban 5, 6 och 7 m.fl.

I planförslaget föreslås Brukslagarvägen ersättas med en ny gata närmre TGOJ-banan, godsjärnvägen mot Oxelösund, som en förlängning av Järnvägsgatan. Järnvägsgatan förläggs i den bebyggelsefria riskzonen för TGOJ-banan, vilket medför att en större skolgård möjliggörs och ett större antal bostäder och nytillkommande verksamheter samt ett mobilitetshus kan placeras längs med Järnvägsgatans förlängning. Genom en omledning av biltrafiken från Arnöleden till den nya förlängningen av Järnvägsgatan möjliggörs en ombildning av Arnöleden till en stadsgata med en större platsbildning vid den befintliga byggnadens entré. I den befintliga byggnaden skapas bland annat möjlighet för en grundskola. Norr om skolan föreslås en skolgård som även möjliggör för rekreation och umgänge på kvällar och helger.

Den nytillkommande bebyggelsen lokaliseras bl.a. söder om befintlig verksamhetsbyggnad samt omsluter den föreslagna skolgården för att skapa en trygg och bullerskyddad bostads- och skolmiljö. Bostadsbebyggelsen utgörs främst av en kvartersstruktur med inslag av flerbostäder och stadsradhus från i huvudsak två till sex våningar, med en åttavåningsbyggnad på Ribban 6 som markerar den södra entrén. I bottenvåningar möjliggörs för verksamhetsetableringar och andra typer av lokaler.

Läsanvisning
Gestaltningsprogrammet är indelad i fyra kapitel. De olika kapitlen övergår från övergripande skala till principer för bebyggelsens utformning.

I kapitel 1 beskrivs gestaltningsprogrammets syfte, tidigare ställningstaganden och övergripande mål för gestaltning.

I kapitel 2 beskrivs strukturens gestaltning med avstamp i platsens lokalisering och andra viktiga planförutsättningar. Därefter beskrivs strukturförslagets huvuddrag och hur förslaget förhåller sig till de övergripande stadsbyggnadsprinciperna.

I kapitel 3 presenteras gestaltnings-ambitioner för allmän plats och de olika stadsrummen i förslaget.

I kapitel 4 beskrivs avslutningsvis utformning av byggnader och gårdar samt rekommendationer på hur dessa kan regleras i detaljplanens plankarta

I. Innehåll

Sammanfattning *2*
Läsanvisning *2*

I. Inledning **4**
Bakgrund 4
Syfte med gestaltningsprogrammet 6

2. Strukturens gestaltning **8**
Platsen 8
Föreslagen struktur 10
Övergripande struktur 12

3. Stadsrummens gestaltning **14**
Gestaltningsambitioner 14
Stadsrummens funktion i strukturen 16
Platser och gaturum 18

4. Utformning av byggnader och gårdar **30**
Bebyggelsens gränssnitt 30
Bostadsbebyggelse 32
Mobilitetshus 36
Verksamhetsbebyggelse 38
Material och kulör 40

Gestaltningsprogrammet har tagits fram i dialog med Nyköpings kommun parallellt med framtagandet av planhandlingarna. Under detaljplaneprocessen kommer medborgare, myndigheter och andra att kunna yttra sig kring förslaget.

Arbetsgrupp
Nyköping kommun
Castellum
ABB (genom Svefa)
Urban Minds
Nivå Landskapsarkitektur
Pörner + Pettersson
Tyréns

Kartor, illustrationer och layout
Urban Minds, om inget annat anges

I. Inledning

Detta kapitel beskriver gestaltningsprogrammets syfte, tidigare ställningstaganden och övergripande mål för gestaltning.



Förstudie del 1 (2021).



Förstudie del 2 (2021).

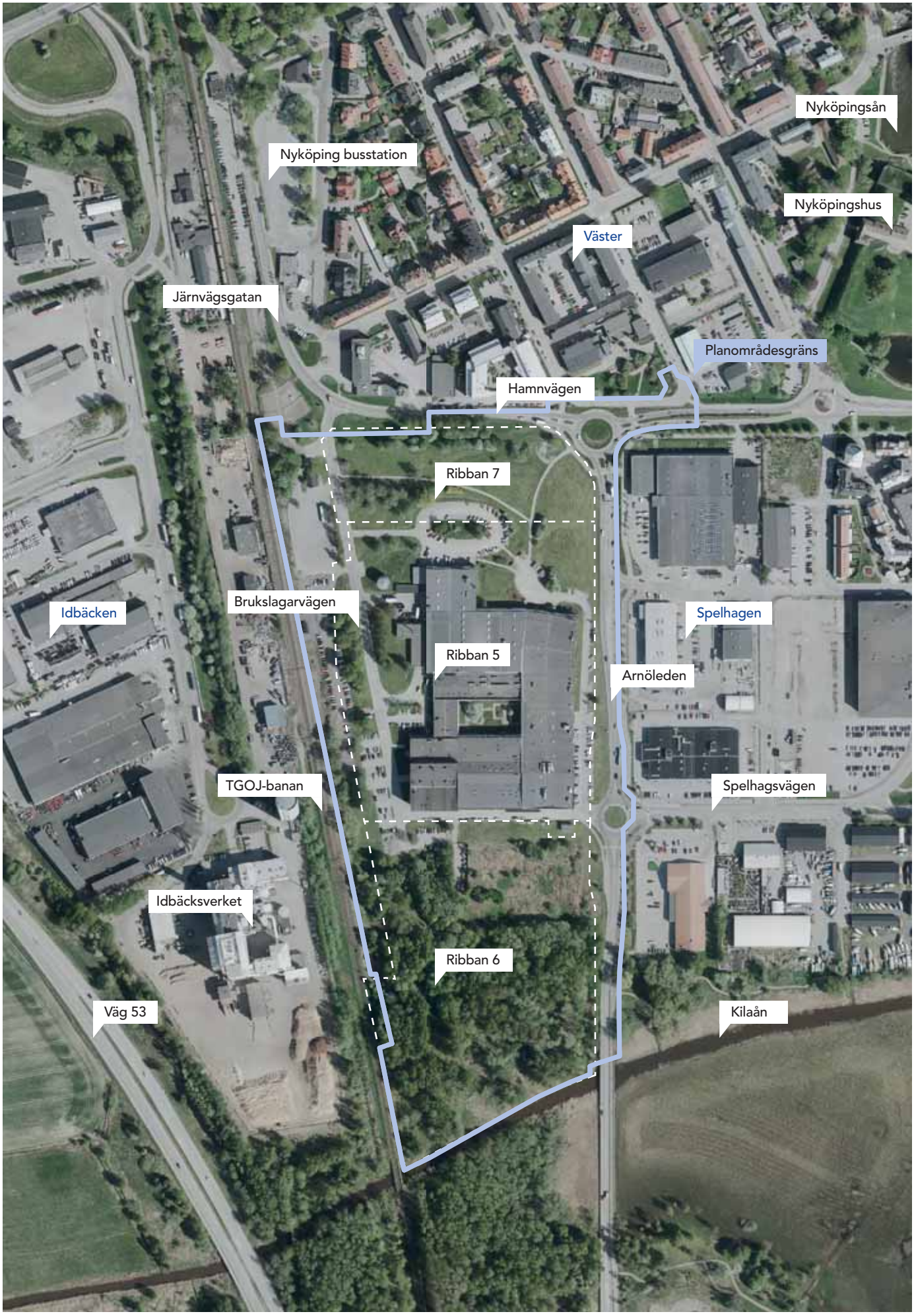


Digital översiktsplan för Nyköping kommun 2040 (2022).

Bakgrund

I översiktsplanen för Nyköping 2040 pekas Spelhagen ut som ett lämpligt utvecklingsområde med en stadsliknande karaktär i kvartersstruktur med blandning av bostäder, skolor och arbetsplatser.

Under 2020 togs en förstudie fram med syfte att utreda skol- och verksamhetsändamål i befintlig verksamhetsbyggnad samt att utreda möjligheten att bygga bostäder och verksamheter på fastigheterna Ribban 5, 7 och del av Ribban 6. I arbetet med förstudien identifierades tidigt i processen ett behov av att se över den befintliga trafiksituationen för att leda bort genomgående trafik från Arnöleden mellan Munkvraksrondellen och Spelhagsrondellen för att bl.a. möjliggöra för säkra skolvägar. I förstudien testades två scenarion. Detta planförslag utgår ifrån det scenario som innebär en större satsning på omkringliggande infrastruktur där Brukslagarvägen ersätts med en ny gata närmre TGOJ-banan som en förlängning av Järnvägsgatan.



Lokalisering av planområdet på ett ortofoto med omkringliggande platser och gator.

Syfte med gestaltningsprogrammet

Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplanen för Ribban 5, 6 och 7 m.fl. i Nyköping kommun. Dess syfte är att förtydliga intentioner och kvaliteter i gestaltningen av byggnader och de yttre miljöerna, som underlag till detaljplanen och genomförandet av projektet. Framtagandet av dokumentet har utgjort ett verktyg för kommun och fastighetsägare att, under detaljplaneprocessen, formulera en gemensam ambitionsnivå för utformning av kvarter, bebyggelse och utemiljöer. Genom att tidigt klargöra parternas gemensamma ambitioner ökar möjligheten att säkerställa kvalitéerna vid genomförandet. Gestaltningsprogrammet kopplas även till ett exploateringsavtal.

Gestaltningsprogrammet ska vägleda arbetet med utformning och genomförandet av detaljplanen och utgöra en hjälp vid tolkning av plankarta och planbeskrivning. Dokumentet riktar sig huvudsakligen till bygglovshandläggare, arkitekter och byggaktörer.





Spelhagens hamnområde där äldre industribyggnader och nytillkommande bebyggelse bidrar till stadsbilden.

2. Strukturens gestaltning

Detta kapitel beskriver strukturens gestaltning med avstamp i platsens förutsättningar. Därefter beskrivs strukturförslagets huvuddrag och hur förslaget förhåller sig till övergripande stadsbyggnadsprinciper.

Platsen

Planområdet ligger i den västra delen i stadsdelen Spelhagen söder om Nyköpings stadskärna i nära anslutning till hamnen. Planområdet omfattar del av Hamnvägen, Brukslagarvägen och Arnöleden, parkering samt gräsytor med träd och är till stor del bebyggd med en större två- till trevånings verksamhetsbyggnad, innehållande ett flertal olika butiker och företag samt gymnasieskola. Området söder om den stora verksamhetsbyggnaden utgörs idag av ytor för upplag, parkering och natur. Området i norr mot Hamnvägen är obebyggt och omfattar en yta bestående av främst gräsytor och vegetation.

Lokalisering

Planområdet avgränsas av Hamnvägen i norr, Arnöleden i öster, Kilaån i söder och TGOJ-banan i väster. Intilliggande bebyggelse utgörs av handels- och verksamhetsbebyggelse, ett äldreboende samt ett mindre antal flerbostadshus.

Planområdets centrala läge ger i sig goda kvaliteter i form av närhet till offentlig och kommersiell service. Utbyggd infrastruktur i form av vägnät, gång- och cykelbanor ger området en bra koppling till resten av staden.



Volymdiagram som visar en samlad bild av vilka aspekter som behöver beaktas i framtagandet av en framtida struktur.

Platsens förutsättningar

Planområdet omges i nord och syd av två större riksintresseområden för kulturmiljö. Det finns ett flertal utpekade siktlinjer i och omkring planområdet som är väsentliga för upplevelsen av stadsbilden. Dessa siktlinjer sträcker sig främst längs det befintliga vägnätet och mot Nyköpingshus.

Utvecklingen av fastigheterna och utformningen av en framtida struktur påverkas av omkringliggande och yttre faktorer så som risk och bulleraspekter kopplat till bland annat TGOJ-banan, framkomlighet och trafiksäkerhet längs Hamnvägen och Arnöleden, påverkan på omkringliggande riksintresseområden samt topografi i förhållande till dagvatten och skyfall.

Teckenförklaring

- *Ny mötesplats*
- *Behov av avskärmande struktur*
- *Behov av ny vägsträckning*
- *Behov av säker övergång*
- *Möjlig gång- och cykelkoppling*
- *Viktig siktlinje*
- *Bullerkälla*
- *Grönt samband*
- *Befintlig gång- och cykelbana*
- *Befintlig parkering*



Nyköpingshus är ett viktigt landmärke.



Den historiska stadskärnan, här intill Stora Torget.

Föreslagen struktur

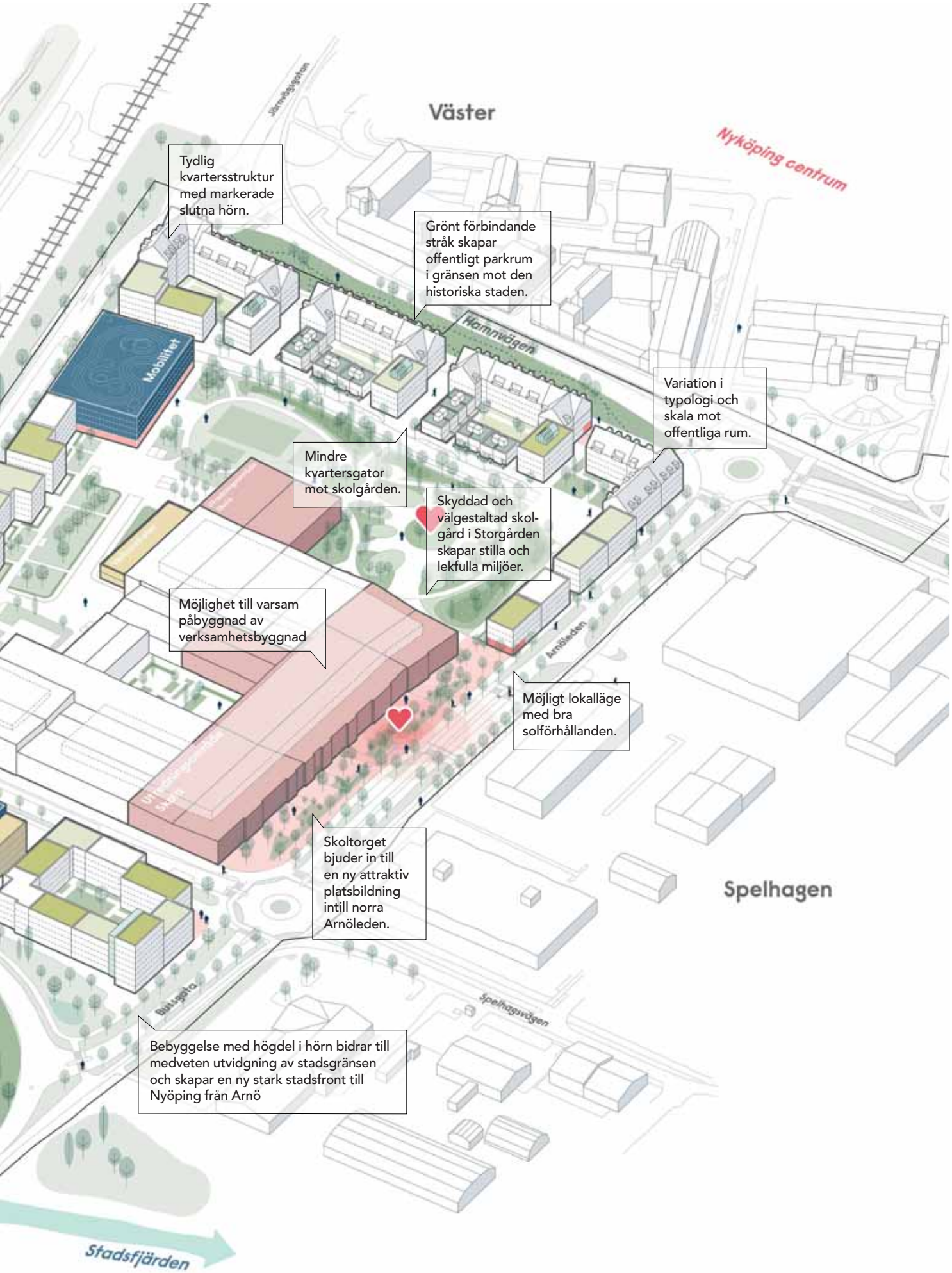
Förslagets huvuddrag

Planförslaget möjliggör utveckling av den befintliga verksamhetsbyggnaden för att kunna inhysa en ny grundskola. Skolgården föreslås att placeras norr om grundskolan och möjliggör även för rekreation och umgänge på kvällar och helger. Det föreslås en ny dragning av huvudleden från Arnö till Nyköpings centrala delar i Järnvägsgatans förlängning längs med TGOJ-banan. Järnvägsgatans förlängning föreslås placeras längre västerut mot järnvägen jämfört med nuvarande Brukslagarvägen. Denna förflyttning av gatan ger möjlighet till en större skolgård för den planerade grundskolan, utveckling av bostäder och verksamheter intill Järnvägsgatan. Genom att leda om delar av den trafik som idag går på Arnöleden möjliggörs en omvandling av Arnöleden till stadsgata med en större platsbildning intill den befintliga verksamhetsbyggnadens entrésida mot öst, framför den planerade grundskolans fasad.

Ny bebyggelse placeras bland annat söder om befintlig verksamhetsbyggnad och omsluter även den föreslagna skolgården för att skapa en trygg och bullerskyddad miljö. Bebyggelsen utgörs främst av bostäder i kvartersstruktur med inslag av stadsradhus och flerbostäder från i huvudsak fyra till fem våningar. I bostadshusens bottenvåningar möjliggörs för verksamheter och andra typer av bostadskomplement. I strukturens nordöstra och sydöstra lägen tillåts accentbyggnader i kvarterens hörn i upp till sex och åtta våningar för att tydliggöra områdets entréer och bilda en medveten utvidgning av stadskärnan.

Längs med Järnvägsgatans förlängning föreslås ett mobilitetshus med syfte att för området norr om Brukslagarvägen samla parkeringsplatser för bil samt andra mobilitetstjänster såsom lådcyklar, paketutlämning och bilpool med flera. I bottenplan på mobilitetshuset föreslås grundskolans idrottshall eller annan icke parkeringsrelaterad verksamhet.




Väster
Nyköping centrum
Tydlig kvartersstruktur med markerade slutna hörn.
Grönt förbindande stråk skapar offentligt parkrum i gränsen mot den historiska staden.
Hamnvägen
Mobilitet
Variation i typologi och skala mot offentliga rum.
Mindre kvartersgator mot skolgården.
Skyddad och välgestaltad skolgård i Storgården skapar stilla och lekfulla miljöer.
Möjlighet till varsam påbyggnad av verksamhetsbyggnad
Arnöleden
Möjligt lokalläge med bra solförhållanden.
Skoltorget bjuder in till en ny attraktiv platsbildning intill norra Arnöleden.
Spelhagen
Bastugata
Spelhagsvägen
Bebyggelse med högdel i hörn bidrar till medveten utvidgning av stadsgränsen och skapar en ny stark stadsfront till Nyöping från Arnö
Stadsfjärden

Övergripande struktur

Stadsbyggnadsprinciper

Inom ramen för projektet har fem övergripande stadsbyggnadsprinciper tagits fram. Dessa syftar till att öka förståelsen för platsen och utgöra grunden för hur området ska utvecklas. Principerna berör hur projektet bidrar och förhåller sig till kulturmiljön och stadsbild, trygghet, grön-blå värden och mobilitet. Det vill säga faktorer som styr upplevelsen av den framtida stadsmiljön.



I. Stadskärnan möter industribältet

Området ska tydligt koppla an till stadskärnans struktur genom stråk och rörelse. Struktur och utformning ska respektera mötet mot stadskärnan, dess siluett och samtidigt samspela med områdets industrihistoria.



2. (Små)stadsmässighet

Föreslagen struktur utgår ifrån småstadens skala och variation. Mot större gator och stråk tillåts en högre bebyggelse där bottenvåningarna utformas som utåtriktade och offentliga i sitt innehåll. In mot skolgård och bostadsgårdar ska bebyggelsen vara i en lägre skala, mer uppbruten, omväxlande och upplevas inbjudande.



3. En plats för möten

Området ska ha miljöer som ger goda förutsättningar för möten, upplevelser och aktiviteter. Bebyggelsen ska ha en varierad användning av bostäder och olika typer av verksamheter som bidrar till en större möjlighet för ett mer varierat folkliv vid dygnets olika tider. Allmänna ytor ska vara tillgängliga, inkluderande och upplevas trygga.



4. Hållbar mobilitet

Hållbara mobilitetslösningar ska premieras för att skapa plats åt andra stadsmässiga värden, grönska och lekytor. Människan ska prioriteras före fordonstrafik, asfalt och (mark)parkering. Det ska vara tryggt och trafiksäkert att röra sig inom och till området och barnperspektivet ska vara i fokus.



5. Ett grönt Ribban

Området ska ha gröna stråk, platser och gårdar som tillsammans stärker gröna värden, samband och siktlinjer såväl lokalt som i större sammanhang. Grön-blå strukturer ska understödja ekosystemtjänster och ge varierade karaktärer, i såväl allmänna som privata miljöer.

Strukturförslaget förhåller sig till principen:



1. Stadskärnan möter industribältet
genom att tillkommande kvartersstruktur mot Hamnvägen ansluter till den värdefulla kärnan i typologi och höjd. Samtidigt tas den industrihistoriska karaktären om hand i skala och övrig utformning och gestaltning av området.

Läsbarheten av områdets industrihistoria underlättas genom att gestaltningen bidrar till ett sammanhållet karaktärsområde och en medveten utvidgning av stadsgränsen.

Den täta men inte helt slutna bostadsbebyggelsen trappar ner i skala mot skolgården vilket bidrar till kvalitets- och upplevelsevärden. Blandning av äldre och nya tillskott ger en naturlig och välbehövlig differentiering i den byggda miljön och kan möjliggöra en successiv utveckling där boende och verksamheter kan samsas sida vid sida.



2. (Små)stadsmässighet
genom att introducera en varierad skala på i huvudsak fyra till fem våningar som sammantaget ansluter till den småskaliga karaktären i höjd, kvartersbredd och -djup. I strategiska lägen föreslås en något högre bebyggelse. Dessa markerar stadsdelen och stadens nya gränser och början mot sitt omland.

Inslag av rad- och parhus bidrar till en variation av bebyggelsetypologier där en lägre skala mot kvartersgränder och gator inne i området bidrar till en intim och varierad miljö i den lokala kontexten samt ett gott mikroklimat.



3. En plats för möten
genom att skapa och bidra med stadsrum för människan i olika skalor och innehåll. Föreslagen struktur hjälper till att definiera dessa rumsligheter och tydliggör gränsen mellan privata gårdar och offentliga gator, torg, parker och parkstråk. Tillkommande bebyggelse planeras med förhöjda bottenvåningar vilka möjliggör lägen för lokaler med publika funktioner. Platserna lockar besökare och boende under hela dygnet och olika årstider.



4. Hållbar mobilitet
genom att underlätta för rörelse och transporter till och från samt inom området. Detta genom att skapa förutsättningar för bl.a. god kollektivtrafik, en välplanerad struktur för gång- och cykel samt två föreslagna mobilitetshus. Här samlas mobilitetsfunktioner såsom parkering för cykel och bil samt delningstjänster som cykel- och bilpool och paketutlämning. Det norra mobilitetshusets planeras även att inhysa idrottshall eller annan icke parkeringsrelaterad verksamhet i sin bottenvåning.



5. Ett grönt Ribban
genom att skapa en variation av grönska integrerat i den föreslagna strukturen med hög kvalitet och rika upplevelsevärden i såväl de mindre som de större rummen. Möjlighet till terrasser på tak skapar värden och gröna rum utöver gårdsmiljöer på markplan. De gröna rummen och inslagen i strukturen planeras även för att kunna stötta ekosystemtjänster, ta omhand och fördröja dag- och skyfallsvatten.

3. Stadsrummens gestaltning

Detta kapitel beskriver gestaltningsambitioner för allmän plats och de olika stadsrummen inom strukturen.

Gestaltningsambitioner

I strukturen tillskapas ett flertal publika platser och offentliga funktioner med varierande karaktär och grad av offentlighet som omsorgsfullt formats i en avvägd balans mellan intimitet och orienterbarhet. Tydliga stadsgator ringar in strukturen och skapar inre småskaliga platser för mänsklig vistelse och trygghet. Parkering föreslås samlas i huvudsak i mobilitetshus med möjlighet till gemsamma delningsfunktioner.

Förslaget adderar en ny stadsmässig front mot Arnö och Spelhagen samtidigt som strukturen ansluter i skala och typologi mot den historiska stadskärnan. Den befintliga verksamhetsbyggnaden bevaras i sin form och bygger varsamt vidare på industrihistorien. Mellan bostadskvarteren finns intima kvartersgränder som länkas samman av ett grönt offentligt stråk, enstaka portiker och släpp i kvarteren. De mindre kvarteren mot Hamnvägen har privata gröna bostadsgårdar som möter den parkliknande skolgården. Dagvatten hanteras lokalt med fördröjning och infiltration på kvarterens bostadsgårdar och inom offentliga rum vid skyfall. Inom offentliga rum föreslås dagvatten bli en viktig del i stadsrummens gestaltning och en stor andel vegetation i form av regnträdgårdar, gatuträd, parkträd och planteringar. Stadsrummens funktion i strukturen

Skoltorget/södra Arnöleden
Skoltorget utgör det yttre entrérummet till den planerade grundskolan. Den befintliga verksamhetsbyggnaden, planerade skolan och bostadsbebyggelsen i norr och söder ramar in det planerade torget som i öst avgränsas av gång- och cykelbanan längs med Arnöleden. På Arnöleden framför torget sker på- och avstigning för bussresenärerna till området.



Vy från Hamnvägens gröna stråk mot väster och planerad bostadsbebyggelse.

Stadsrummens funktion i strukturen

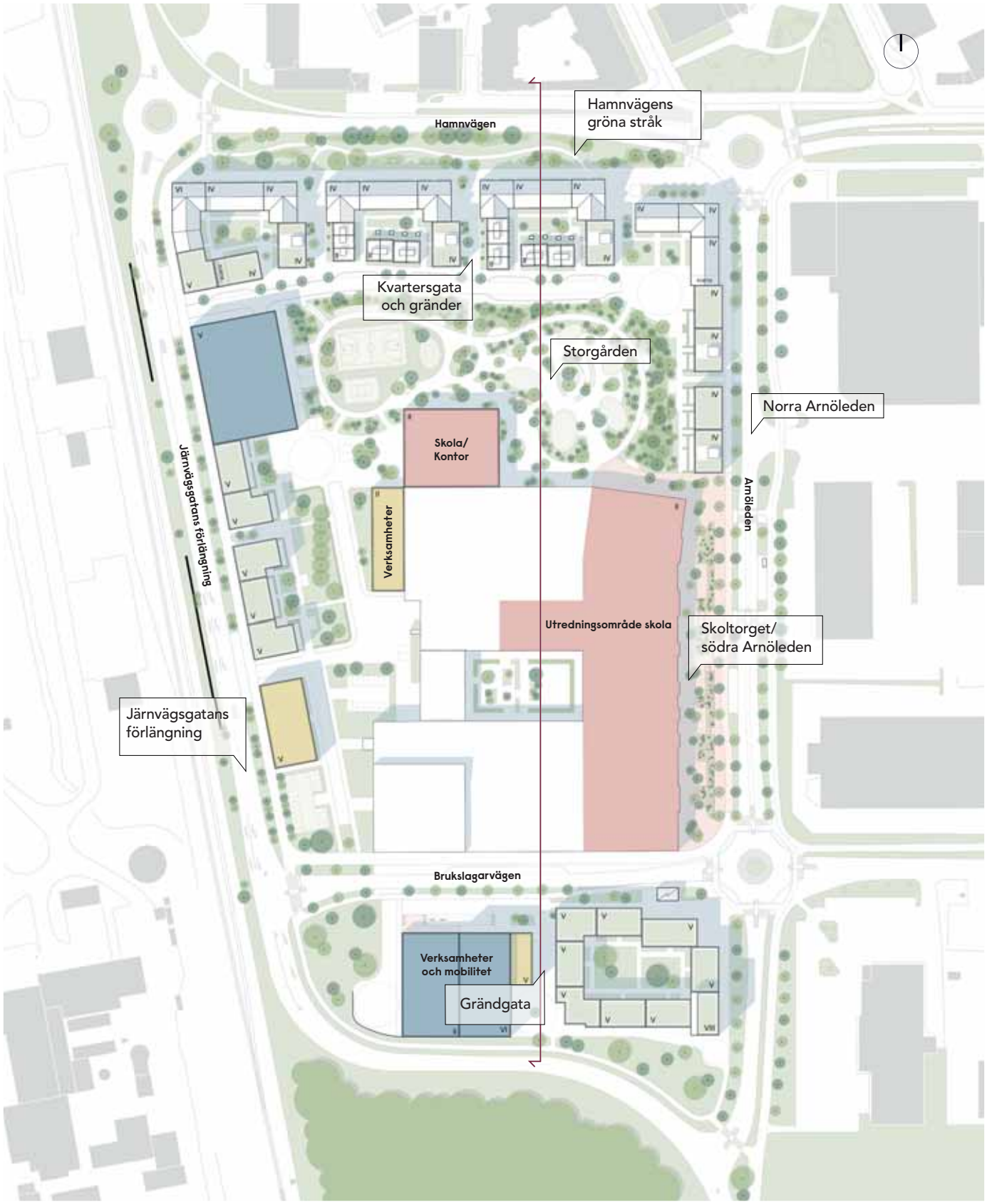
Norra Arnöleden
Arnöleden planeras som stadsgata mellan Spelhagsrondellen och Munkvraksrondellen. Gatan gränsar på sin västra sida mot planerad bostadsbebyggelse och innehåller på båda sidor generösa ytor för gång och cykel samt trädplantering. Gatan gränsar i öster mot handelsområdet inom Spelhagen.

Storgården
Skolgården, även kallad Storgården är den centrala gröna platsen i området och används på dagtid för utevistelse och pedagogik av skolans elever men kan med fördel öppnas upp på kvällstid för andra att använda. Storgården gränsar mot bostäder i norr och öster med anlagda kullar för att på ett mer mjukt och naturligt sätt avgränsa de olika funktionerna. Delar av gården är något nedsänka för att kunna omhänderta och fördröja vatten vid kraftiga skyfall.

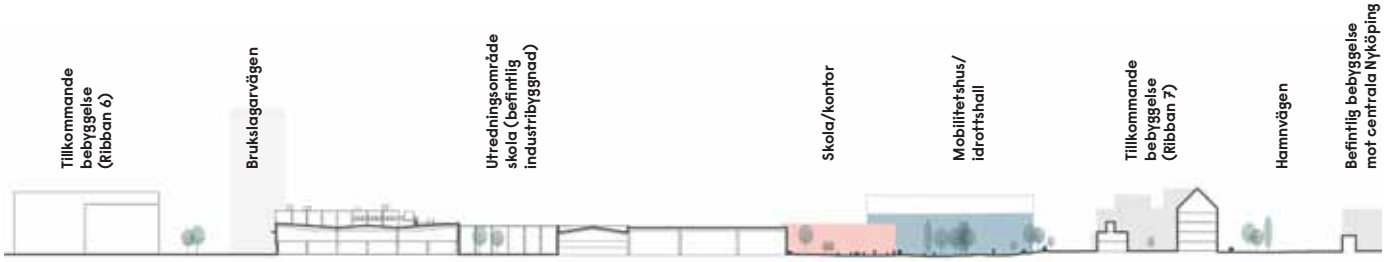
Hamngatans gröna stråk
Det gröna stråket mellan Hamnvägen och de planerade bostäderna följer Hamnvägens struktur och utgör en avläsbar gräns mellan den historiska staden och industrilandskapet som rekreativt stråk. Nya gångvägar i grönområdet planeras och bef grönska avses att bevaras i den mån det är möjligt.

Järnvägens förlängning och Brukslagarvägen
Järnvägsgatans förlängning utgör områdets nya huvudgata för resande med motorfordon till och från planområdet och resande till och från Arnö. Gatan avgränsas av TGOJ-banan i väster och planerad ny bebyggelse i öster.

Kvartersgata och gränder
Kvartersgatorna intill planerad bostadsbebyggelse utgör lokala gator inom planområdet för angöring till bostäder, infart till mobilitetshuset samt för möjliga leveranser till planerad grundskola och verksamheter. Kvartersgatan norr om Storgården planeras även nyttjas för hämtning och lämning till den planerade grundskolan.



Lokalisering av de olika stadsrummen inom strukturförslaget.



Tvärgående sektion genom området.

Platser och gaturum

Uppfyllda stadsbyggnadsprinciper



» Den befintliga byggnaden träder fram och symbolisera industrin som möter staden.
» Ett brett gaturum bevaras.
» Val av markbeläggning kan t.ex. stärka kopplingen till industrihistorien på platsen.



» En variation av mindre och större platsbildningar i form av möblering, skyddade miljöer osv.



» Dela upp rum efter skolans behov.
» Platsen och byggnaden blir en mötesplats under dygnets alla timmar.



» Möjliggör för hållplatsläge för buss framför planerad skola.
» Planera för förbättrade gång- och cykelvägar.
» Möjliggör generösa ytor för cykelparkering i direkt anslutning till den planerade skolan.



» Skyfallsvatten tas omhand inom det föreslagna skoltorget.
» Skapa gränser genom mindre planteringar och öppna dagvattenhanteringar.

Skoltorget/södra Arnöleden

Skoltorget utgör det yttre entrérummet till den planerade grundskolan. Torget är generöst till sin storlek och sträcker sig som ett öppet stråk längs med hela skolans fasad men delas rumsligt in av cykelparkering samt ytor att umgås på. Stråket vidgar sig på ett antal platser till mindre nedsänkta platser. Kanten mot höjdskillnaden kan tas omhand av gradänger, plantering och växtbäddar. Här skapas plats för bland annat umgänge och utomhuslektioner. Ytan är sänkt för att kunna ta emot en större mängd regnvatten vid skyfall, samtidigt som det skapar en avgränsning mot Arnöleden och blir ett gestaltande element. Det öppna stråket avvattnas hela vägen mot trädgropar eller nedsänkta planteringsytor. Vid skyfall avvattnas hela ytan i söder mot Brukslagarvägen.

I anslutning till södra Arnöleden, finns ett övre torg med en trädrad som korresponderar med gatans träd och hållplatser. Inom denna remsa inordnas olika slags möbleringar, cykelparkering och hantering av dagvatten för att stödja ekosystemtjänster. Torgets golv ges en omhändertagen utformning och utmärker sig från anslutande gator i sin detaljering och materialval.

Referensbilder

Referensbilder används som goda exempel för gestaltning av platsen och gaturummet. Till exempel visas användning av olika materialval (1, 9), sekvens av mindre platsbildningar (2), trappbildning som vistelseyta (3), dagvatten som ett gestaltande element (4, 5, 6) samt nedsänkta planteringsytor och växtbäddar (7, 8).



BILD: GHB LANDSKAB (2019).

1)

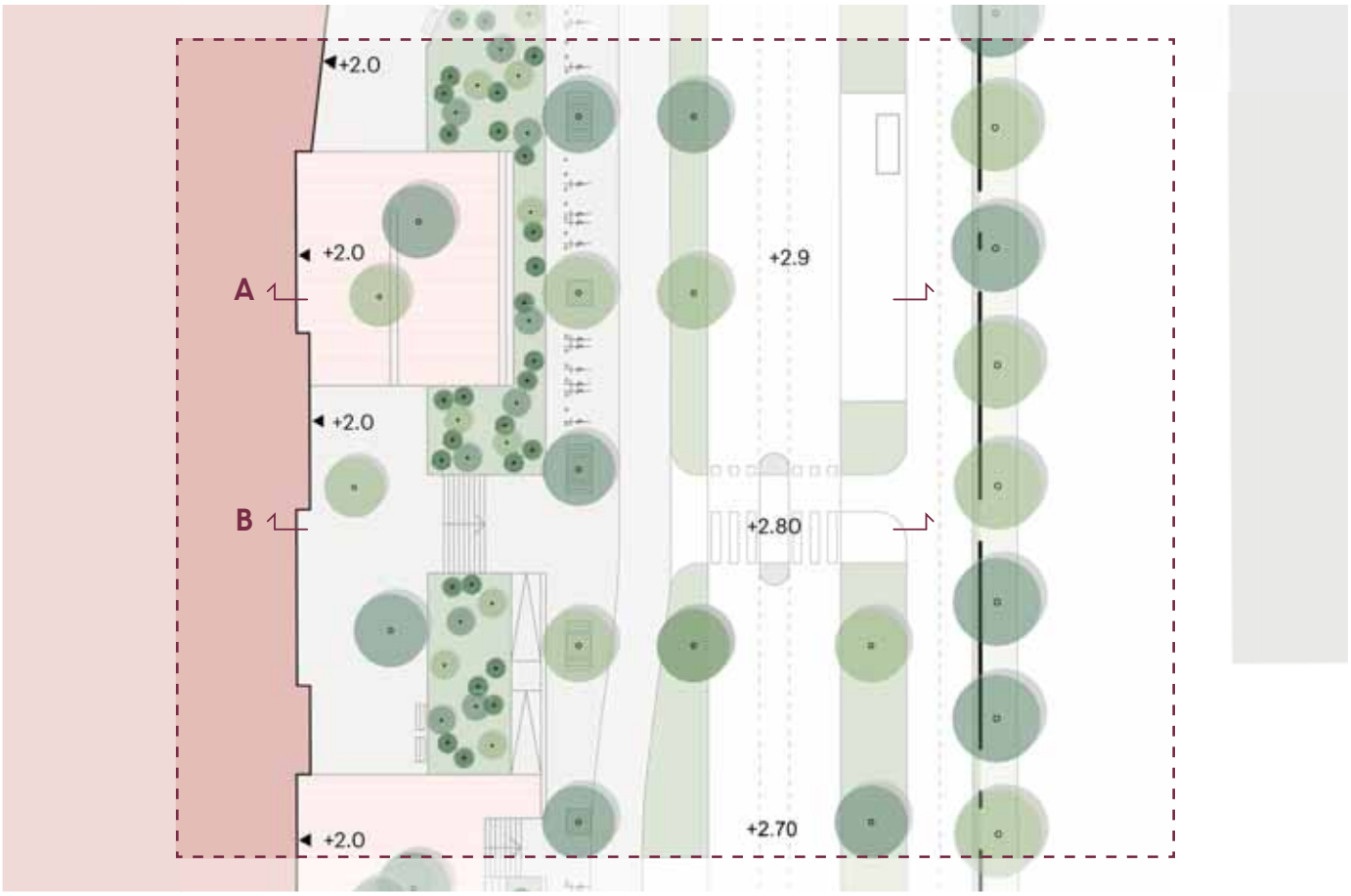


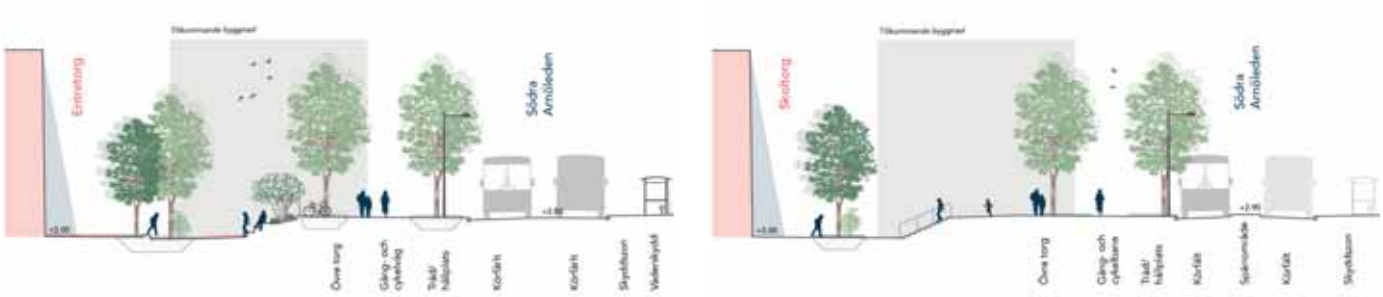
BILD: UPPHOVSMAN (ÅÅÅÅ).

2)



3)





Utsnitt och sektion genom Skoltorget/södra Arnöleden. Sektion A till vänster och sektion B till höger.



BILD: UPPHOVSMAN (ÅÅÅÅ).

4)



BILD: UPPHOVSMAN (ÅÅÅÅ).

5)



BILD: UPPHOVSMAN (ÅÅÅÅ).

6)



BILD: UPPHOVSMAN (ÅÅÅÅ).

7)



BILD: UPPHOVSMAN (ÅÅÅÅ).

8)



BILD: UPPHOVSMAN (ÅÅÅÅ).

9)

Uppfyllda stadsbyggnadsprinciper



» Skapa en mer stadsmässig gata för att knyta ihop centrala Nyköping med Spelhagen.



» Skapa en mer småstadsmässig och rumslig upplevelse i gaturummet.
» Gestalta gatan med omsorg i bl.a. mörkläggning och belysning.
» Definiera och smalna av gatan med planerad bebyggelse och trädplanteringar.



» Förbättra gång- och cykelvägar
» Tillför möblering och cykelparkering längs gatan.



» Möjliggör för angöring för leveranser till ev. verksamheter.



» Tillför en grön trädrad för att skapa gröna spridningssamband och för att omhänderta dag- och skyfallsvatten.

Norra Arnöleden

Arnöleden planeras att omvandlas till en stadsgata mellan Spelhagsrondellen och Munkvraksrondellen. Gatan som rum stärks genom planerad bebyggelse i gatans kant som även ges möjlighet till lokaler i bottenvåning samt en stadig och ordnad gatuträdsplantering. Bebyggelsen gränsar mot en generös kombinerad gång- och cykelbana på västra sidan. Körbana för motortrafik samt gång- och cykelbanan delas upp genom gatuträdsplantering. Här möjliggörs även för möblering, cykelparkering och angöringsplatser till möjliga lokaler. På Arnöledens östra sida sträcker sig det regionala cykeltrafikstråket, tillika det stadsdelssammanbindande huvudcykelstråket mellan Arnö och centrum/resecentrum.

Referensbilder

Referensbilder används som goda exempel för gestaltning av gaturummet. Till exempel visas användning av hårdare markbeläggning och genomsläpplighet i fasad för att bidra till en mer stadsmässig upplevelse (1), möjlighet till lokaler i bottenvåning (2), utformning av smal förgårdsmark (3), aktiv gatumiljö med inslag av grönska (4,5) och möblering (6).



BILD: ARKITEMA (2019).

1)

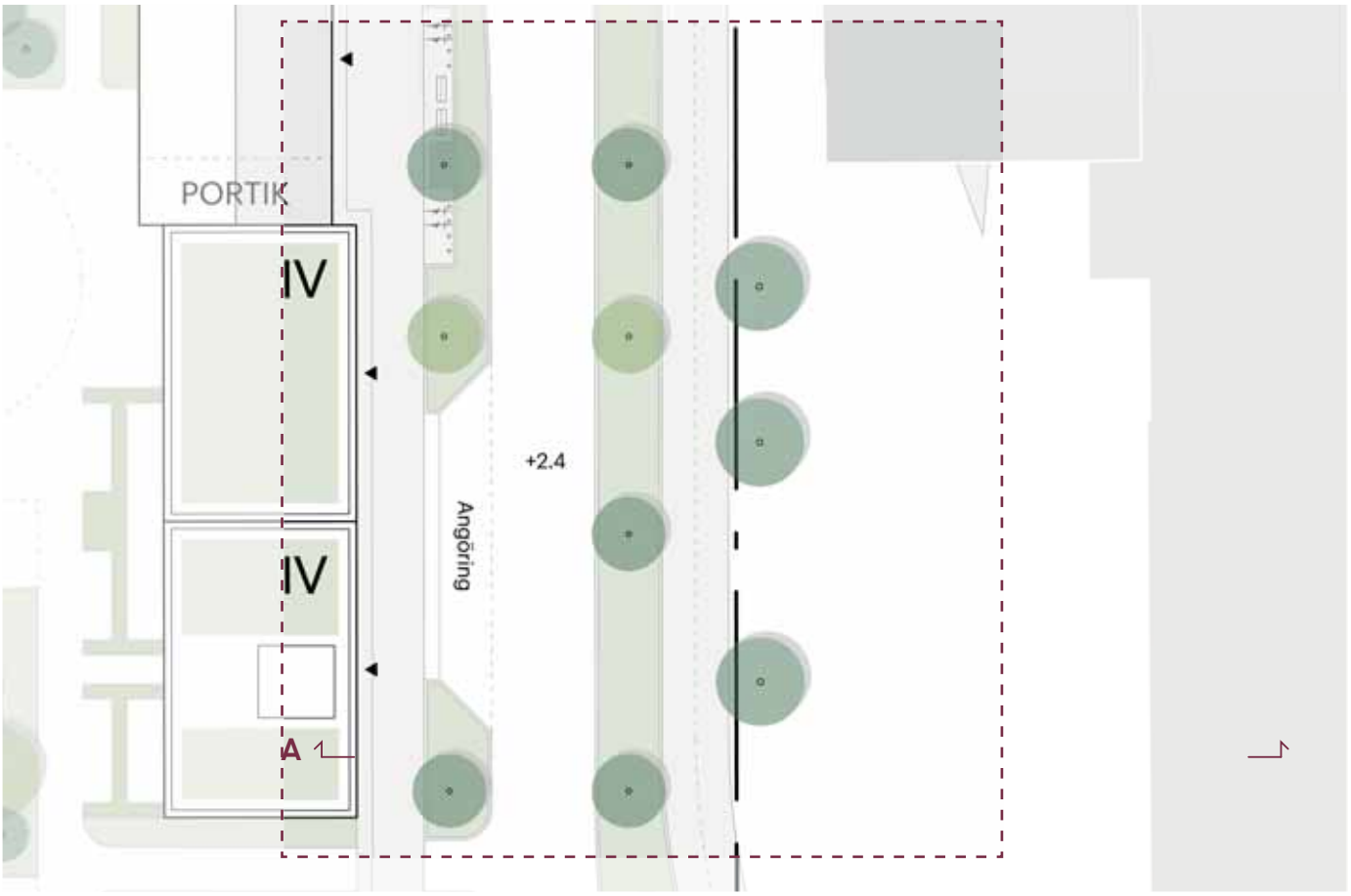


BILD: PÖRNER + PETTERSSON (2020).

2)



3)



Utsnitt och sektion genom Norra Arnöleden.



BILD: ARKITEMA (2019).

4)



BILD: DRONNINGA LANDSKAP (2016)

5)



BILD: DRONNINGA LANDSKAP (2016).

6)

Uppfyllda stadsbyggnadsprinciper



» Bibehåll karaktären med dagens stora öppna plats genom skolgården.



» Möjliggör för en samlingsplats för grannskapet, som en utvidgning av den privata bostadsgården.



» Möjliggör så att skolgården kan samnyttjas över dygnets timmar.
» Skapa variation i rumsligheters storlekar, funktioner och möblering.



» Möjliggör för att använda delar av det planerade mobilitetshuset för skoländamål.



» Tillför varierande vegetation i val av träd och buskar som kan främja det ekologiska kvalitéerna och ge årstidsvariationer.
» En grundläggande funktion i områdets skyfallshantering.
» Tillräckligt stor yta för skolgården ska vara slitstark mot slitage och därmed främjas nyttjande av naturliga element och växtlighet.

Storgården

Grundtanken med Storgården och skolgården är att skapa en samlande områdespark, en grön lunga mitt i den nya och befintliga stadsbebyggelsen.

Parken gestaltas som ett samlat grönt och svagt skålat rum. Parken ramas in av en varierad vegetation i form av träd, buskar och låga gröna vallar. Inom parken skapas ett system av olika nivåer för att kunna hantera övergripande dag- och skyfallsvatten i området som helhet.

Storgården utformas för att passa in i den pedagogiska verksamheten och gestaltningen samspelar mellan det landskapliga och det byggda. De gröna ängsytorna, det mjuka vegetationsbältet kring och i parken i kontrast mot omgivande bebyggelse, gator, murar, trappor och gradänger i anslutning till skolbyggnad, mobilitetshus och övrig bebyggelse. Parken delas in i olika zoner för att möjliggöra olika aktivitieter och behov. Parkens östra del dominerar lek för de yngre barnen som exempelvis rutschkanor, klätterlek, gungor, balanslek, lekslingor. Lekytorna är uppdelade i små ovalt formade rum. I den västra delen är friytorna större och bjuder in till bollspel, rörelselek, dans, utescen mm.

I parken ska det finnas gott om sittplatser av olika karaktärer. Informella sittplatser i gradänger och på murar, stora hängmöbler, sittbänkar i anslutning till gångvägar och stråk och lugna intima platser med bänkar i nära anslutning till grönskan.

Referensbilder

Referensbilder används som goda exempel för gestaltning av platsen. Till exempel visas utformning av olika nivåer (1,5), stigar och gångstråk genom parken (2,3,6), aktivitetsbaserade lekytor (4,7,8).



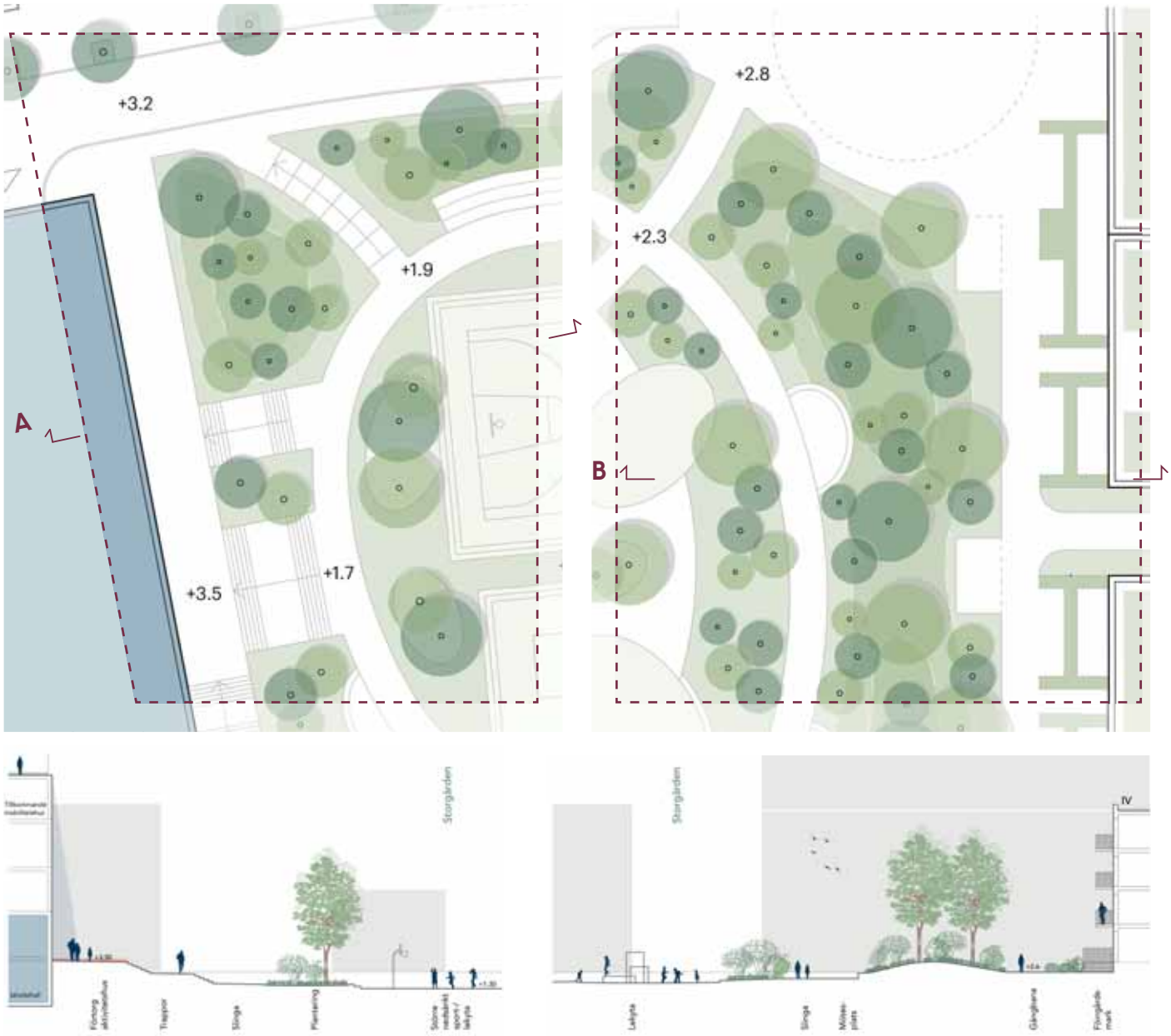
BILD: MASU PLANNING (2015).

1)



BILD: BOGL (2020).

2)



Utsnitt och sektion genom Storgården.



BILD: ASPLAN VIAK (2019).

3)



BILD: SVENSKA LANDSKAP (2011).

4)



BILD: NIVÅ LANDSKAPSARKITEKTUR (2011).

5)



BILD: BOGL (2018).

6)



BILD: MASU PLANNING (2015).

7)



8)

Uppfyllda stadsbyggnadsprinciper



» Behåll en avläsbar gräns mellan den historiska staden och industrilandskapet.



» Det gröna stråk längs Hamnvägen som tidigare inhyst spårtrafik bevaras och förstärks.
» Ny bebyggelse följer samma våningshöjder som på motsatta sidan av Hamnvägen.



» Skapa fler aktiva korsningspunkter lokalt och för staden.
» Stråk för promenader och rastning av hund bevaras och förstärks.



» Koppla samman stråk och viktiga målpunkter utefter olika tempon och hierarkier.



» Skapa en stor yta för fördröjning av dag- och skyfallsvatten.
» Skapa ett grönt spridningssamband och stödjande av ekosystemtjänster.
» Stor yta bevaras som ökar tålighet för slitage och möjligheten för en varierad natur.

Hamnvägens gröna stråk

Det gröna stråket mellan Hamnvägen och de planerade bostäderna följer Hamnvägens struktur och utgör en avläsbar gräns mellan den historiska staden och industrilandskapet. Stråket förstärks som ett rekreativt rum genom nya markerade gångvägar som ansluter till den planerade strukturen och avgränsas rumsligt av de föreslagna bostäderna i söder och befintliga uppvuxna träd och kompletterande trädplanteringar mot Hamnvägen i norr. Alternativa rörelsestråk möjliggörs, dels i en gångväg som slingrar sig fram genom grönområdet och samspelar med markmodelleringen samt i ett mer gent gångstråk längs med bostadshusens fasad. Det gröna stråket mot Hamnvägen har en mjukt skålad form och innehåller också ett dagvattenstråk för infiltration, en lågpunktslinje som dagvatten leds till från omgivningen.

Referensbilder

Referensbilder används som goda exempel för gestaltning av stråket. Till exempel visas utformning av slingrande och grönskande stigar genom stråkets mitt (1-4) och ett ordnat gångstråk längs med den föreslagna bebyggelsen på stråkets södra sida (5).



BILD: GHB LANDSKAP (2019).

1)



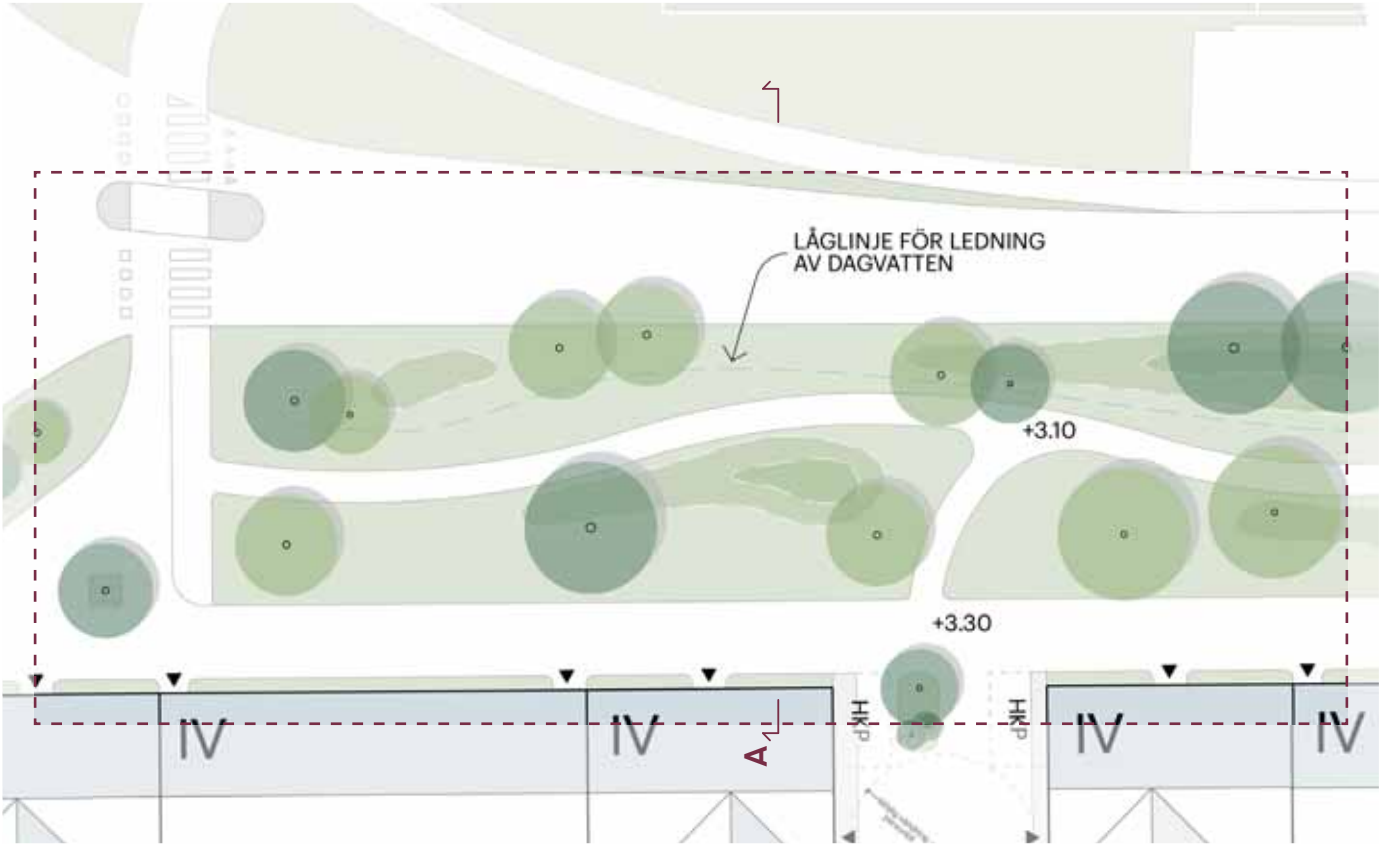
BILD: NIVÅ LANDSKAP (2018).

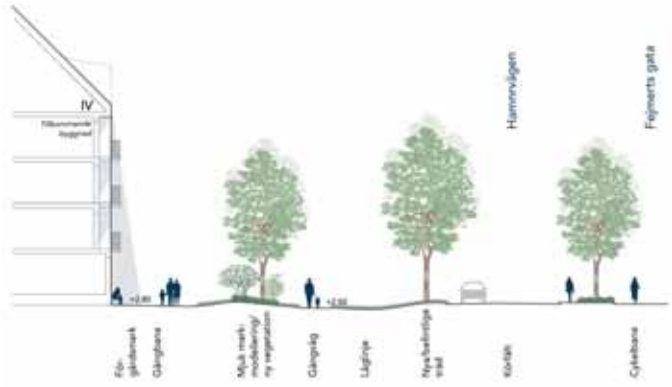
2)



BILD: NIVÅ LANDSKAP (2010).

3)





Utsnitt och sektion genom Hamnvägens gröna stråk.



BILD: NIVÅ LANDSKAP (2021).

4)



BILD: AJ LANDSKAP (2015).

5)

Uppfyllda stadsbyggnadsprinciper



» En anpassad led skapar en genare koppling för trafik men också utrymme att omvandla Arnöleden till stadsgata.
» Ny tydlig stadsfront mot järnvägen.



» Utveckla denna som en viktig gata för angöring till området.
» Tillför en generös träd- och möbleringszon mellan körbana.



» Utveckla denna som en viktig gata för angöring till området.
» Tillför en generös träd- och möbleringszon mellan körbana.



» Skapa ett "snabbt" och gent gaturum förbi planområdet för att minska biltrafik förbi den planerade skolan och inom Spelhagen.



» Tillför avskärmande grönska längst spåren för att minska upplevelsen av spårområdet och industrin.

Järnvägsgatans förlängning

Järnvägsgatans förlängning utgör områdets nya huvudgata för resande med motorfordon till och från planområdet och resande med bil till och från Arnö. Gatan avgränsas av TGOJ-banan i väster och planerad ny bebyggelse i öster. Körbanan och gång- och cykelbanan längs med bebyggelsens fasad delas av med en ordnad och generös trädrad med möjlighet till möblering och cykelparkering. Mellan TGOJ-banan och körbanan löper en grön zon där även bullerplank planeras att uppföras för att skärma av järnvägens inverkan på bostads- och skolmiljön. Bullerplanket bör utformas med omsorg i material och kulör för att samspela med sin omgivning och planerade bostadsmiljö.

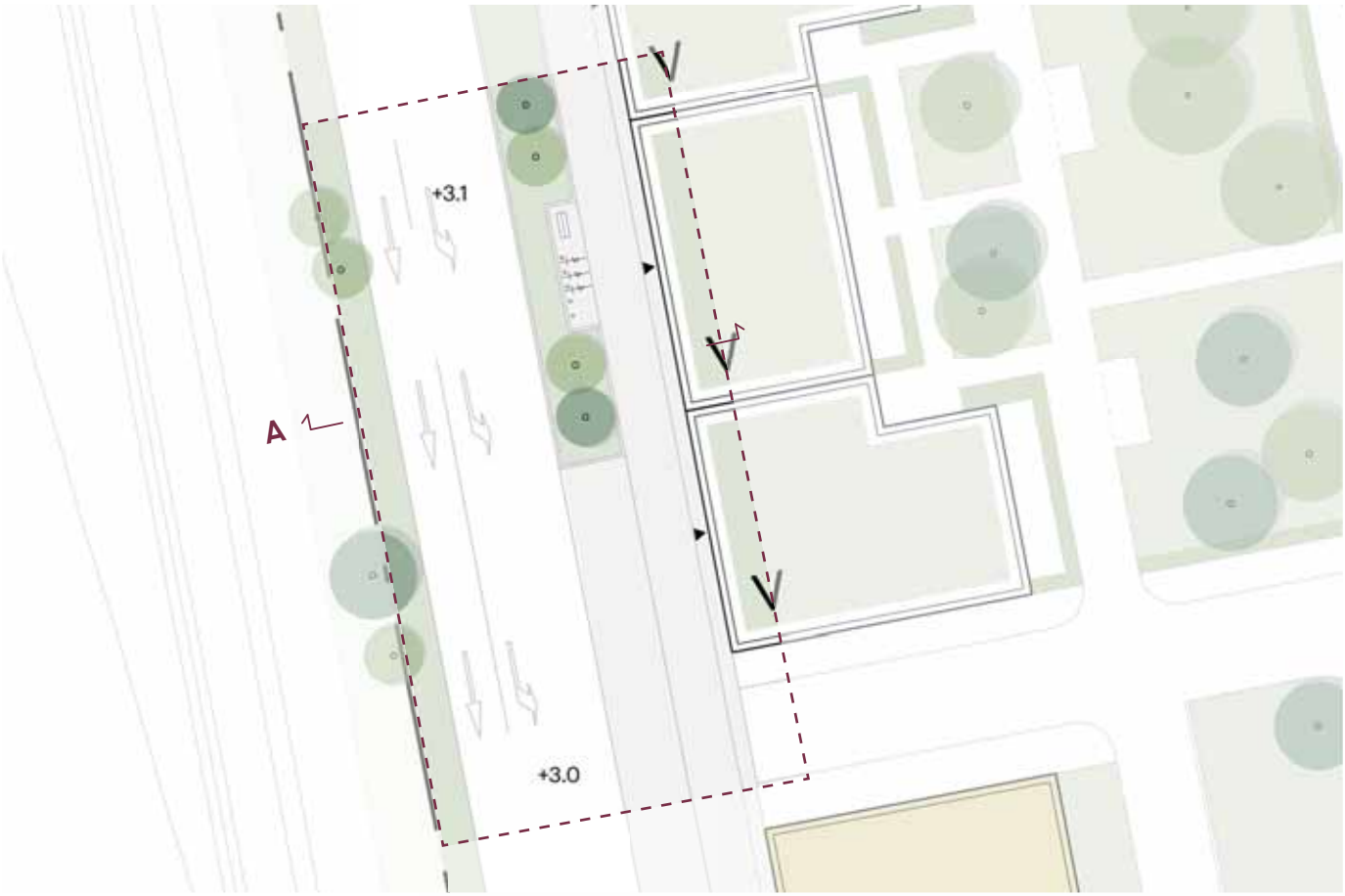
Referensbilder

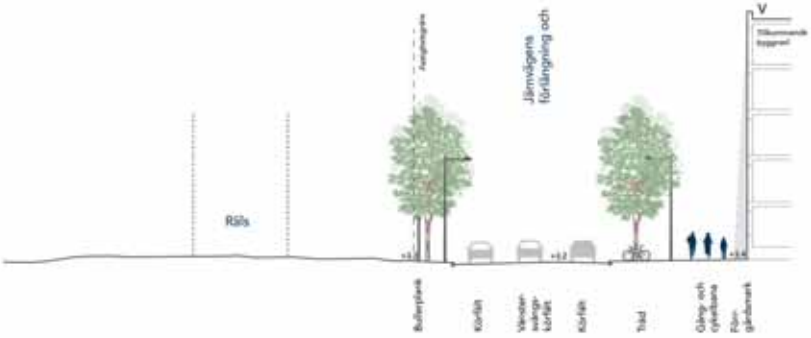
Referensbilder används som goda exempel för gestaltning av gaturummet. Till exempel visas hantering av fasad mot förgårdsmark i gränssnitt mot gatan (1) och utformning av möbleringszon mellan gångbana och körbana (4).



BILD: BRUNNBERG & FORSHED (2004).

1)





Utsnitt och sektion genom Järnvägsgatans förlängning.



BILD: DRONNINGA LANDSKAP (2016).

2)

Uppfyllda stadsbyggnadsprinciper



» Skapa en visuell koppling till Ribban mellan Hamnvägens gröna stråk och Ribban 5.



» Gator och gränder föreslås att utformas med en högre omsorg i material och detaljering.
» Variation i våningshöjder och gavelmotiv skapar en mer dynamisk miljö och nedbruten skala.



» Kvartersgator och gränder utformas på ett sätt som uppmuntrar till vistelse, trygghet och låga hastigheter.



» Skapa plats för shared space med fokus på de gåendes och cyklandes villkor.
» Skapa goda möjligheter för bra och flera cykelplatser nära till entréer.
» Möjliggör angöring till skolan från den norra kvartersgatan.



» Skapa plats för trädrader och lokalt omhändertagande av dagvatten.

Kvartersgator och gränder

Kvartersgatorna i norr och i söder utgör lokalgator inom planområdet för angöring till bostäderna, infart till mobilitetshuset samt för möjliga leveranser till planerad grundskola och verksamheter. Den norra kvartersgatan kan även fungera för hämtning och lämning till grundskolan.

Gatorna intill bostäder utformas som lågfartsgator där gångytan och körbana ges större omsorg i material samt markeras med en tydlig gräns i form av möblering, trädrader och plats för besöksparkering och tillgänglig angöring. Den föreslagna utformningen av gatan tydliggör den lokala karaktären och prioritering av gående i gaturummet.

Referensbilder

Referensbilder används som goda exempel för gestaltning av gaturummet. Till exempel visas utformning av högre detaljering för markbeläggning och möblering som bidrar till en uppbruten skala och rengträdgårdar för hantering av dagvatten (1,2,4,7,8), möjlighet till kantstensparkering för skolans hämtning/lämning (5), hantering av förgårdsmark mot rad- och parhus (3,6,9).



BILD: FORTKAJ (2022).

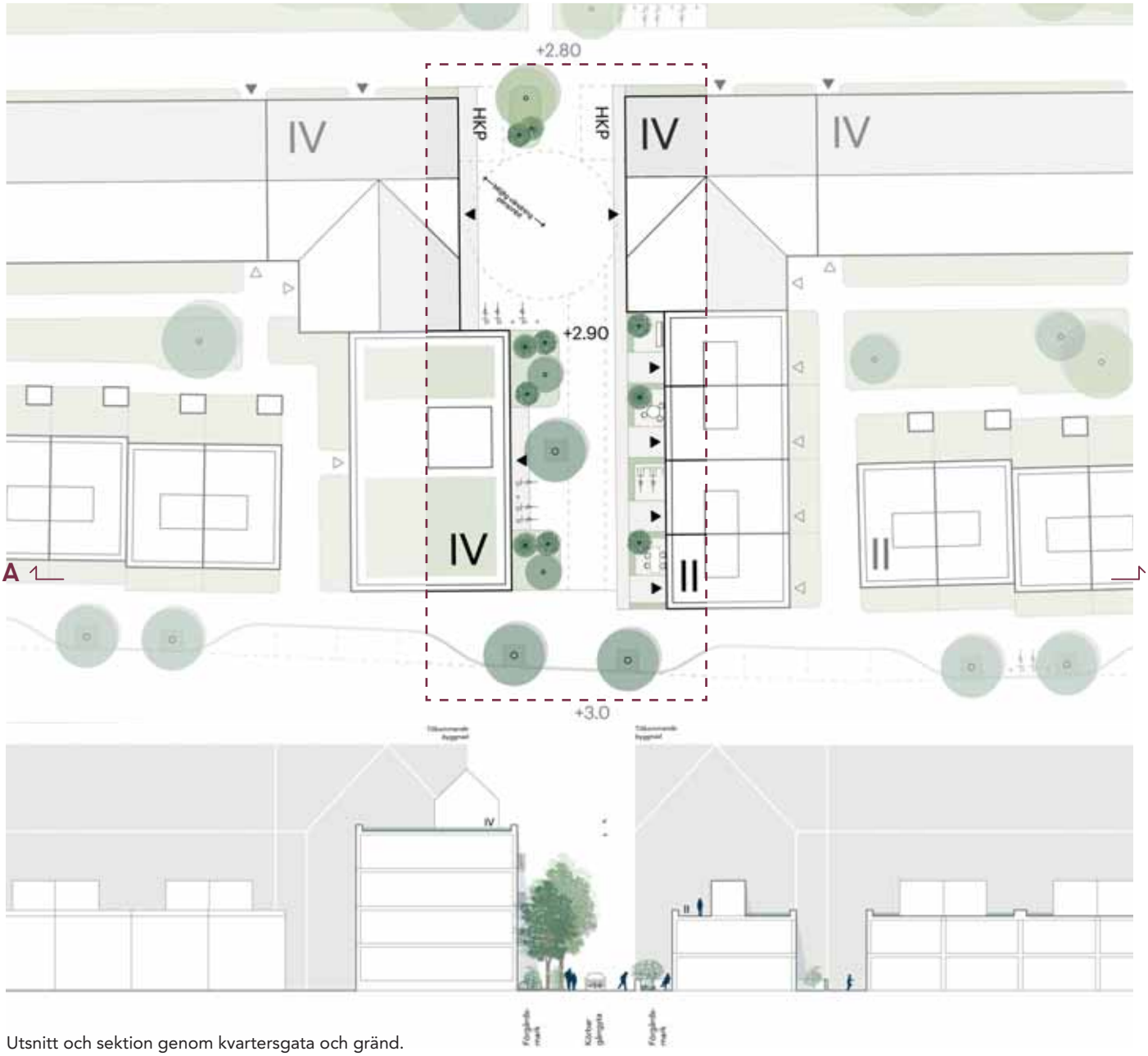
1)



2)



3)



Utsnitt och sektion genom kvartersgata och gränd.



BILD: NNE TEN HAM (2013).

4)



BILD: NIVÅ LANDSKAP (2017).

5)



BILD: KKA (2011).

6)



7)



BILD: NIVÅ LANDSKAP (2017).

8)



BILD: TIM CROCKER (2014).

9)

4. Utformning av byggnader och gårdar

Detta kapitel beskriver bebyggelsens gränssnitt, utformning av byggnader och gårdar samt ger rekommendation till reglering i detaljplanen.

Bebyggelsens gränssnitt

Bebyggelsens utformning förhåller sig och samverkar med de offentliga rum som de möter. Det som sker i framförallt bottenvåningens fasad och i förgårdsmarkens zon kan beskrivas som gränssnittet mellan den privata insidan (byggnadens insida) och den offentliga utsidan (det offentliga rummet).

Med utgångspunkt i karaktären av de offentliga rum som byggnaderna möter har området delats in i tre karaktärer med olika gestaltningsprinciper: *Aktivt, öppet* och *stilla gränssnitt.*









Exempel på aktivt gränssnitt.



Exempel på öppet gränssnitt.



Exempel på stilla gränssnitt.



Aktivt gränssnitt

Bottenvåningar i det aktiva gränssnittet gränsar mot och samverkar med aktiv gata eller plats i form av korsningar och torg.

Byggnader har öppna, aktiva och förhöjda bottenvåningar som bidrar till trygghet och trivsel. Bottenvåningarna ska ha ett annat innehåll än bostad som stödjer stadslivet.

Visuell kontakt mellan byggnad och med gata eller rummet utanför kan exempelvis säkras genom en hög andel genomsiktlig fasad. Eventuell förgårdsmark utformas likt anslutande allmän platsmark och görs tillgänglig för exempelvis uteserveringar och skyltning.

Öppet gränssnitt

Bottenvåningar i det öppna gränssnittet gränsar och samverkar med gata eller rummet utanför direkt via en fasad och/eller genom en tydligt avgränsad förgårdsmark.

wByggnader har öppna, aktiva förhöjda bottenvåningar mot allmän plats som möjliggör lägen för lokaler och bidrar till upplevelse av trygghet och trivsel.

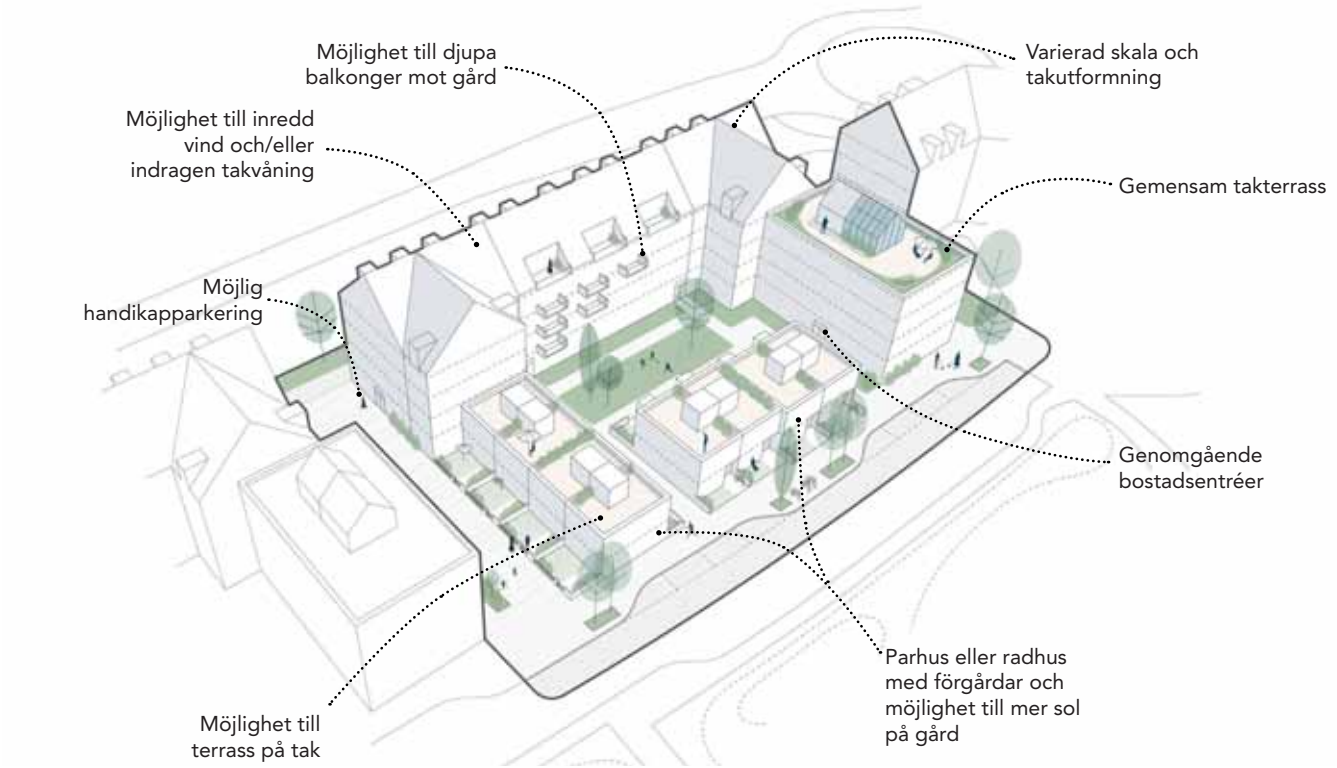
Visuell kontakt mellan byggnad och gata eller rummet utanför säkras genom täthet mellan entréer och hög transparens i fasad. Grundare förgårdsmark utformas i huvudsak likt anslutande allmän platsmark och görs tillgänglig för exempelvis dagvattenhantering och plantering.

Stilla gränssnitt

Bottenvåningar i det stilla gränssnittet gränsar och samverkar med gata eller rummet utanför direkt via en hög detaljering i ögonhöjd, bostadsentréer samt en tydligt avgränsad förgårdsmark.

Byggnaders utformning och innehåll ger en småskalighet som stödjer ett lugnare och mer intimt stadsliv. Gränsen inbjuder till kontakt och dialog i form av till exempel boenderörelse och aktiv grön förgårdsmark, som bidrar till upplevelsen av trygghet.

Visuell kontakt mellan byggnad och allmän plats säkras genom hög täthet mellan entréer.



Bostadsbebyggelse

Generella principer för skala och volymhantering

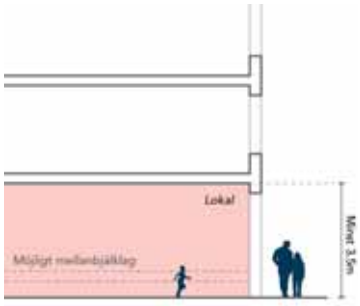
Bebyggelsen ges en variation i skala och volym för att anpassas till de offentliga rum som byggnaderna möter. En i huvudsak jämn byggnadshöjd, motsvarande fyra till fem våningar, eftersträvas mot norr/allmän plats för att möta omgivande historisk stadsstruktur och industriområde. Bebyggelsen stärker rumsligheten i de offentliga rummen där utsidan har gaturummets arkitektur som samspelar med områdets industrihistoriska karaktär. I viktiga korsningar och entrélägen kan accentbyggnader göras högre i upp till åtta våningar. En tydlig skalskillnad görs mellan den högre och den lägre skalan i form av parhus eller radhus inom samma kvarter. Den småskaliga bebyggelsen utformas i två till tre våningar med möjlighet till takterrass mot kvartersgata och gränd för att skapa goda dags- och solljusförhållanden. Varje bostadsenhet ges en utformning som är tydligt avläsbar.

Generella principer för bottenvåning, entréer, förgårdsmark

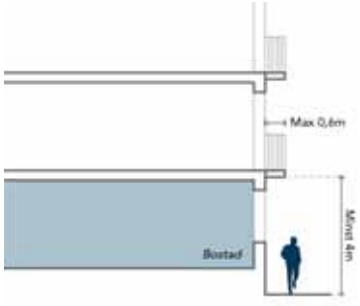
Bebyggelsen utformas med en tydlig stadskaraktär mot allmän plats mäd hänsyn till de gåendes ögonhöjd hastighet. Byggnader som vetter mot allmän plats bör utformas med en bottenvåning om minst 3,5 meter och bostadsentréer utformas genomgående. Förhöjda bottenvåningar möjliggör en variation och flexibilitet i exempelvis funktion, utformning och uttryck. Lokaler, bostadskomplement och entréer som vetter mot gata och/eller park bör vara uppglasade. Slutna fasadpartier, källarfönster och nedsänkta utrymmen ska i största möjliga mån undvikas. Huvudentré till bostäder placeras i huvudsak mot gata eller platsbildning och möjlig anslutning ska finnas från gatuentré till gård. Särskild omsorg ges i material och belysning.

Förgårdsmark mot gata avskiljs tydligt från allmän plats. Privata entréplatser ska utföras med en tydlig avgränsning i form av exempelvis räcke, trappa och/eller vegetation samt med en uteplats mot gård.

Principillustrationer



Förhöjd bottenvåning mot allmän plats med möjlighet till lokal.



Frihöjd och maxdjup för balkong mot allmän plats.



BILD: NIELS NYGAARD.

Bostadsbebyggelse med variation i balkongdjup.

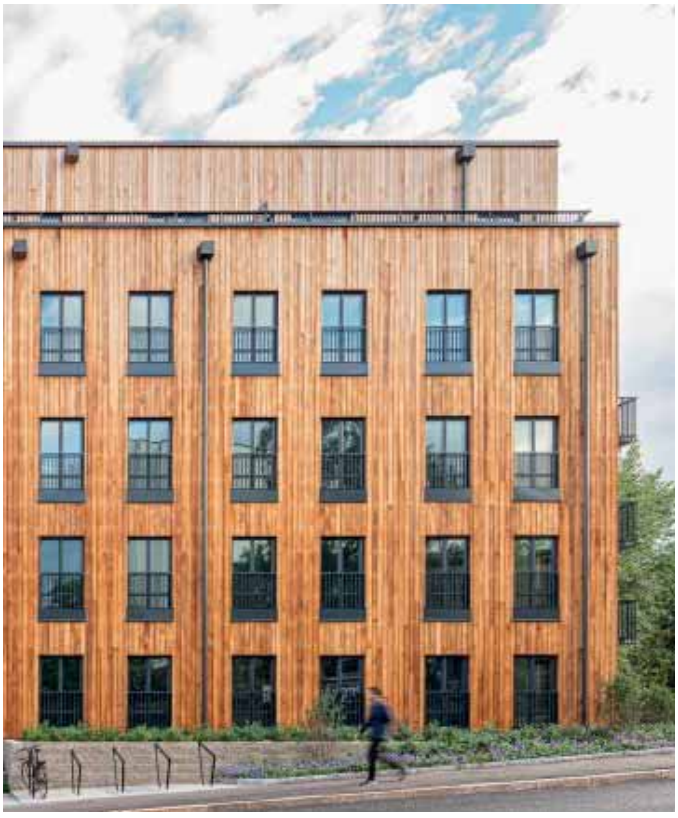


BILD: BELATCHEW (2020).

Bostadsbebyggelse med genomgående trämaterial i fasadutformning och utan övertydliga bostadsmarkörer i fasadliv.

Generella principer för balkonger och in/-utkragande delar

Mot allmän plats utformas balkonger grundare och/eller indragna i byggnadsvolymen och med lägsta höjd på 4 meter för att undvika övertydliga bostadsmarkörer i gaturummet. Balkonger som glasas in ska ha tak ovanför balkongen och inglasningen ska utföras utan vertikala profiler. Mot gård tillåts djupare balkonger.

Generella principer för taklandskap och fasadutformning

För att etablera ett karaktärsområde har den tillkommande bebyggelsens utsida mot omgivande gaturum särskild betydelse och kan likt verksamhetsbyggnadens utsida kontrastera och samspela med kvarterens insida vad gäller material och kulör. Byggnader bör indelas trapphusvis i fasad och kan förses med en variation i takutformning som kan utformas med grönska, takterrasser och/eller tekniska lösningar för lokal energiproduktion. Möjlighet till inredda vindar tillåts. Trapphus på tak tillåts men med ett indrag från fasad på minst 1,5 meter om vetter mot allmän plats.

Rekommendation att reglera

» Vid strukturens stadsfronter bör särskilt höga krav ställas vid prövning av byggnaders utformning med hänsyn till färg, form och materialverkan.

» Bottenvåning mot allmän platsmark bör utformas som förhöjd.

» Bostadsentréer bör utformas som genomgående.

» Lokaler och entréer i bottenvåning som vetter mot gata och/eller park bör vara uppglasade. Komplementsutrymmen som vetter mot gata och/eller park bör ha fönster.

» Del av bebyggelse mot kvartersgatan bör regleras till endast parhus eller radhus för att uppnå variation i bostadstypologi.

» Som komplement till mindre gårdar bör minsta yta för gemensam takterrass regleras samt tillåtande av växthus och/eller pergoler får byggas ovan reglerad höjd.

» Reglering av balkongers inglasning, frihöjd och utkragande över allmän plats.



BILD: KJELLANDER SJÖBERG (2021).



BILD: FOJAB (2013).



BILD: FOJAB (2012).

Övre: Exempel på accentuerad högdel. Nedre: Radhus med privata uteplatser och takterrass.



Illustration av en möjlig bostadsgård - gemensamma ytor samasas med privata uteplatser och radhusgårdar.



Vegetation på gård som skapar rumslig indelning i form av planering i corténlådor.

Generella principer för bostadsgårdar

Gårdar föreslås utformas sammanhängande inom respektive bebyggelsegrupp i form av gemensamma ytor, privata uteplatser och radhusgårdar. Gårdarna är viktiga för en god boendemiljö och ska samtidigt bidra till att uppfylla både krav på grönytefaktor och dagvattenhantering och får ej användas för bilparkering. Stadsrum för människan tillgodoses genom gårdar med funktioner för olika åldersgrupper. Det är tydliga gränser mellan kvarter, omgivande gränder och ägandeskap i form av exempelvis murar, klippta häckar och trästaket.

Gårdarna utformas särpräglat vegetationsrika och gröna. Merparten av gårdarna är ej underbyggda med garage och ges då möjlighet till större träd samt rikligt med planteringar. Gårdarna ska ge gröna upplevelsevärden till de boende och andelen hårdgjorda ytor minimeras. Hårdgjorda ytor ska i största möjliga mån utformas med genomsläppliga material för att hantera vattenflöden. Gårdarna innehåller öppen dagvattenhantering med fördröjning och rening.

Träd och planteringar stödjer och ansluter till ekosystemtjänster i omgivningen. Mindre platser ordnas för att gynna möten och möjliggöra för samvaro och vistelse.



BILD: BOLIGA (2020).

Hårdgjorda ytor utformas med genomsläppliga material.



BILD: ÅWL (2014).

Radhus i kombination med flerbostadshus.

Referensbilder







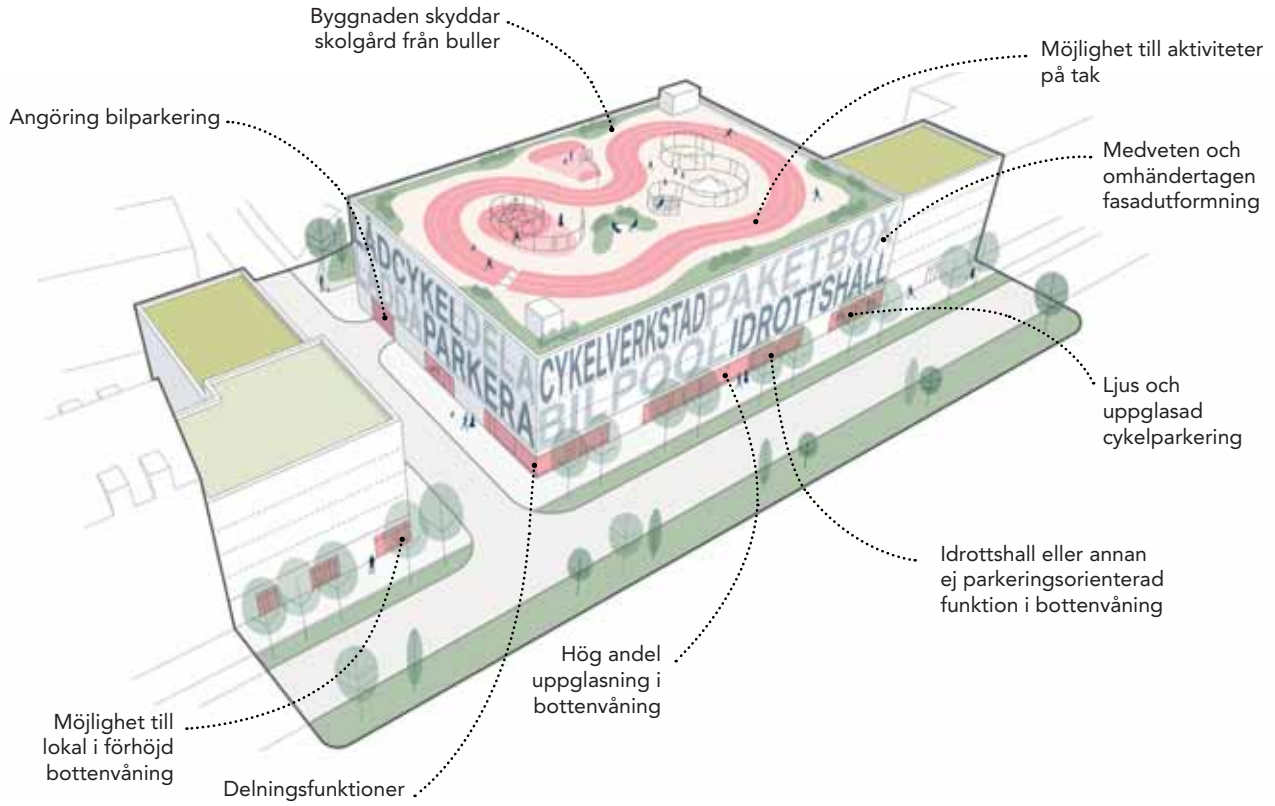


Plats för samvaro, lek och vistelse.

Rekommendation att reglera

» Bostadsgårdar bör fredas från bilparkering undantaget RHP för att möjligagöra en god boende- och vistelsemiljö.

» En högsta procent av tillåten hårdgjord yta samt ej underbyggda bostadsgårdar bör regleras för att säkerställa en vegetationsrik utemiljö med gröna upplevelsevärden och möjlighet till plantering av större träd samt hantering av dagvatten.



Mobilitetshus

Generella principer för skala och volymhantering

Bebyggelsen samspelar och möter omgivande bostäder samt verksamheter i skala och volym. En jämn byggnadshöjd, motsvarande högst fem våningar, eftersträvas mot väster för att skapa trivsamma och mindre bullerutsatta vistelsemiljöer inom övriga området.

Generella principer för bottenvåning, entréer, förgårdsmark

En reslig förhöjd bottenvåning med hög grad genomsiktlighet som samverkar med allmän plats, vilket skapar möjlighet till tryggare och livfulla gaturum. Idrottshall eller annan icke parkeringsorienterad verksamhet placeras väl synlig i bottenvåning och plats för delningsfunktioner möjliggörs för i form av exempelvis cykel- och bilparkering, verkstad, bilpool, paketbox och övriga tjänster.

Angöring för bilparkering sker i direkt anslutning till gata och garageinfart placeras i huvudsak inom byggnadsvolym. Garageinfart ges en omsorgsfull gestaltning med robusta samt högklassiga material och med belysning likt övriga entréer.

Generella principer för taklandskap och fasadutformning

Bebyggelsen utformas med särskild omsorg om arkitektoniskt uttryck och materialval. Taklandskapet kan möjligtvis aktiveras med en variation av funktioner som exempelvis bollplan, redskap, löpbana samt platser med bra solförhållanden och utblickar.



BILD: JOAKIM HÄGGSTRÖM (2019).

Förhöjd bottenvåning med hög grad genomsiktlighet och idrottshall.



BILD: JAJA ARCHITECTS (2016).

Möjlighet till ett aktivt taklandskap.

Referensbilder



BILD: FOJAB (2019).



BILD: REPPEN OCH VILSON (2019).



BILD: WIENERBERGER AB (2019).



BILD: WIENERBERGER AB (2019).



BILD: BLC (2019).

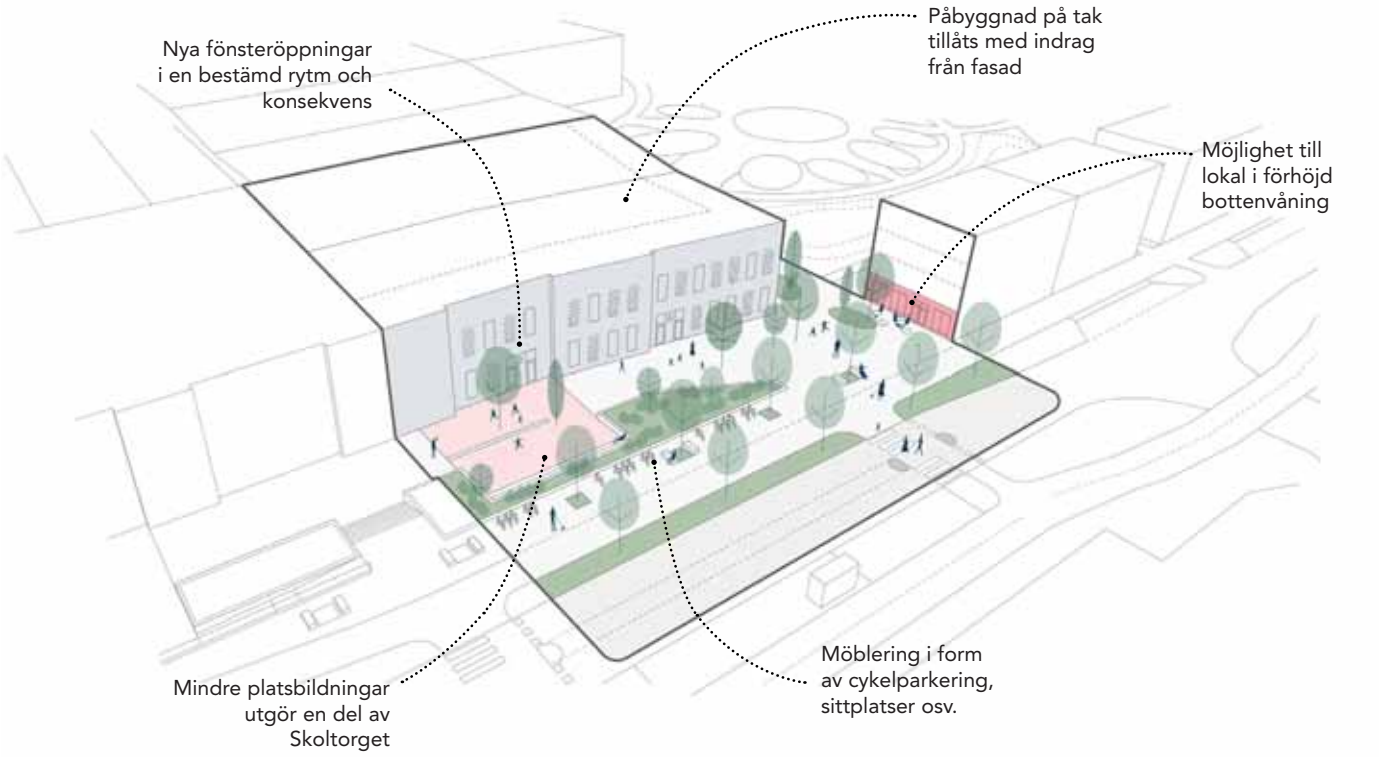


BILD: INSTABOX (2020).

Överst: Utformning av fasad och bottenvåning
Nedan: Delningsfunktioner, verkstad och paketbox

Rekommendation att reglera

» En minsta andel av bottenvåningens fasad som bör vara uppglasad samt ytan bakom bör innehålla andra funktioner än parkering för att undvika en för sluten fasad.





Den kubiska volymen mot sydväst.



Fönstersättning i en bestämd rytm eller rytmer.

BILD: ANDERS FREDRIKSÉN.

Verksamhetsbebyggelse

Generella principer för tillägg och ändring av bef. byggnad

Den befintliga verksamhetsbyggnaden på Ribban 5 har en säregen gestaltningen som baseras på en storskalighet och en slutenhet. Fasaden delas upp av få men repeterade arkitektoniska element som förskjutningar och slitsar i de annars långa sammanhängande tegelfasaderna och inslag av ljust silikattegel som kontrast till det röda lerteglet. Dessa är arkitektoniska kvaliteter som är viktiga att beakta vid utveckling och förändring av byggnaden.

Byggnadens sydvästra och östra sida är de som är bäst bevarade och mest känsliga för förändring. Den sydvästra kuben tål nya öppningar i bottenvåningen men däremot är den övre delen med sina tegelskivor och smala slitsar är mycket känslig för förändring.

Nya muröppningar såsom fönster och dörrar bör på placeras med konsekvens och rytm för att motverka att fasaden bryts ner i mindre delar och förvanskas med hänsyn till de få muröppningar fasaden ursprungligen har. För att uppnå en sorts variation inom rytmen kan raster i form av exempelvis tegel eller corténstål användas som lämpliga tillägg vid förändring. Till höger visas ett fasadutsnitt som exempel på en möjlig fasadförändring av den östra fasaden där en rytm sprungen ur befintliga fönster testats med en variation av nya fönster, med och utan raster samt entrépartier.

Den till ytan stora byggnaden medför möjligheter att tillföra såväl ljusschakt och fönster som nya volymer på taket utan att de får en påtaglig påverkan på byggnadens karaktär, vilken bör vara den huvudsakliga strategin för kuben i sydväst. Påbyggnader på taket tillåts ske men med ett indrag från fasad för att underordna sig fasadens höjd och säregna utformning.



BILD: PÖRNER + PETTERSSON (2022).

Fasadutsnitt för möjlig fasadutformning av den östra fasaden.

Generella principer för nya verksamhetsbyggnader

En större verksamhetsbyggnad medges i sydväst mot Järnvägsgatans förlängning för bland annat kontor, besöks- och, centrumändamål och mobilitetslösning för sin egen verksamhet samt intilliggande bostäder, Även en mindre verksamhetsbyggnad medges väster om den befintliga verksamhetsbyggnadens väl bevarade "kubdel".

Tillkommande bebyggelse bör samspela med omkringliggande byggnader i volym och skala och bör i sin bottenvåning utformas med hög grad av genomsiktlighet och samverka i mötet med allmän plats. Bebyggelsens fasader utformas med särskild omsorg om arkitektoniskt uttryck och materialval. Taklandskapet kan möjligtvis aktiveras med en variation av funktioner som kan samverka med byggnadens innehåll. Där byggnadens innehåll försvårar en hög grad av genomsiktlighet bör fasaden samspela med ytan i anslutning och utformas på ett medvetet vis och med en hög grad av detaljering för att undvika upplevelsen av icke omhändertagna ytor.

Utrymmen för exempelvis inlast bör rikas bort från bostadsmiljöer och där dessa sker mot allmän plats kan fasad förlängas och medvetet gestaltas som del av byggnad för att utgöra visuellt insynsskydd för ett mer samlat arkitektoniskt uttryck. Garageinfart ges en omsorgsfull gestaltning med robusta samt högklassiga material och med belysning likt övriga entréer.

Rekommendation att reglera

» Reglering bör ske så att verksamhetsbyggnadens sydvästra och östra delar ej förvanskas vid ändring och att hänsys tas till byggnadens ursprungliga karaktärsdrag.

Referensbilder



BILD: WIENERBERGER AB (2019).

Tegelraster



BILD: KRUPINSKA KRUPINSKI.

Omsorgsfullt getsaltad verksamhetsbyggnad.



BILD: GHB LANDSKAB (2019).

Torgyta och tegelraster



Tegel. Puts. Träpanel. Plåt.

Material och kulör

Generella principer för material och kulör

Den föreslagna paletten av material och kulörer är exempel som har tagits fram för att samspela med och ha släktskap till den befintliga verksamhetsbyggnaden men utan att kopiera. Föreslagna material är även utvalda med hänsyn till dess robusthet, långsiktiga hållbarhet och materialäkta utseende.

Vid gestaltning av ny bebyggelse föreslås ett tydligt inslag av tegel, gärna med en hög grad av bearbetning och bör i sin kulör variera från verksamhetsbyggnadens kulör med medvetna nyansskillnader både i kulör, färgton samt fog och bör. Teglet bör samspela med utseendet på övriga materialval som trä, puts och plåt. Med en kulörpalett med denna färglogik som inte är beroende av ett specifikt material kan en rikt varierad grundton uppnås i området. Materialen bör varieras inom kvarteren i t.ex. dess in- och utsida för att skapa rytm och variation men också samspela i stadsrummet.

Tegel föreslås i kulörer från mörka till ljusa. Arbete med fog, förband och val av fogfärg ger rika möjligheter till variation. Putsfasader kan varieras med korn, kulör men även annan bearbetning som exempelvis randning. Trä föreslås användas naturrent eller målas, ej täckande, i mer eller mindre klara kulörer som är typiska för centrala Nyköping.

Särskilt viktigt är att bearbeta materialen i bottenvåningen och i synnerhet i kvarterens ytterhörn där framförallt bostadsentréer, markeras tydligt i fasad och ges ett välkomnande och gediget uttryck.

Rekommendation att reglera

» Vid strukutuens stadsfronter bör särskilt höga krav ställas vid prövning av byggnaders utformning med hänsyn till färg, form och materialverkan.

Referensbilder



BILD: SLANGEN+KOENIS ARCHITECTS (2009).



BILD: BRUNNBERG & FORSHED (2019).



BILD: GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS.

BILD: JAJA ARCHITECTS (2018).

Material och detaljering i fasadutformning.



Vy längs med Arnöleden norrut mot Ribban 6.

Läs mer på nykoping.se

Nyköping

MSN § Samråd för detaljplan för del av Rosenkälla 1:2 och Mars 3, Stenkulla, Nyköping, Nyköpings kommun

Diarienummer: MSN22/45

Sökande: Trafikverket Nya stambanor
Den 6 september 2022 beslut Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden om att planarbete får inledas för aktuellt område.

Planens syfte är att ändra tillåten markanvändning för området. Befintlig markanvändning, park och garageändamål, ska ändras till järnväg. På så sätt möjliggörs utbyggnaden av de nya stambanornas bibana genom Nyköping och förutsättningar för en bättre infrastruktur skapas.

Nya Stambanor, Trafikverket, avser att bygga en bibana genom Nyköping. Bibanan ska passera centrala Nyköping, innehållande ett nytt resecentrum, och sedan avslutas vid Skavsta flygplats där det anläggs en station. För att möjliggöra en utbyggnad av Ostlänken behöver befintligt järnvägsområde utvidgas i Stenkulla. Planförslaget innebär att markanvändningen ändras och att järnvägsområdet kan utvidgas. I samband med detta kommer också fastighetsreglering att ske och planområdet blir en del av fastigheten Väster 1:2.

I dagsläget består planområdet av naturmark, en del uppväxta träd står i anslutning till järnvägsspåret och en mindre gräsyta finns på platsen.

I planområdets östra ände finns en mindre teknikbod och tillhörande mast. Dessa tekniska anläggningar tillhör befintlig järnvägsanläggning men regleras i dagsläget som park och ligger utanför Trafikverkets fastighet. Genom att införliva anläggningarna i planområdet bekräftas den befintliga markanvändningen.

I väster, inom fastigheten Mars 3, finns ett mindre upplag för maskiner och material.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen ***inte kan*** antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan Nyköping 2040, antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14. Området är där utpekat som bebyggelseområde samt som utvecklingsområde för järnväg.

Bakgrund
Nya Stambanor, Trafikverket, avser att bygga en bibana vid Nyköping. Bibanan ska passera centrala Nyköping, innehållande ett nytt resecentrum, och sedan avslutas vid Skavsta flygplats där det anläggs en station.

Vid byggnationen av bibanan behöver befintligt järnvägsområde utvidgas i Stenkulla, inom del av fastigheten Rosenkälla 1:2 och Mars 3. Enligt gällande detaljplan P58-5 är marken planlagd som allmän plats- park eller plantering samt garageändamål och därför behöver detaljplanen ändras.

Barnrättsprövning
Nej

Beslutsunderlag
Undersökning om betydande miljöpåverkan, plankarta, plan- och genomförandebeskrivning.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan, samt

2) **att** detaljplan del av Rosenkälla 1:2 och Mars 3 får skickas ut på samråd.

Beslutet skickas till:
Akten
Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om samråd för detaljplan för del av Rosenkälla 1:2 och Mars 3, Stenkulla, Nyköping, Nyköpings kommun

Läge: söder om järnvägen vid Stenkulla

Sökanden: Trafikverket Nya stambanor

Sammanfattning

Den 6 september 2022 beslut Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden om att planarbete får inledas för aktuellt område.

Planens syfte är att ändra tillåten markanvändning för området. Befintlig markanvändning, park och garageändamål, ska ändras till järnväg. På så sätt möjliggörs utbyggnaden av de nya stambanornas bibana genom Nyköping och förutsättningar för en bättre infrastruktur skapas.

Nya Stambanor, Trafikverket, avser att bygga en bibana genom Nyköping. Bibanan ska passera centrala Nyköping, innehållande ett nytt resecentrum, och sedan avslutas vid Skavsta flygplats där det anläggs en station. För att möjliggöra en utbyggnad av Ostlänken behöver befintligt järnvägsområde utvidgas i Stenkulla. Planförslaget innebär att markanvändningen ändras och att järnvägsområdet kan utvidgas. I samband med detta kommer också fastighetsreglering att ske och planområdet blir en del av fastigheten Väster 1:2.

I dagsläget består planområdet av naturmark, en del uppväxta träd står i anslutning till järnvägsspåret och en mindre gräsyta finns på platsen.

I planområdets östra ände finns en mindre teknikbod och tillhörande mast. Dessa tekniska anläggningar tillhör befintlig järnvägsanläggning men regleras i dagsläget som park och ligger utanför Trafikverkets fastighet. Genom att införliva anläggningarna i planområdet bekräftas den befintliga markanvändningen.

I väster, inom fastigheten Mars 3, finns ett mindre upplag för maskiner och material.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen ***inte kan*** antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan Nyköping 2040, antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14. Området är där utpekat som bebyggelseområde samt som utvecklingsområde för järnväg.

Bakgrund

Nya Stambanor, Trafikverket, avser att bygga en bibana vid Nyköping. Bibanan ska passera centrala Nyköping, innehållande ett nytt resecentrum, och sedan avslutas vid Skavsta flygplats där det anläggs en station.

Vid byggnationen av bibanan behöver befintligt järnvägsområde utvidgas i Stenkulla, inom del av fastigheten Rosenkälla 1:2 och Mars 3. Enligt gällande detaljplan P58-5 är marken planlagd som allmän plats- park eller plantering samt garageändamål och därför behöver detaljplanen ändras.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Beslutsunderlag

Undersökning om betydande miljöpåverkan, plankarta, plan- och genomförandebeskrivning.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan

2) **att** detaljplan del av Rosenkälla 1:2 och Mars 3 får skickas ut på samråd

Maria Ljungblom
Chef Samhällsbyggnad
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Sofia Bergqvist
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

2022-11-22 2022-11-22

Beslut till:
Akten
Sökanden

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

T_1 Järnväg

Till planen hör:

- ☒ Planbeskrivning
- ☐ Granskningsutlåtande
- ☐ Planprogram
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning
- ☐ Gestaltningsprogram
- ☐ Samrådsredogörelse program
- ☐ Fastighetsförteckning
- ☐ Kvalitetsprogram
- ☐
- ☐ Samrådsredogörelse
- ☐ Illustration

Detaljplan för del av Rosenkälla 1:2 och Mars 3

Nyköping Kommun | Södermanlands län

	Beslutsdatum	Instans
Samrådshandling	Godkännande	
	Antagande	
Upprättad 2022-11-07	Laga kraft	

Sofia Bergqvist, Planhandläggare
Gustav Carlsbrand, Plankonsult

SHB 22/169

Skala 1:500 i A1

Xref ritning: ..\..\2_UNDERLAG\Rosenkälla 1.2\GK och markanspråk TrvGK_Rosenkälla_1_2.dwg
..\..\2_UNDERLAG\Rosenkälla 1.2\GK och markanspråk TrvOLP3\PJ3S+DWG-mijø+som+underlag+för+ändring+av+detaljplan (2).dwg
..\..\2_UNDERLAG\Rosenkälla 1.2\GK och markanspråk TrvOLP3\PJ3S+DWG-mijø+som+underlag+för+ändring+av+detaljplan.dwg
Rasterbilder:

Dnr SHB 22/169

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för del av Rosenkälla 1:2 och Mars 3

Stenkulla, Nyköpings kommun



Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling

Upprättad 2022-11-14

Nyköping

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 5
Tidigare ställningstaganden 5
Översiktliga planer och program 5
Befintliga detaljplaner 5
Områdesbestämmelser och förordnanden 6
Riksintressen 6
Kommunala beslut 6
Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan 6
Förutsättningar och förändringar 6
Stadsbild/Landskapsbild 6
Offentliga rum och platser (Friytor) 7
Natur och grönstruktur 7
Kulturmiljö och fornlämningar 7
Förorenad mark 7
Buller 7
Tekniska förutsättningar 7
Geotekniska förhållanden 7
El, tele och fiber 7
Dagvatten 8
Kommunikationer 8
Genomförande 8
Organisatoriska frågor 8
Tidplan 8
Genomförandetid 8
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 8
Fastighetsrättsliga frågor 9
Fastighetsbildning 9
Ekonomiska frågor 9

Planekonomi 9
Tekniska frågor 9
Konsekvenser av planens genomförande 9
Medverkande i planarbetet 10

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning av betydande miljöpåverkan samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ändra tillåten markanvändning för området. Befintlig markanvändning, park och garageändamål, ska ändras till järnväg. På så sätt möjliggörs utbyggnaden av de nya stambanornas bibana genom Nyköping och förutsättningar för en bättre infrastruktur skapas.

Nya Stambanor, Trafikverket, avser att bygga en bibana genom Nyköping. Bibanan ska passera centrala Nyköping, innehållande ett nytt resecentrum, och sedan avslutas vid Skavsta flygplats där det anläggs en station. För att möjliggöra en utbyggnad av Ostlänken behöver befintligt järnvägsområde utvidgas i Stenkulla. Planförslaget innebär att markanvändningen ändras och att järnvägsområdet kan utvidgas. I samband med detta kommer också fastighetsreglering att ske och planområdet blir en del av fastigheten Väster 1:2.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL, 2010:900, och med standardförfarande. Planarbetet sker i en process där berörda får möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget under samråd och granskning.

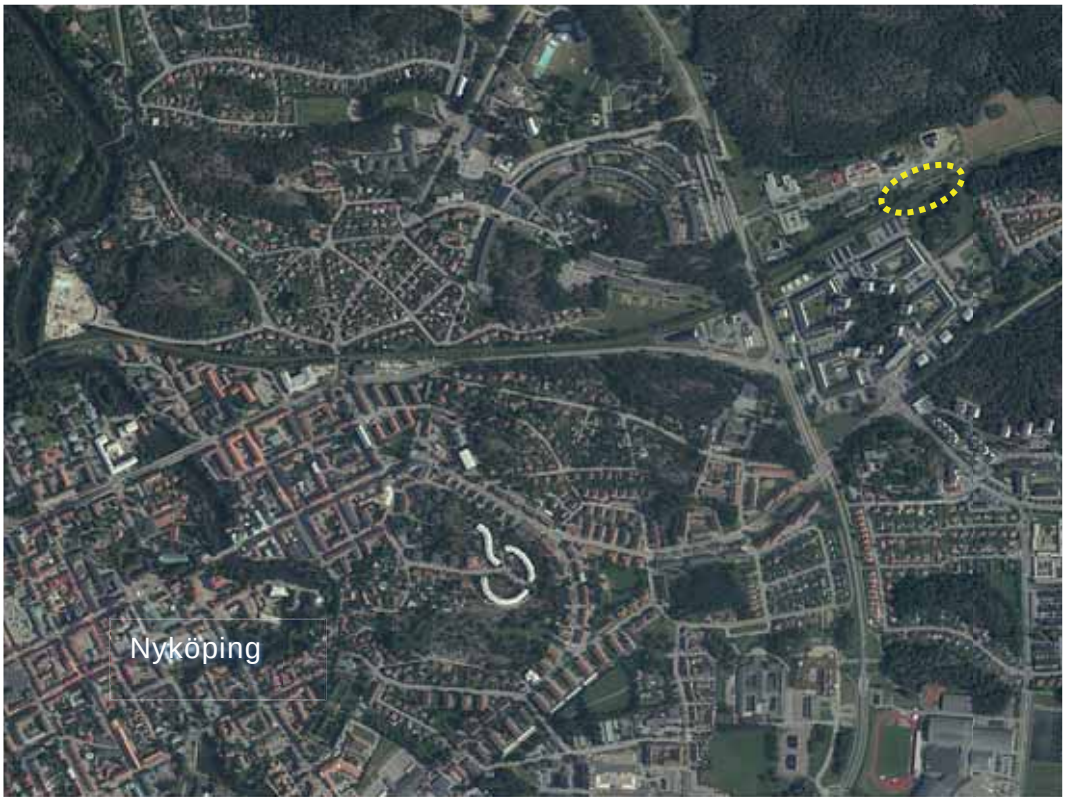
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

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 innefattar en del av fastigheten Rosenkälla 1:2 samt en mindre del av fastigheten Mars 3. Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig järnväg i Stenkulla nordöst om Nyköpings centrala delar. I dagsläget består planområdet av naturmark, en del träd och buskar längs järnvägsspåret och en mindre gräsyta i söder. I väster, inom fastigheten Mars 3, finns ett mindre upplag. Här ansluter planområdet till en parkeringsyta med garage. Planområdet är ca 1400 kvm.



Flygfoto över planområdet (markerat med gult) och dess läge i förhållande till Nyköpings centrala delar.

Markägoförhållanden

Detaljplanen innefattar fastigheterna Rosenkälla 1:2 och Mars 3. Kommunen är ägare till fastigheten Rosenkälla 1:2. Mars 3 ägs av Nyköpingshem.

I norr angränsar planområdet till fastigheten Väster 1:2 som ägs av Trafikverket.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan Nyköping 2040, antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14. Området är där utpekat som bebyggelseområde samt som utvecklingsområde för järnväg.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplan:

P58-5 ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen vid det s.k. SKJUTBANEOMRÅDET”, tillhörande länsstyrelsens i Södermanlands län. Fastställd av kommunfullmäktige 14 januari 1958. Genomförandetiden har gått ut.

Områdesbestämmelser och förordnanden

Riksintressen
Planområdet angränsar till järnvägen som är utpekat som riksintresse. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då planläggningen sker i enlighet med utpekat intresse.

Kommunala beslut
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2022-08-23 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för del av fastigheten Rosenkälla 1:2.

Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan
En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen ***inte kan*** antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild/Landskapsbild
Markanvändningen för Rosenkälla 1:2 är inom aktuellt planområde reglerat som allmän plats med preciseringen park eller plantering i gällande detaljplan. Mars 3 är reglerat för garageändamål. I dagsläget består planområdet av naturmark, en del uppväxta träd står i anslutning till järnvägsspåret och en mindre gräsyta finns på platsen.

I planområdets östra ände finns en mindre teknikbod och tillhörande mast. Dessa tekniska anläggningar tillhör befintlig järnvägsanläggning men regleras i dagsläget som park och ligger utanför Trafikverkets fastighet. Genom att införliva anläggningarna i planområdet bekräftas den befintliga markanvändningen.

I väster, inom fastigheten Mars 3, finns ett mindre upplag för maskiner och material. Denna del av planområdet ansluter till en parkeringsyta med garage som hör till bostadsområdet som ligger i anslutning till planområdet i sydväst. Öster om planområdet breder naturmarken ut sig, terrängen består här av öppen åker- och ängsmark som bryts av med blandskogsbevuxna kullar och höjdsträckningar.

Planförslaget innebär att tillåten markanvändning, park och plantering samt garageändamål, ändras till järnväg. Detta regleras med bestämmelse $\mathbf{T_1}$ i plankartan. På så sätt kan järnvägsområdet utvidgas och en utbyggnad av Ostlänkens bibana möjliggörs. Inom planområdet planeras ingen byggnation av ny järnväg. Utvidgningen av järnvägsområdet behövs för att säkerställa Trafikverkets intressen. En stor del av planområdet kan komma att inhägnas för

att skapa ett säkerhetsavstånd till järnvägsanläggningen och minska risken för olyckor.

Offentliga rum och platser (Friytor)

Området som idag till största del är allmän plats och används som park kommer enligt planförslaget att ändras till kvartersmark. Denna del kommer inhägnas och inte längre vara tillgänglig för allmänheten. I dagsläget är allmänhetens nyttjande av området lågt, att tillgängligheten begränsas bedöms därför inte innebära någon negativ påverkan.

Natur och grönstruktur

Planområdet består i dagsläget av naturmark. Längs den norra plangränsen finns en del uppväxta träd och buskar. Dessa avskärmar till viss del järnvägen från det övriga parkområdet i söder där en gräsyta breder ut sig.

Kommunen har inventerat området under platsbesök, bedömningen är att den begränsade delen naturmark inte innehåller några naturvärden.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet är obebyggt och bedöms inte innehålla några kulturvärden.

Det finns ingen känd fornlämning inom området och Länsstyrelsen har under samråd gällande Undersökningen om betydande miljöpåverkan bedömt att det inte kommer att krävas några arkeologiska insatser för planens genomförande.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom eller i närheten av planområdet. Allmän anmälningsplikt råder till tillsynsmyndighet om förorening påträffas.

Buller

Planområdet ligger idag i direkt anslutning till järnvägen som påverkar närområdet med buller. Den växtlighet som finns inom området har en viss dämpande effekt.

Genom att utvidga befintligt järnvägsområde finns möjlighet att uppföra bullerplank som förväntas förbättra befintliga förhållanden.

Tekniska förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av en kombination av lera-silt och postglacial lera enligt jordartskartan. Då planförslaget inte innebär några större byggnationer bedöms inte de geotekniska förhållandena förhindra ett genomförande.

El, tele och fiber

Inga kända ledningar finns inom planområdet. Planförslaget förutsätter ingen anslutning till ledningar.

Dagvatten

Recipient för dagvatten är Stadsfjärden. Den ekologiska statusen för recipienten klassas som otillfredsställande och den kemiska statusen uppnår ej god. SGUs jordartskarta anger planområdet som bestående av huvudsakligen lera vilket indikerar dålig förutsättning för infiltration av dagvatten. Topografin i närområde innebär att avrinning från planområdet kan påverka omgivande lägre liggande områden.

Då den grönyta som tas i anspråk är förhållandevis liten bedöms ett genomförande av detaljplanen inte innebära några betydande förändringar i mängden dagvatten som avges från området. I söder kommer fastigheten fortsatt bestå av grönytor där dagvatten kan infiltreras.

Kommunikationer

Planområdet ansluter i dagsläget inte till några kommunikationer. Efter ett genomförande blir planområdet en del av järnvägsområdet i norr och planförslaget möjliggör en utbyggnad av bibanan genom Nyköping. På så sätt skapas förutsättningar för en bättre infrastruktur i kommunen.

Parkeringsytan inom fastigheten Mars 3 bedöms inte påverkas av planförslaget då det endast är en liten del av fastighetens nordöstra hörn som påverkas. Avstånd från den befintliga garagebyggnad som ligger längst i öster till planområdesgränsen är som minst 1,5 meter. Avståndet blir aldrig mindre än vad avståndet till befintligt staket på platsen är.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	Kvartal 4 2022
Granskning	Kvartal 2 2023
Antagande	Kvartal 3 2023
Laga kraft	Kvartal 3 2023

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudmannaskapet är enskilt för kvartersmark. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

I samband med detaljplanen genomförande överförs del av fastigheterna Rosenkälla 1:2 och Mars 3 till fastigheten Väster 1:2. Figuren nedan illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Grönt område överförs från kommunens fastighet Rosenkälla 1:2 till Väster 1:2, rött område överförs från privat fastighet Mars 3 till Väster 1:2. Fastighetsägare till Väster 1:2 ansvarar och bekostar fastighetsbildning. Anmälan görs till Lantmäteriet.



Föreslagen fastighetsreglering för fastigheterna Rosenkälla 1:2 och Mars 3.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för alla åtgärder som behövs för att exploatering av området blir utförda.

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget innebär att järnvägsområdet utvidgas åt söder och hamnar närmare befintlig bebyggelse. Ett genomförande av planen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för boende och verksamma i närområdet då det endast är en mindre yta som tas i anspråk och den naturmark som påverkas inte innehåller några utpekade naturvärden samt att

de rekreativa värdena i dagsläget är låga. Planens genomförande innebär inte att järnvägsspåret kommer dras om eller placeras närmare befintlig bebyggelse, järnvägsområdet utvidgas för att möjliggöra underhåll och säkra Trafikverkets intressen. Detta är ytterligare en anledning till att planens genomförande inte bedöms innebära några negativa konsekvenser för närboende.

Med planens genomförande möjliggörs det för att bullerskydd kan uppföras vilket kan förbättra ljudförhållanden på platsen. Även känslan av avskildhet på parkområdet i söder bibehålls om bullerskydd uppförs.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnad, Stadsbyggnadsenheten tillsammans med Ramboll.

Sofia Bergqvist
Planarkitekt
Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun

Gustav Carlsbrand
Planarkitekt
Ramboll

Nyköping
Samhällsbyggnad
Stadsbyggnadsenheten
Sofia Bergqvist

Undersökning
2022-09-21

Reviderad
2022-11-16

Dnr SHB22/169

Till Länsstyrelsen för samråd

Undersökning om betydande miljöpåverkan av detaljplan för Rosenkälla 1:2, Stenkulla, Nyköping, Nyköpings kommun

Undersökningen ska utgöra underlag för bedömning om genomförandet av kommande detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning av planen och upprätta en skriftlig redogörelse, miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Undersökningen bör även avgränsa vilka frågor som ska behandlas i en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 6 kap Miljöbalken (MB) och 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL) alternativt behandlas i planbeskrivningen.

Syfte med detaljplan (Planen)

Syftet med detaljplanen är att utvidga befintligt järnvägsområde för att möjliggöra en utbyggnad av de nya stambanornas bibana genom Nyköping.

Nulägesbeskrivning (Platsen)

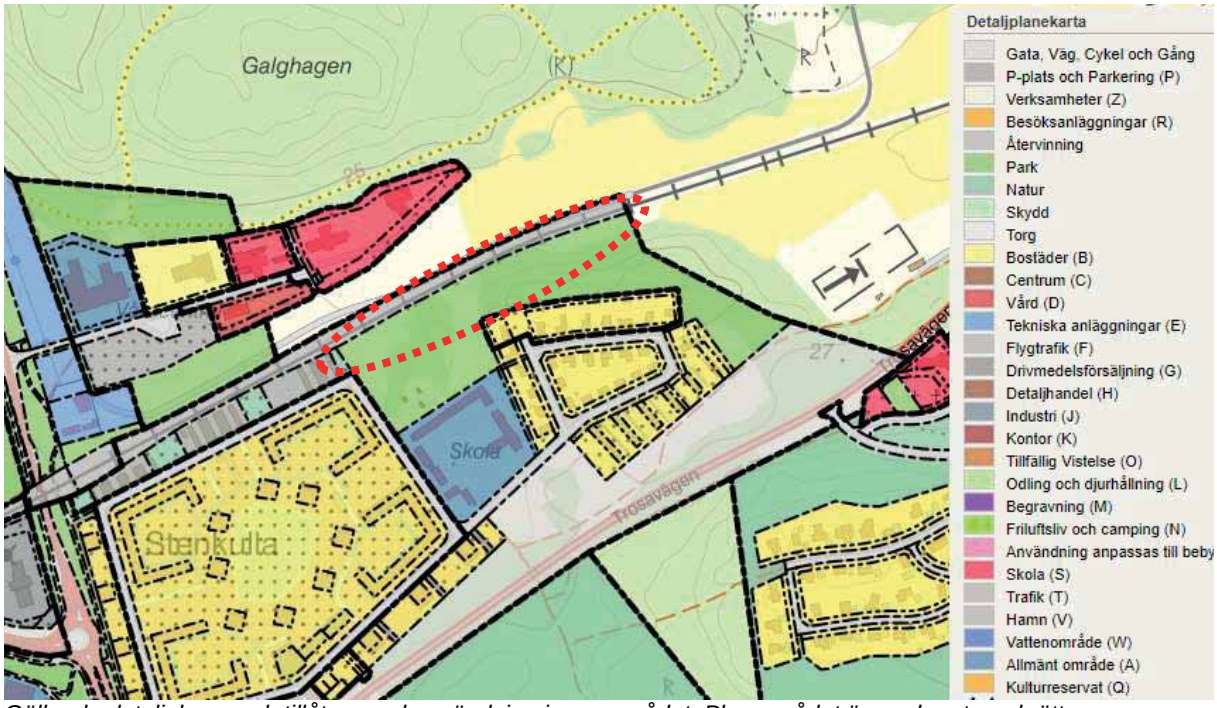
Planområdet är en del av fastigheten Rosenkälla 1:2 och ligger i direkt anslutning till befintlig järnväg i Stenkulla nordöst om Nyköpings centrala delar. Planområdet består i dagsläget av naturmark, en del uppväxta träd och en mindre gräsyta finns på platsen. I väster ansluter planområdet till en parkeringsyta.

Nya Stambanor, Trafikverket, avser att bygga en bibana vid Nyköping. Bibanan ska passera centrala Nyköping, innehållande ett nytt resecentrum, och sedan avslutas vid Skavsta flygplats där det anläggs en station. Vid byggnationen av bibanan behöver befintligt järnvägsområde utvidgas i Stenkulla. För planområdet gäller detaljplan P85-5, antagen 1958. Enligt gällande detaljplan är marken planlagd som allmän plats, park eller plantering. För att möjliggöra en framtida utbyggnad av bibanan behöver markanvändningen ändras.

Planförslaget är förenligt med Nyköpings översiktsplan (2021) då det ligger inom det område som är utpekat som utvecklingsområde för järnväg.



Flygfoto över planområdet (markerat med gult) och dess läge i förhållande till Nyköpings centrala delar.



Gällande detaljplaner och tillåten markanvändning inom området. Planområdet är markerat med rött.

Ställningstagande till strategisk miljöbedömning och avgränsning av MKB

Planen berör ett område som ligger i anslutning till järnvägen i stadsdelen Stenkulla och består av naturmark (Platsen)

Planen anger förutsättningar för ändrad markanvändning, från park till järnväg. Planen möjliggör en utbyggnad av bibanan genom Nyköping (Planen)

Planen medför att järnvägsområdet utökas och att befintlig naturmark tas i anspråk. Större delen av området kommer att hårdgöras (Påverkan)

Den samlade bedömningen av ovanstående aspekter och deras kumulativa effekter är att planförslaget ***inte kan*** antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Det finns skäl att

ändå belysa följande aspekter i den kommande planprocessen:

- Buller och möjliga bullerreducerande åtgärder
- Ianspråktagen naturmark

Nollalternativet innebär fortsatt utveckling enligt gällande detaljplan och försvårar en utbyggnad av nya stambanorna.

Tidigt samråd

Tidigt samråd med Länsstyrelsen gällande denna behovsbedömning

KOMMENTAR daterad 2022-10-04
Bedömning av miljöpåverkan Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. **Länsstyrelsens synpunkter och råd** Förutom de i undersökningen redan identifierade aspekterna vill Länsstyrelsen framföra följande inför det fortsatta planarbetet: **Kulturmiljö** Det finns ingen känd fornlämning inom området och Länsstyrelsen bedömer att det inte kommer att krävas några arkeologiska insatser för planens genomförande.
Namn
Petter Nyberg (kulturmiljö) och Rune van den Brink Planhandläggare

Bilagor

- Bilaga1 Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan med miljöaspekter och kommentarer

Maria Ljungblom
Chef Samhällsbyggnad

Sofia Bergqvist
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

Postadress
Nyköpings kommun
Samhällsbyggnad,
Stadsbyggnadsenhet
611 83 NYKÖPING

Besöksadress
Stadshuset, Stora Torget

Org nr 21 20 00-29 40
Tfn 0155-24 80 80
stadsbyggnad@nykoping.se
www.nykoping.se

Bilaga 1: Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan

Aspekter som kan leda till betydande miljöpåverkan

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter utifrån allmänna bestämmelser tas med i beaktning.	
☐ Verksamheter enligt 4 kap 34 § PBL ☐ Förordning om MKB 3 § eller bilaga 3	
Beskrivning	Ingen påverkan.

NATURVÄRDEN	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör naturvärden tas med i beaktning.	
☐ Riksintresse naturvård ☐ Natura 2000-habitat ☐ Natura 2000-fågel ☐ Skyddad natur (naturreservat, biotopskydd, naturminne, djur- och växtskyddsområde) ☐ Värdefull eller känslig natur (ESKO-område, Länsstyrelsens naturvårdsprogram, Ängs- och hagmarksinventering, våtmarksinventering, nyckelbiotopsinventering, viltstråk och eventuell barriäreffekt) ☐ Strandskydd ☐ Fridlysta eller rödlistade arter ☐ Värdefulla eller känsliga arter	
Beskrivning	Ingen påverkan. Kommunen har inventerat området under platsbesök, bedömningen är att den begränsade delen naturmark inte innehåller några naturvärden.

KULTUR	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör kulturvärden tas med i beaktning.	
☐ Riksintresse kulturmiljö ☐ Fornminne ☐ Byggnadsminne	

☐ Övrig värdefull kulturhistorisk miljö	
Beskrivning	Ingen påverkan.

HÄLSA	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör hälsa tas med i beaktning.	
☐ Riksintresse friluftsliv ☒ Buller ☐ Vibrationer ☐ Magnetiska fält ☐ Allergener ☐ Miljöfarlig verksamhet ☐ Föroreningar ☐ Markföroreningar ☐ Miljökvalitetsnorm utomhusluft	
Beskrivning	Planläggningen är en förutsättning för utbyggnaden av bibanan genom Nyköping. Inom planområdet kommer dock ingen ny järnväg att byggas. Utvidgningen av järnvägsområdet behövs för att säkerställa Trafikverkets intressen. Genom att utvidga befintligt järnvägsområde finns möjlighet att uppföra bullerplank som förväntas förbättra befintliga förhållanden.

RISK	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör risker för människors hälsa och miljö tas med i beaktning.	
☐ Ras och skred ☐ Översvämning ☐ Trafiksäkerhet – skydd mot olyckor ☐ Farligt gods/skyddsavstånd ☐ Erosion	
Beskrivning	Ingen påverkan.

VATTEN	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör vatten tas med i beaktning.	
☐ MKN avrinningsområde ☐ Vattenskyddsområde	

☐ Ytvatten ☐ Grundvatten ☒ Dagvatten ☐ Spillvatten	
Beskrivning	Då den grönyta som tas i anspråk är förhållandevis liten bedöms ett genomförande av detaljplanen inte innebära några betydande förändringar i mängden dagvatten som avges från området. I söder kommer fastigheten fortsatt bestå av grönytor där dagvatten kan infiltreras.

Aspekter som inte kan leda till betydande miljöpåverkan men har betydelse för planarbetet

STATLIGA INTRESSEN	
Finns det statliga intressen som behöver tas med i beaktning för genomförandet av detaljplanen?	
☒ Riksintresse för kommunikation (väg, järnväg, flyg, sjöfart) ☐ Behov av flyghinderanalys ☐ Skyddsrum	
Beskrivning	Riksintresse för järnvägen finns inom området. Upphävande av detaljplan bedöms inte påverka detta då planläggningen sker i enlighet med riksintresset.

MILJÖKVALITETSMÅL
Kan genomförandet av detaljplanen antas bidra eller motverka miljökvalitetsmålen?
☐ Begränsad klimatpåverkan ☐ Frisk luft ☐ Grundvatten av god kvalitet ☐ Levande sjöar och vattendrag ☐ Myllrande våtmarker ☐ Hav i balans ☐ Ingen övergödning ☐ Bara naturlig försurning ☐ Levande skogar ☐ Ett rikt odlingslandskap ☐ God bebyggd miljö ☐ Giftfri miljö ☐ Säker strålmiljö ☐ Skyddande ozonskikt ☐ Ett rikt växt- och djurliv

Beskrivning	

STADSBYGGNADSKVALITETER
Vilka stadsbyggnadskvaliteter är viktiga att särskilt ta med i beaktning för genomförandet av detaljplanen?
Sociala aspekter ☐ Jämställdhet ☐ Integration ☐ Barns perspektiv ☐ Ålderssammansättning ☐ Fysisk tillgänglighet ☐ Rekreation och friluftsliv ☒ Trygghet och säkerhet Fysiska aspekter ☒ Markförhållanden (geologi, jordarter och topografi) ☐ Radon ☐ Lokalklimat ☐ Ljusförhållanden ☐ Naturresurser ☐ Jordbruksmark Trafik och mobilitet ☐ Mobilitet ☐ Kollektivtrafikförsörjning ☐ Gång och cykel ☐ Grön omställning Arkitektur ☐ Landskapsbild ☐ Stadsbild ☐ Gestaltning

Beskrivning	Ett genomförande av detaljplanen innebär att befintligt järnvägsområde utvidgas. I samband med detta kan säkerheten och järnvägens påverkan på området förbättras. Då en del av området kan komma att hårdgöras behöver markförhållanden studeras närmare under det fortsatta planarbetet.

REFERENSMATERIAL SOM HAR ANVÄNTS

Källa	Aktualitet
Översiktsplan för Nyköpings kommun	2022
NYGIS	2022

MSN § Samråd för ändring av detaljplan P82-3 för fastigheten Väster 1:2, Perioden, Nyköping, Nyköpings kommun

Diarienummer: MSN22/46

Sökande: Trafikverket Nya stambanor

Den 6 september 2022 beslut Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden om att planarbete får inledas för aktuellt område.

Syftet med ändring av gällande detaljplan (P82-3) är att ta bort den bestämmelse som tillåter allmän gångtrafik över befintligt järnvägsområde. På så sätt skapas förutsättningar för en utbyggnad av Ostlänkens bibana genom Nyköping.

Som en del av projektet Nya Stambanor avser Trafikverket bygga en bibana som ska passera centrala Nyköping, innehållande ett nytt resecentrum, och sedan avslutas vid Skavsta flygplats där det anläggs en station. Vid aktuellt område passerar järnvägen ett gångtrafikstråk. För att möjliggöra för bibanans byggnation så måste området som regleras för allmän gångtrafik upphävas, detta görs genom en ändring av gällande detaljplan.

Bedömningen är att det inte blir någon negativ påverkan för användare om passagen tas bort då det finns ett samverkansavtal mellan Trafikverket och kommunen där det är skrivet att Trafikverket bekostar en ersättningspassage i närområdet.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen ***inte kan*** antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan Nyköping 2040, antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14. Området är där utpekat som bebyggelseområde samt som utvecklingsområde för järnväg.

Barnrättsprövning
Nej

Beslutsunderlag
Undersökning om betydande miljöpåverkan, plankarta P82-3 med ändring, planbeskrivning samt bilaga 1 (beskrivning av ändring).

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan, samt

2) **att** ändring av detaljplan P82-3 för fastigheten Väster 1:2 får skickas ut på samråd.

Beslutet skickas till:
Akten
Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om samråd för ändring av detaljplan P82-3 för fastigheten Väster 1:2, Perioden, Nyköping, Nyköpings kommun

Läge: järnvägsområde söder om Perioden i Nyköping

Sökanden: Trafikverket Nya stambanor

Sammanfattning

Den 6 september 2022 beslut Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden om att planarbete får inledas för aktuellt område.

Syftet med ändring av gällande detaljplan (P82-3) är att ta bort den bestämmelse som tillåter allmän gångtrafik över befintligt järnvägsområde. På så sätt skapas förutsättningar för en utbyggnad av Ostlänkens bibana genom Nyköping.

Som en del av projektet Nya Stambanor avser Trafikverket bygga en bibana som ska passera centrala Nyköping, innehållande ett nytt resecentrum, och sedan avslutas vid Skavsta flygplats där det anläggs en station. Vid aktuellt område passerar järnvägen ett gångtrafikstråk. För att möjliggöra för bibanans byggnation så måste området som regleras för allmän gångtrafik upphävas, detta görs genom en ändring av gällande detaljplan.

Bedömningen är att det inte blir någon negativ påverkan för användare om passagen tas bort då det finns ett samverkansavtal mellan Trafikverket och kommunen där det är skrivet att Trafikverket bekostar en ersättningspassage i närområdet.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen ***inte kan*** antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan Nyköping 2040, antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14. Området är där utpekat som bebyggelseområde samt som utvecklingsområde för järnväg.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen
Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Beslutsunderlag

Undersökning om betydande miljöpåverkan, plankarta P82-3 med ändring, planbeskrivning samt bilaga 1 (beskrivning av ändring).

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan

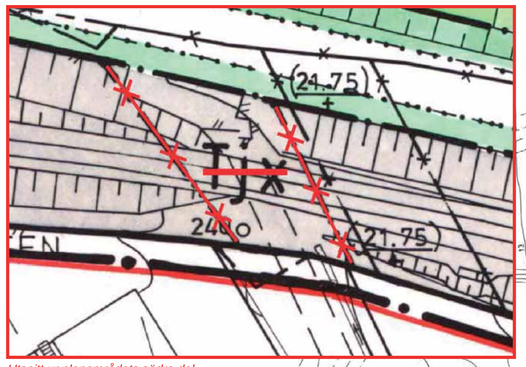
2) **att** ändring av detaljplan P82-3 för fastigheten Väster 1:2 får skickas ut på samråd

Maria Ljungblom
Chef Samhällsbyggnad
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes 2022-11-22

Sofia Bergqvist
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes 2022-11-22

Beslut till:
Akten
Sökanden

KOPIA



Utsnitt ur planområdets södra del

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

Egenskapsgräns som utgår

Planbestämmelser markerade med röd linje utgår

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft, 4 kap 21 §

Till planen hör:		
☐ Planprogram	☒ Planbeskrivning	☐ Granskningsutlåtande
☐ Samrådsredogörelse program	☐ Miljökonsekvensbeskrivning	☐ Gestaltningsprogram
☐	☐ Fastighetsförteckning	☐ Kvalitetsprogram
	☐ Samrådsredogörelse	☐ Illustration

Ändring av detaljplan för

108:e KV PERIODEN
Nyköping

Nyköpings kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans
Samrådshandling		Godkännande	
Ändringar i detaljplanen har markerats med röd text och linje.		Antagande	MSN
Upprättad 2022-11-14		Laga kraft	
Sofia Bergqvist Planhandläggare	Gustav Carlsbrand Plankonsult	SHB22/173	

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR 108:e kv PERIODEN SAMT DEL AV STG 29+30 Å ÖSTER I NYKÖPING, NYKÖPINGS KOMMUN.

SKALA 1:1000

UPPRÄTTAT PÅ STADSPLANEKONTORET 1981-02-10

CARL-OTTO HELLMAN
CARL-OTTO HELLMAN
STADSPLANEARKITEKT

HANS-ERIK ERIKSSON
HANS-ERIK ERIKSSON
STADSPLANETEKNIKER

REV. ENLIGT

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT	ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE	FASTSTÄLLD AV LÄNSSTYRELSEN	BESTYRKES I TJÄNSTEN
1981-06-05 § 234	1981-10-13 § 238	1982-02-05	
CARL-OTTO HELLMAN CARL-OTTO HELLMAN STADSPLANEARKITEKT	HOLGER BERGMAN HOLGER BERGMAN KF:s ORDFÖRANDE		CARL-OTTO HELLMAN STADSPLANEARKITEKT

GRUNDKARTAN

BETECKNINGSBESKRIVNING ENL. T.F.A.

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I JAN 1979 GENOM REVIDERING OCH GEODETISK KOMPLETTERING AV FOTOGRAMMETRISK FRAMSTÄLLD PRIMÄRKARTA. FLYGÅR 1956. FLYGHÖJD 900M. MÄTKLASS II. KOORDINAT- OCH PROJEKTIONSSYSTEM "NYKÖPINGS STADS". HÖJDSYSTEM "NYKÖPINGS STADS". BYGGNADERNAS BEGRÄNSLINJER UTGÖRES FÖR FOTOGRAMMETRISK KARTERAD UTAV HORISONTALPROJEKTIONEN AV FASADENS YTTERKANTER, FÖR GEODETISKT MÄTTA AV FASADERNA. FASTIGHETSREDOVISNINGEN HÄNFÖR SIG TILL 1979-01-25. L.NR 108 76 RIT. AV GG.

LARS NETTELBLADT
STADSINGENJÖR

BENNY CLAESSON
KARTTEKNIKER

REVIDERAD 1980-04-15
FASTIGHETSREDOVISNINGEN KONTROLLERAD 1981-03-09
OBS! Ändrade bestämmelser se akt 0480-P96/10

STADSPLANEKARTAN

A. GRÄNSBETECKNINGAR

- STADSPLANEGRÄNS, BELÄGEN 3 METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- GÄLLANDE OMRÅDES- RESP. BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
- GÄLLANDE OMRÅDES- RESP. BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- OMRÅDESGRÄNS
- BESTÄMMELSEGRÄNS

Länsstyrelsen i Södermanlands län fastställde 5.2 19.82 den stadsplan ..... denna karta avser, och har detta beslut enligt 150 § tredje stycket byggnadslagen vunnit laga kraft; betygar Nyköping som ovan.
Enligt uppdrag:
V Andersson

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

ALLMÄN PLATS
- GATA, GATUPLANTERING
- PARK

BYGGNADSKVARTER
- A ALLMÄNT OMRÅDE
- B BOSTÄDER
- C SAMLINGSLOKALER
- Jm SMÅINDUSTRI
- Bq BOSTÄDER, SÄRSKILD MILJÖHÄNSYN
- Jmq SMÅINDUSTRI, SÄRSKILD MILJÖHÄNSYN

SPECIALOMRÅDEN
- Av VATTENRESERVOAR
- Tp PARKERING
- Tj JÄRNVAG
- Es TRANSFORMATORSTATION
- V VATTENOMRÅDE
- Vj VATTENOMRÅDE MED INDUSTRI

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

- MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
- MARK FÖR UTHUS O.DYL.
- MARK FÖR BYGGNAD UNDER MARKPLANET
- x OMRÅDE TILLGÄNGLIGT FÖR ALLMÄN GÅNGTRAFIK
- y OMRÅDE TILLGÄNGLIGT FÖR JÄRNVAGSTRAFIK
- gf MARK TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAM FÖRBINDELSELED
- +20.3 GÄLLANDE GATUHÖJD
- (+20.0) GÄLLANDE GATUHÖJD AVSEDD ATT UTGÅ
- +18.3 GATUHÖJD
- F FRISTÅENDE HUS
- u LEDNINGSOMRÅDE
- I, II ANTAL VÅNINGAR
- 35 / 235 BYGGNADSHÖJD / BYGGNADSHÖJD RÄKNAD FRÅN GRUNDKARTANS NOLLPLAN
- UTFARTSFÖRBUD, TVÄRSTRECK MARKERAR FÖRBUDETS SLUT

D. ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

- ILLUSTRATIONSLINJER
- PARKVÄG MED VISS BILTRAFIK

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M
SKALA 1:1000

0480-P82-3

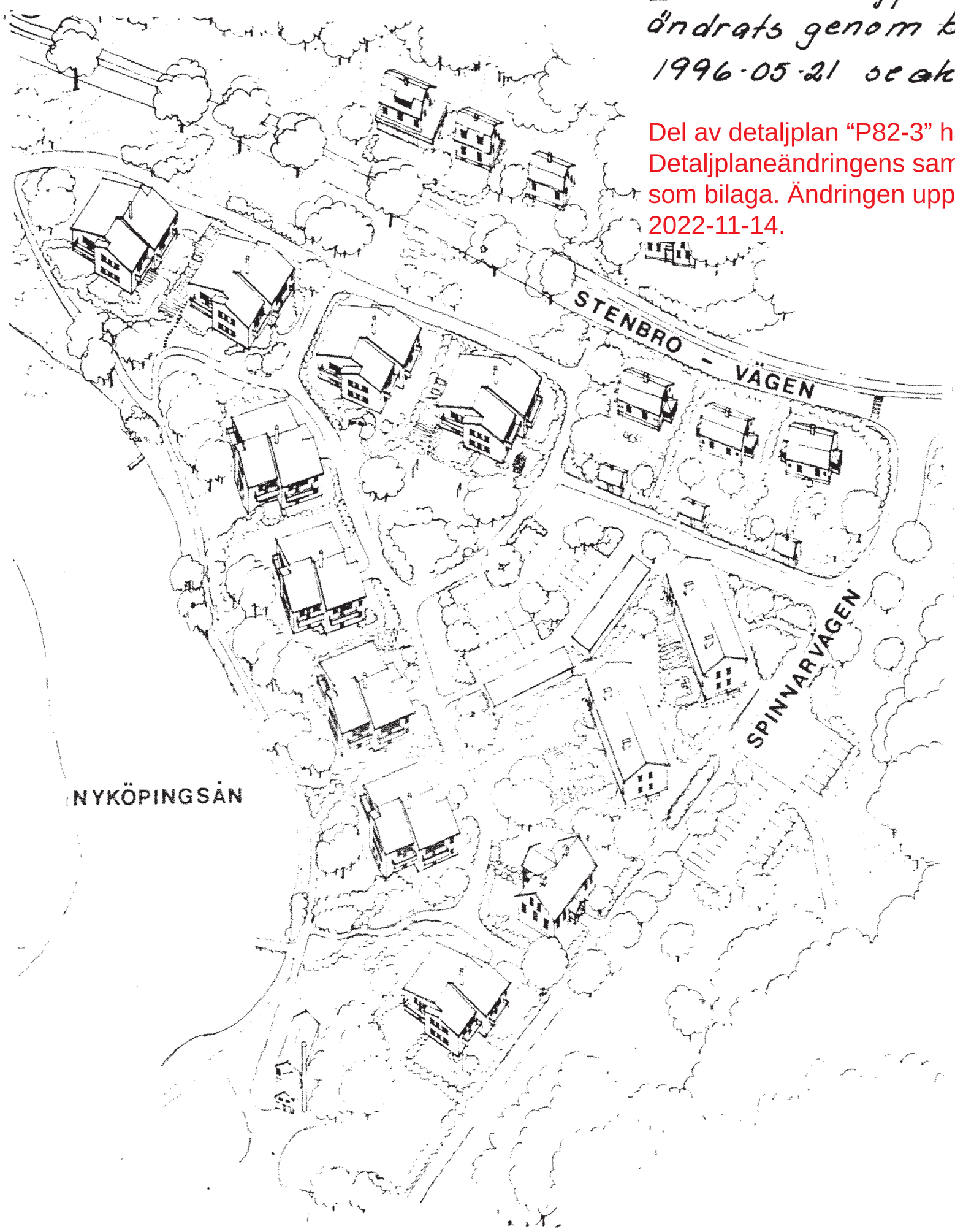
Spl. d:nr. 44/76

NYKÖPING ÖSTER

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR 108:e KV PERIODEN SAMT DEL AV STG 29+30 Å ÖSTER I NYKÖPING, NYKÖPINGS KOMMUN

Denna detaljplan har ändrats genom beslut 1996-05-21 akt P 96-10

Del av detaljplan “P82-3” har ändrats. Detaljplaneändringens samrådshandling finns som bilaga. Ändringen upprättades 2022-11-14.



NYKÖPINGS KOMMUN
STADSPLANEKONTORET

P 82-3

Spl dnr 44/76

B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till ändring av stadsplan för 108:e kv PERIODEN samt del av STG 29+30 å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun.

HANDLINGAR

Till planförslaget hör plankarta, bestämmelser, beskrivning, illustrationsritning, grundkarta, fastighetsförteckning samt utredningsmaterial.

PLANDATA

Föreliggande planförslag omfattar området som begränsas i väster av Nyköpingsån, i söder av järnvägen mot Stockholm och i öster av Stenbrovägen. Dessutom har ett mindre område söder om järnvägen medtagits så att för området gällande stadsplan kan utgå.

Planområdet omfattar c:a 14,6 hektar inklusive vattenområde.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Generalplan

Planområdet har studerats översiktligt i förslag till generalplan för Nyköping, antagen av kommunens fullmäktige i januari 1970. I generalplanen har planområdet i huvudsak avsatts för industriändamål. Dessutom redovisas en större trafikled (Kråkbergsleden) med östvästlig sträckning avsedd att sammanlänka stadsdelarna Öster och Väster.

Detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt och ansluter eller berör följande fastställda stadsplaner:

P82-3

1920-års stadsplan.

Förslag till ändring inom stadsplanen för Egnahemsområdet å Öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen 1935-02-07.

Förslag till ändring av stadsplanen för Perioden m m å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t 1944-09-30.

Förslag till ändring av stadsplanen för Kråkberget å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t 1945-06-15.

Förslag till ändring av stadsplanen för s k S:t Annehusområdet å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t 1946-03-08.

Förslag till ändring av stadsplanen för del av 103:e kv Lärlingen å Öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen 1949-01-05.

Förslag till mindre ändring av stadsplanen för 29:e kv Konstapeln å Öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen 1959-09-08.

Förslag till utvidgning och ändring av stadsplan för Brandkärr, Marieberg och Långbergen i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t 1964-11-20.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan vid Hållet (Mentalsjukhuset) å Väster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen 1968-09-09.

Förslag till ändring av stadsplan för 108:e kv Perioden m fl å Öster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen 1969-03-03.

Förslag till ändring av stadsplan för del av 29:e kv Konstapeln å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen 1976-09-21.

Förslag till ändring av stadsplan för 112:e kv Grindvakten, 113:e kv Banvakten samt del av STG 300 å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen 1977-04-26.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för STG 484 AA-AH samt del av STG 569 (Marieberg) å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen 1979-01-30.

Förutom ovanstående stadsplaner berörs en planutredning, godkänd av byggnadsnämnden 1974-04-04, med vars stöd en motionshall har uppförts norr om järnvägen.

Kommunala ställningstaganden

Kommunens bostadsbyggnadsprogram

I kommunens bostadsbyggnadsprogram för åren 1981-1985, förutsätts dels nybyggnation av 54 lägenheter i flerfamiljshus och dels ombyggnad av 16 befintliga lägenheter inom planområdet under 1981.

Minitävling

Det tillkommande bostadsområdet inom kv Perioden har varit föremål för en inbjuden minitävling. Det vinnande förslaget, utarbetat av Gillberggruppen, utgör grund för stadsplaneförslagets utformning inom denna del. Ur juryns utlåtande kan citeras: "Med utgångspunkt från konsekvensanalysen förordar juryn att Gillbergs förslag kommer till utförande på grund av sin enkla, luftiga och självklara volymsgruppering, samt goda anpassning till såväl omgivningens förutsättnigar som tävlingsområdets form, befintlig bebyggelse och topografi."

Befintliga förhållanden

Terrängförhållanden

Planområdet domineras av Kråkberget med en högsta höjd av 51 meter över havet. Från Kråkberget sluttar området ned mot Nyköpingsån, järnvägen och Stenbrovägen.

Vegetation

Kråkberget är bevuxet med barrträd med vissa inslag av lövträd. Lövträd finns också utmed Nyköpingsån. I övrigt är planområdets obebyggda delar gräsbevuxna, bortsett från ett 20-tal odlingslotter utmed Stenbrovägen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig grundundersökning har gjorts inom det tillkommande bostadsområdet. Undersökningen visar att området erbjuder relativt goda grundläggningsförhållanden. Dock skall en detaljerad grundundersökning utföras i samband med den slutliga projekteringen.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom planområdet.

Bebyggelse

Den befintliga bostadsbebyggelsen inom planområdet är lokaliserad till kv Perioden och kv Lärlingen. Inom kv Perioden finns tre envånings parhus, två flerbostadshus i två våningar samt den s k disponentvillan vid Spinnarvägen. Kv Lärlingen innehåller tre enbostadshus. Dessutom har Stg 70, där ett enbostadshus är beläget, medtagits i planförslaget.

I planområdets sydvästra del finns ett industriområde där ursprungligen Periodens Bomullsspinneri låg. Då spinneriverksamheten upphörde, övertog AB Thorsman & Co lokalerna. Bolaget byggde sedan nya industrilokaler söder om f d bomullsspinneriet i början av 1970-talet. AB Thorsman & Co har nu flyttat sin verksamhet till Arnöområdet och den södra delen av industriområdet ägs och nyttjas numera av Stiftelsen Samhällsföretag. Den norra delen av området, d v s före detta bomullsspinneriet, ägs av Nyköpings kommun som hyr ut lokalerna till Nyköpings hyrmaskiner. För industrins lagerhantering utnyttjas dessutom magasinet på Kråkbergets sydvästsluttning.

Till bomullsspinneriets verksamhet hörde också de två husen vid Spinnarvägens slut. Bägge husen har under olika tidsperioder använts som kontor. Idag står det nordligast belägna huset tomt och det sydligast belägna används som djursjukhus.

Vägar och trafik

Stenbrovägen, som utgör planområdets östra gräns, används för trafik från västra delen av Brandkärr, Oxbacken och Runtuna till Nyköpings centrum och trafikeras av i genomsnitt 2.700 fordon/dygn. På Spinnar- och Kråkbergsvägen förekommer huvudsakligen trafik till och från djursjukhuset och industriområdet.

Ledningssystem

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunens VA-nät.

Markägoförhållanden

Stg 70 samt tomterna inom kv Lärlingen ägs av privatpersoner. Förutom den södra delen av industriområdet (tomten nr 2 i kv Perioden), vilken ägs av Stiftelsen Samhällsföretag, ägs resterande delar av planområdet av Nyköpings kommun.

PLANFÖRSLAG

I gällande stadsplan redovisas hela kvarteret Perioden som område för industriändamål. Någon industrietablering i kvarterets norra delar har dock ej skett. Sedan industrin som var anledning till planens utformning har flyttat från området, har behovet av industrimark omprövats. Således beslöt kommunfullmäktige 1979-04-10 att utlysa en tävling för flerbostadsbebyggelse inom den norra delen av kvarteret Perioden. Som tidigare nämnts har det vinnande tävlingsförslaget legat till grund vid upprättandet av föreliggande planförslag.

Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för nybyggnation av 54 lägenheter i enlighet med det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet. Samtidigt anpassas övriga delar av planområdet till rådande förhållanden.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det tillkommande bostadsområdet, som ägs av kommunen, är triangelformat och sluttar mot Nyköpingsån. Sex befintliga bostadshus finns och samtliga avses bli bevarade. De tre parhusen närmast Stenbrovägen kan bibehållas som enskilda fastigheter men får tillfarts- och VA-frågorna lösta gemensamt med det övriga bostadsområdet. Eventuellt kan även uppvärmningen samordnas.

Resterande del av bostadsområdet avses utgöra en förvaltningsenhet där bostäderna upplåtes med hyresrätt. Nybebyggelsen omfattar nio tvåplans "flerfamiljsvillor" innehållande vardera 6 lägenheter. Vissa hus förses med sluttningsvåning, vilket underlättar markanpassningen. De två äldre flerfamiljshusen byggs om så att de totalt rymmer 16 mindre lägenheter och disponentvillan bibehålles som enbostadshus.

Genom bebyggelsens gruppering erhålls ytor för parkering respektive utevistelse i områdets mitt. Parkeringsområdet bör avskiljas från friytorna genom hägnad, förslagsvis plank. Parkeringsbehovet kan dock ej helt täckas inom bebyggelseområdet, varför parkering också måste ske på därför avsedd plats söder om Spinnarvägen. Även ytorna för utevistelse kompletteras av mark söder om Spinnarvägen.

De tre parhusen utmed Stenbrovägen har givits beteckningen BFIq, vilket innebär att byggnadernas allmänna karaktär kan bibehållas.

För kv Lärlingen anpassas förslaget till rådande förhållanden. Detta innebär bl a att kvarteret utökas åt väster för att rymma redan uppfört garage.

Stg 70, 480 A och 480 D berörs av planändringen genom Stenbrovägens planerade ombyggnad. Dessutom önskar ägaren till Stg 70 förvärva c:a 250 kvadratmeter parkmark, belägen mellan Stg 70 och 480 A. Marken utnyttjas redan idag för tillfart till Stg 70, varför området redovisas som kvartersmark i planförslaget.

Samlingslokaler

Den f d matsalsbyggnaden i nybebyggelseområdets sydvästra del har givits byggnadsrätt för samlingsändamål. Möjligheter till utbyggnad finns.

Industriområdet

I planförslaget har industriområdets utformning anpassats till befintliga förhållanden. För de båda industrifastigheterna (del av Perioden 1 och Perioden 2) gäller att tillfarten skall vara gemensam från Kråkbergsvägen via det område som utlagts som gemensam förbindelseled (gf) i planförslaget.

Den äldre magasinsbyggnaden på Kråkbergets sydvästsluttning har givits sådana bestämmelser att dess karaktär kan bibehållas.

Djursjukhuset

Djursjukhuset redovisas som område för allmänt ändamål i planförslaget samtidigt som byggnadsrätten har begränsats till befintlig byggnadsvolym.

F d kontorshuset

För det före detta kontorshuset, norr om djursjukhuset, har kommunens fastighetskontor gjort en särskild utredning. Utredningen visar att ekonomiska förutsättningar att behålla huset saknas.

Skyddsrum

Skyddsrum krävs för den planerade bebyggelsen och har redovisats i tävlingsförslaget. Således anges källarutrymmen som skyddsrum för totalt 378 personer och utnyttjas som förråd i fredstid.

Vattenreservoar

På Kråkbergets topp finns en underjordisk vattenreservoar som normalt inte används. Av beredskapsskäl bör den dock bibehållas och fastläggas i stadsplan. Avgränsning i planförslaget har gjorts med ledning av uppgifter från Vattenverksförbundet.

P82-3

FRIYTOR

Inom nybebyggelseområdet finns mark reserverad för en större kvarterslekplats omedelbart norr om området för uthus och garage. Dessutom avses platån inom Kråkbergets västligaste del vara tillgänglig för lek och utevistelse. Platån, vilken tidigare redovisades som industrimark, har nu inlemmats i det parkområde som omfattar så gott som hela Kråkberget.

Områdena närmast Nyköpingsån har utlagts som park för att möjliggöra att strandpromenaden byggs ut. Den äldre industribyggnaden är uppförd i strandlinjen och utgör därför ett avbrott i strandpromenaden. Avbrottet kompenseras dock genom planbestämmelse som ger allmänheten rätt att passera över industriområdet. Allmänhetens rätt förutsätts bli intecknad i samband med kommande fastighetsbildning. Väster om det tillkommande bostadsområdet har det stora parkområdet anslutits till strandpromenaden för att skilja industri- och bostadsområdena åt och samtidigt förbättra gångförbindelsen. Denna förutsätter att den äldre f d kontorsbyggnaden rivs.

VÄGAR OCH TRAFIK

Gatunät

Behovet av den i generalplanen redovisade trafikleden (Kråkbergsleden) har omprövats. Leden utgör idag en orealistisk lösning som skulle ge stora miljömässiga och ekonomiska konsekvenser. Marken som reserverats för trafikleden har därför lagts till industriområdet i planförslaget.

I planförslaget redovisas Stenbrovägen i enlighet med den planerade ombyggnaden av vägen. Ombyggnaden innebär att Stenbrovägen kompletteras med gång- och cykelväg på östra sidan samt ges en något ändrad sträckning i planområdets norra del. Vägens ombyggnad kräver också att kvartersgränsen för Stg 480 A och 480 D flyttas in till nuvarande fastighetsgräns. Med hänsyn till vägens nuvarande sträckning innebär detta inte någon inskränkning jämfört med dagsläget.

P82-3

I samband med ombyggnaden av Stenbrovägen måste ett antal träd på vägens västra sida fällas. För att i möjligaste mån återskapa de miljövärden som vägen har idag, måste de fällda träden ersättas genom nyplantering.

Spinnarvägen avslutas med vändplan i anslutning till parkeringsområdena. Vägens förlängning västerut utgör parkväg och får endast trafikeras av besökande till djursjukhuset samt av servicefordon till bostadsområdets västra delar och till elverkets kraftstation.

Kråkbergsvägen bibehålles oförändrad.

Gång- och cykeltrafik

Förutom strandpromenaden med passagen genom industriområdet och ett väl förgrenat gång- och cykelnät inom nybebyggelseområdet, ges förutsättningar för att i planområdets sydvästra del anlägga en gångförbindelse på åns östra sida under järnvägsbron. Även en lösning innebärande att gångförbindelse längs järnvägsbron, med utnyttjande av befintlig konstruktion, är möjlig enligt planbestämmelserna men måste utredas för att klarlägga de tekniska förutsättningarna.

Inom järnvägsområdet redovisas planmässiga förutsättningar för bibehållande av befintlig plankorsning för gående i S:t Annegatans förlängning.

Kollektivtrafik

Någon kollektivtrafik i anslutning till kv Perioden finns ej idag. Närmaste busshållplats för tätortstrafiken finns på ett gångavstånd av c:a 450 meter norr om planområdet.

Parkering

Inom nybebyggelseområdet redovisas 19 garage- och 35 parkeringsplatser. Dessutom inryms 38 parkeringsplatser inom område för parkering (Tp) söder om Spinnarvägen. Totalt redovisas alltså 92 uppställningsplatser för bilar i eller i anslutning till nybebyggelseområdet.

Området för parkeringsändamål söder om det äldre magasinet är avsett att tillgodose eventuella behov av parkeringsplatser för den kommunägda delen av industriområdet i kv Perioden.

P82-3

Immissioner

Kommunens hälsovårdskontor, som har studerat trafikbullret från Stenbrovägen, har inte haft någon erinran mot den föreslagna bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen skall anslutas till det kommunala VA-nätet.

Värme

I det vinnande tävlingsförslaget föreslås uppvärmningen av nybebyggelseområdet ske genom en värmecentral med lågvattentemperatursystem samt förberedd för fasta bränslen och för värmepump. Studsvik Energiteknik AB studerade dessutom i en särskild utredning förutsättningarna för att med värmepump hämta värme från Nyköpingsån.

Idag är inte lösningen av uppvärmningen helt klar. Det har under planarbetets gång visat sig möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet under 1982. Dessutom har Stiftelsen Nyköpingshems vidare utredningar tillsammans med Studsvik Energiteknik AB visat att värme från Nyköpingsån kombinerat med två mindre pannor är en realistisk lösning. Dock har inte kostnaderna studerats ännu.

För att hålla bägge uppvärmningsalternativen öppna, redovisar planförslaget ett mindre område för värmecentral i anslutning till garageområdet. Inom området ryms värmeväxlare och de två mindre pannorna. För alternativet med fjärrvärme behöver inte några markreservationer göras då en undercentral kan placeras exempelvis i källaren på byggnaden för samlingslokaler.

Elektricitet

För att försörja nybebyggelseområdet med elektricitet, redovisas en transformatorstation i anslutning till garagebyggnaderna. Placeringen är lämplig ur såväl stadsbilds- som ur ledningsdragningssynpunkt.

Avfall

Kommunens sophämtningsfordon kommer att kunna använda körbara gångvägar inom nybebyggelseområdet.

PLANGENOMFÖRANDE

Genomförandet av planförslaget, vad gäller nybebyggelseområdet, kommer att ske i Stiftelsen Nyköpingshems regi med planerad byggstart under sista kvartalet 1981. Ombyggnaden av Stenbrovägen, vilken nyligen påbörjades, beräknas bli slutförd under 1981.

STADSPLANEKONTORET
Nyköping den 10 februari 1981

Carl-Otto Hellman
Stadsplanearkitekt

Hans-Erik Eriksson
Stadsplanetekniker

Tillägg till beskrivning med anledning av byggnadsnämndens beslut 1981-06-05 § 234

Under tiden då planförslaget hölls utställt, inkom skrivelse med anmärkningar från Alea Verken. Anmärkningarna ledde till att det i utställningsversionen redovisade x-området genom industriområdet slopades. X-området avsågs utgöra en länk i en framtida utbyggnad av åpromenaden. Vid kompletterande utredningar, vilka gjordes med anledning av Alea Verkens skrivelse, visade det sig vara möjligt att dra åpromenaden väster om f d Bomullsspinneriet. Någon reservation av mark för en sådan sträckning har ej bedömts vara nödvändig då åpromenadens utbyggnad är tidsmässigt osäker och kommunen äger den aktuella marken.

Under utställningstiden slutfördes också detaljprojekteringen av nybebyggelseområdet. Det visade sig då att grundläggningsförhållandena inom området var betydligt svårare än vad som tidigare var känt. För att

undvika sättningsframkallande uppfyllningar och för att mildra de ekonomiska konsekvenserna har därför ytterligare fem hus försetts med souterrängvåningar. Souterrängvåningarna, vilka inryms inom det utställda planförslagets bestämmelser, innebär att antalet lägenheter ökar från 54 till 67. Samtidigt har husens lägen justerats.

Detaljprojekteringen medförde vidare att nybebyggelseområdets gränser justerades. Således ändrades gränsen i söder så att den sammanfaller med befintlig mur, häck och staket mot Spinnarvägen. Vidare gjordes en mindre utvidgning av området vid korsningen Spinnarvägen-Stenbrovägen. Dessutom justerades gränsen mot Stenbrovägen så att gränsen sammanfaller med blivande släntkrön. Slutligen ändrades avgränsningen mot åpromenaden så att den sammanfaller med blivande släntkrön och staket.

Genom utökningen av nybebyggelseområdet mot Stenbrovägen hamnar en befintlig dagvattenledning inom kvartersmark. För att möjliggöra skötsel och underhåll av ledningen, har ett område för underjordiska, allmänna ledningar (u-område) lagts ut.

Av funktionella och ekonomiska skäl har åpromenaden samordnats med gång- och cykelvägnätet på en kort sträcka inom nybebyggelseområdets norra del. Den aktuella sträckan redovisas därför som område för allmän gångtrafik (x-område).

I det utställda planförslaget hölls två uppvärmningsalternativ öppna. Den fortsatta projekteringen har visat att uppvärmning genom fjärrvärme är mest fördelaktig. I följd härav utgick reservationen av mark för värmecentral och ersattes med byggnadsrätt för garage.

Efter ytterligare diskussioner med Länsstyrelsen minskades byggnadsrätterna för de tre parhusen närmast Stenbrovägen till att endast omfatta befintliga byggnader.

STADSPLANEKONTORET
Nyköping den 5 juni 1981

Carl-Otto Hellman
Stadsplanearkitekt

Hans-Erik Eriksson
Stadsplanetekniker

Tillhör kommunfullmäktiges i Nyköpings kommun beslut 1981-10-13 § 238

Holger Bergman
Kommunfullmäktiges ordförande

Tillhör länsstyrelsens i Södermanlands län beslut den 5/2 1982
P82-3

TILLÄGG TILL BESKRIVNING MED ANLEDNING AV KOMMUN-
FULLMÄKTIGES BESLUT 1981-10-13 § 238.

Då planförslaget antogs beslöt kommunfullmäktige att även antaga följande tillägg till beskrivningen:

Vatten och avlopp blir av tekniska och ekonomiska skäl gemensamt för nybebyggelsen, "disponentvillan" och de tre parhusen vid Stenbrovägen. En förutsättning för VA-anläggningens framtida drift, underhåll och ombyggnad är att gemensamhetsanläggning inrättas för deltagande fastigheter.

STADSPLANEKONTORET
Nyköping den 13 oktober 1981

Carl-Otto Hellman
Stadsplanearkitekt

Hans-Erik Eriksson
Stadsplanetekniker

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
1981-10-13 § 238

Holger Bergman
Kommunfullmäktiges ordförande

p82-3

S T A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

tillhörande förslag till ändring av stadsplan för 108:e kv PERIODEN samt del av STG 29+30 å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun.

1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

c) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.

d) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

e) Med Bq betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras. Utan hinder härav kan medges viss begränsad ny bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär prövas lämplig.

f) Med Jmq betecknat område får användas endast för småindustriändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras.

2 mom Specialområden

a) Med Av betecknat område får användas endast för vattenreservoar.

b) Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

P 82-3

c) Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.

d) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

e) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

f) Med Vj betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för industriella vattenbyggnader.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom Med x betecknad del av järnvägsområde eller byggnadskvarter skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.

2 mom Inom med x betecknad del av vattenområde får bro för allmän gångtrafik anordnas.

3 mom Inom med y betecknad del av vattenområde får bro för järnvägstrafik anordnas.

4 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

P82-3

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDE FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

5 § BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

Bebyggelse på tomt som omfattar med F betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än 175 kvadratmeter.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.

2 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med högst det antal våningar som bestämmelserna om byggnads höjd möjliggör.

3 mom På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 respektive 7,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

4 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

5 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

6 mom På med korsprickning betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

P82-3

8 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar.

STADSPLANEKONTORET
Nyköping den 10 februari 1981

Carl-Otto Hellman
Stadsplanearkitekt

Hans-Erik Eriksson
Stadsplanetekniker

Reviderat enligt byggnadsnämndens
beslut 1981-06-05 § 234

Carl-Otto Hellman
Stadsplanearkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Nyköpings
kommun beslut 1981-10-13 § 238

Holger Bergman
Kommunfullmäktiges ordförande

Tillhör länsstyrelsens i
Södermanlands län beslut
den 5/2 19[illegible]

P82-3

Bilaga 1: Ändring av detaljplan P82-3

för fastigheten Väster 1:2, Perioden

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning av betydande miljöpåverkan samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändring av gällande detaljplan (P82-3) är att ta bort den bestämmelse som tillåter allmän gångtrafik över befintligt järnvägsområde. På så sätt skapas förutsättningar för en utbyggnad av Ostlänkens bibana genom Nyköping.

Som en del av projektet Nya Stambanor avser Trafikverket bygga en bibana som ska passera centrala Nyköping, innehållande ett nytt resecentrum, och sedan avslutas vid Skavsta flygplats där det anläggs en station. Vid aktuellt område passerar järnvägen ett gångtrafikstråk. För att möjliggöra för bibanans byggnation så måste området som regleras för allmän gångtrafik upphävas, detta görs genom en ändring av gällande detaljplan.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL, 2010:900, och med standardförfarande. Planarbetet sker i en process där berörda får möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget under samråd och granskning.

Planarbetet berör endast de delar som ändras. Övriga delar fortsätter att gälla i enlighet med gällande detaljplan P82-3.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

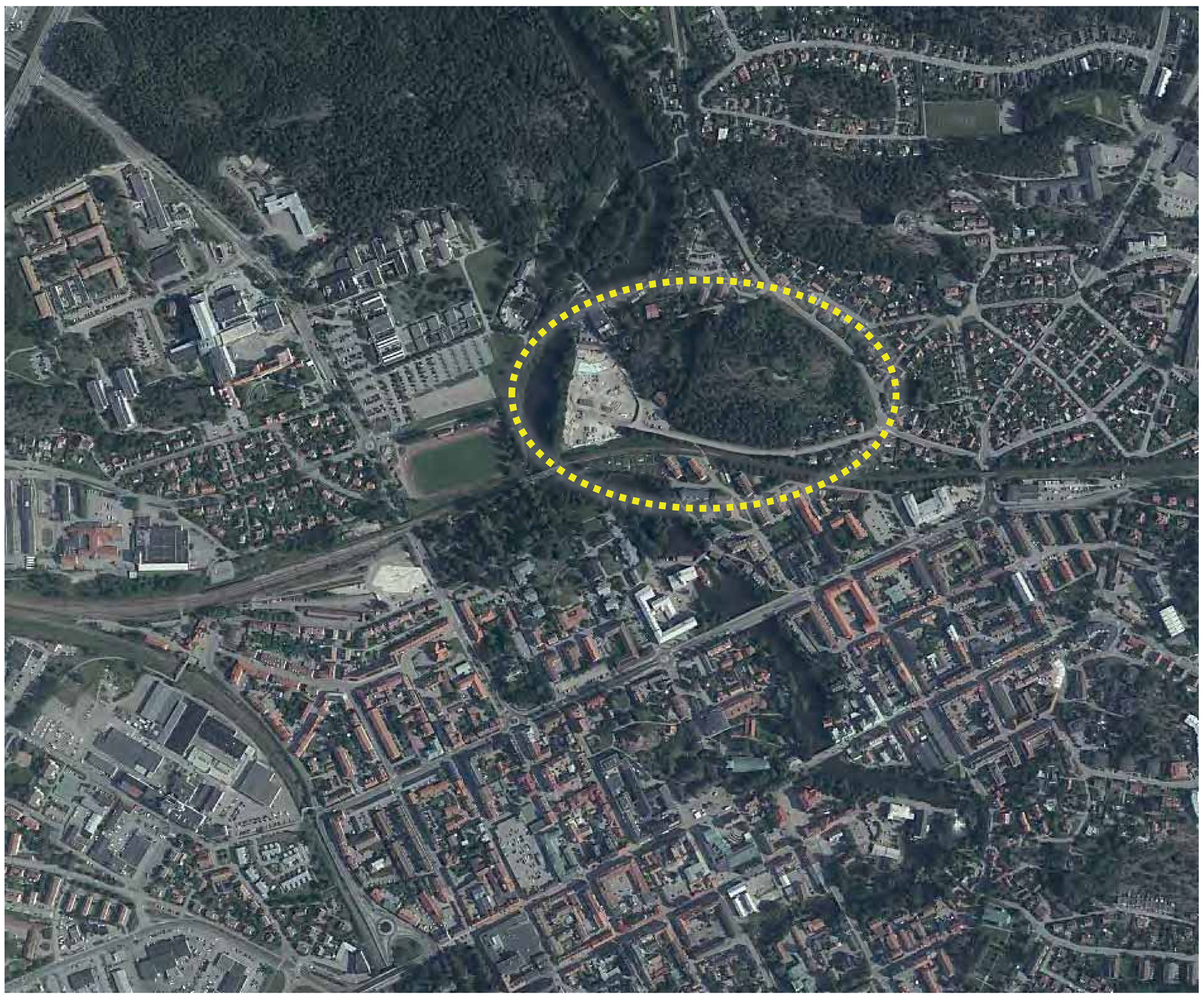
Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Plandata

Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget inom Periodenområdet vid Nyköpingsån. I väster avgränsas området av Nyköpingsån, i söder av befintligt järnvägsstråk och i öster av Stenbrovägen. Planområdet är ca 10,5 hektar.

Planområdet innefattar fastigheterna Väster 1:2, Perioden 3, 4, 5, 6 och 7, Brandkärr 2:5 och 2:6, Bokhållaren 1, Teknikern 3 samt Öster 1:1.



Ortofoto över Nyköping, planområdets läge är markerat med gult.

Markägoförhållanden

Trafikverket är ägare till fastigheten Väster 1:2 som berörs av planändringen och innefattar järnvägsområdet. Kommunen äger fastigheterna Brandkärr 2:5 och 2:6 som främst utgörs av parkmark och fastigheten Öster 1:1 som utgörs av gatumark. Fastigheten Bokhållaren 1 är privatägd och består av en djurklinik. Övriga fastigheter är i privat ägo och består av bostäder.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan Nyköping 2040, antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14. Området är där utpekat som bebyggelseområde samt som utvecklingsområde för järnväg.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplan:

P82-3 ”Förslag till ändring av stadsplan för 108:e kv Perioden samt del av STG 29 +30 å Öster i Nyköping”. Fastställd av länsstyrelsen 5 februari 1982. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan syftar till att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse i den norra delen av området. Vid framtagandet av planen anpassades övriga delar av planområdet till då rådande förhållanden. Till dessa delar hörde det industriområde som angränsade till Nyköpingsån i väster samt järnvägsområdet i planområdets södra del.

Inom järnvägsområdet redovisar gällande planhandlingar för bibehållande av den plankorsning som finns för gående i S:t Annegatans förlängning.

På senare år har delar av detaljplan P82-3 ersatts med nya detaljplaner. Detta gäller framförallt de västra delarna där nya detaljplaner har ändrat tillåten markanvändningen från industri till bostad. För den västra delen gäller detaljplan P13-1 samt P18-27. Dessa detaljplaner påverkas inte av planändringen.

Områdesbestämmelser och förordnanden

Riksintressen

Planområdet angränsar till riksintresse för naturvård och kulturmiljövård. Ändringen bedöms inte påverka riksintressena.

Kommunala beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2022-08-23 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för del av fastigheten Väster 1:2 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden Trafikverket Nya stambanor.

Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan

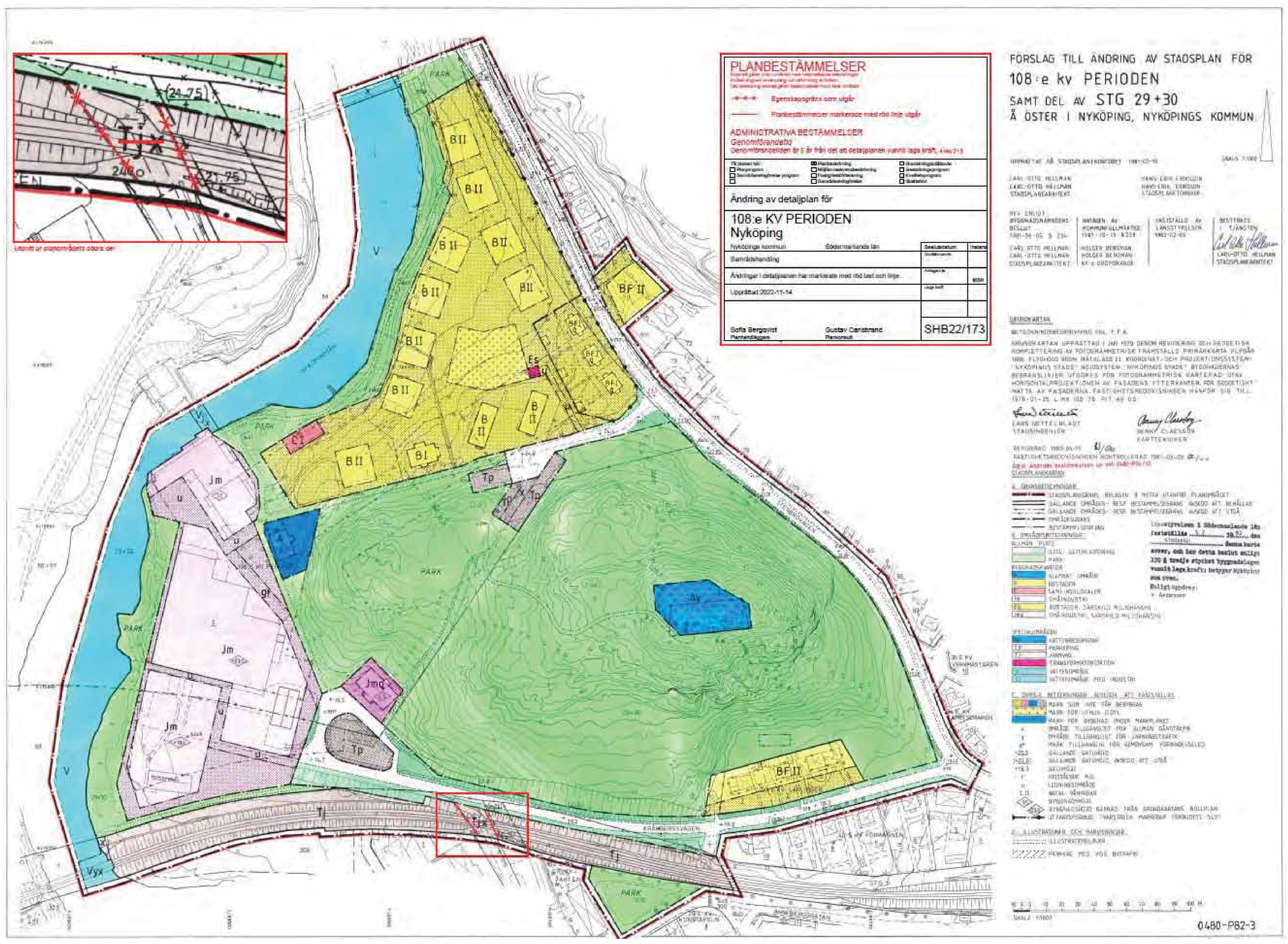
En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Föreslagen ändring

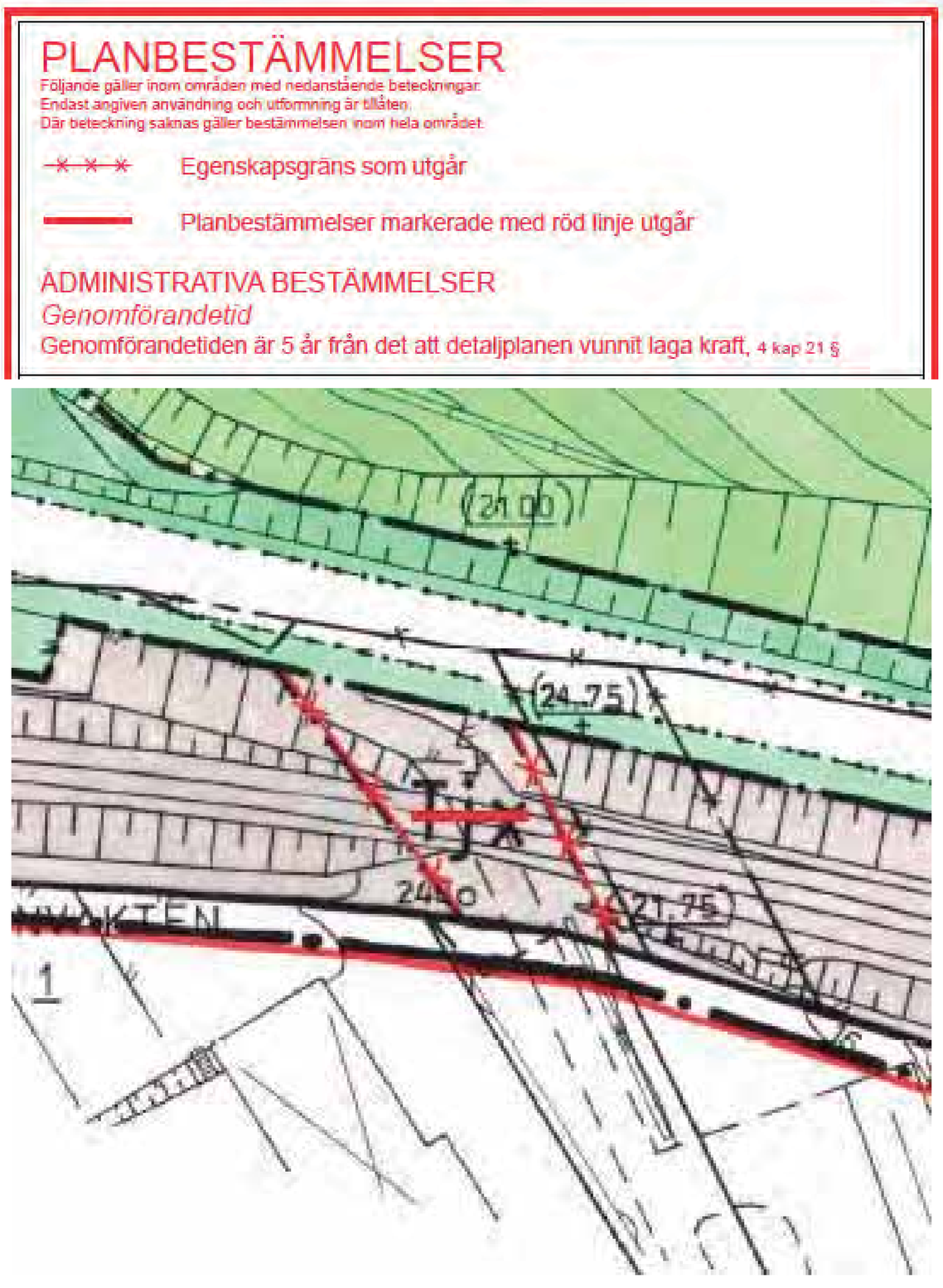
Gällande detaljplan P82-3 reglerar att en del av järnvägsområdet som löper i öst-västlig riktning i planområdets södra del ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik. Med ändringen av detaljplanen föreslås detta egenskapsområde tas bort. Markanvändningen för järnvägsändamål påverkas inte.

Som en del av de nya stambanorna avser Trafikverket bygga en bibana som ska passera Nyköping. För att möjliggöra för bibanans byggnation så måste området som regleras för allmän gångtrafik upphävas. På så sätt kan också plankorsningen över järnvägen byggas bort. Olycksrisken för plankorsningar är hög och Trafikverket har ett övergripande mål att minska antalet plankorsningar som finns över järnvägen i Sverige. Genom att bygga bort den befintliga plankorsningen så minskas risken för olyckor vid passage över järnvägen. I samband med att plankorsningen försvinner så skapas en ny planskild passage under befintlig järnvägsbro strax väster om området.

Föreslagen ändring bedöms inte motverka syftet med gällande detaljplan som främst skapar förutsättningar för bostadsbebyggelse i de norra delarna av planområdet.



Översikt av ny plankarta, borttagen bestämmelse och gränser är markerade med rött.



Förstoring av ändrade planbestämmelser samt det område i planområdets södra del som påverkas av ändringen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	december 2022
Granskning	februari 2022
Antagande	mars 2022
Laga kraft	april 2022

Genomförandetid

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

Vid planändring avser genomförandetiden endast de frågor som har ändrats.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för järnvägsändamål, och således det område som ändras, är enskilt. Idag sköts området av Trafikverket. Fastighetsägaren är ansvarig för genomförande inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Ändringen innebär inga fastighetsrättsliga förändringar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för alla åtgärder som behövs för att exploatering av området blir utförda.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Konsekvenser av planändring

En ändring av detaljplanen innebär att befintlig övergång för fotgängare och cyklister över järnvägen kan tas bort och att Ostlänkens bibana kan byggas. Sankt Annegatans förlängning över järnvägen försvinner och boende i Periodenområdet norr om järnvägen får inte längre en lika gen väg in till Nyköpings centrala delar. Som kompensation kommer en ny passage skapas strax väster om den befintliga övergången. Denna blir planskild och placeras under järnvägsbron som går över Nyköpingsån. Passagen blir mer trafiksäker vilket ses som positivt.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnad, Stadsbyggnadsenheten tillsammans med Ramboll.

Sofia Bergqvist
Planarkitekt
Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun

Gustav Carlsbrand
Planarkitekt
Ramboll

Nyköping
Samhällsbyggnad
Stadsbyggnadsenheten
Sofia Bergqvist

Undersökning
Datum 2022-09-21
Reviderad
2022-11-16

Dnr SHB22/173

Till Länsstyrelsen för samråd

Undersökning om betydande miljöpåverkan för ändring av detaljplan för del av Väster 1:2, Perioden (del av plan P-82-3), Nyköpings kommun

Undersökningen ska utgöra underlag för bedömning om genomförandet av kommande detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning av planen och upprätta en skriftlig redogörelse, miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Undersökningen bör även avgränsa vilka frågor som ska behandlas i en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 6 kap Miljöbalken (MB) och 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL) alternativt behandlas i planbeskrivningen.

Syfte med ändring av detaljplan (Planen)

Syftet är att ändra gällande detaljplan P82-3 så att befintligt område för allmän gångtrafik över järnvägen upphävs.

Nulägesbeskrivning (Platsen)

Planområdet är beläget inom Periodenområdet vid Nyköpingsån. I väster avgränsas området av Nyköpingsån i söder av befintligt järnvägsstråk och i öster av Stenbrovägen.

Nya Stambanor, Trafikverket, avser att bygga en bibana genom Nyköping. Bibanan ska passera centrala Nyköping, innehållande ett nytt resecentrum, och sedan avslutas vid Skavsta flygplats där det anläggs en station.

För planområdet gäller detaljplan P82-3 antagen 1981. Ändringen avser endast ett mindre område i planens södra del. Här anger planen att ett område över järnvägen ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik. För att möjliggöra för bibanans byggnation så måste detta Tjx-område upphävas genom en planprocess.

Planförslaget är förenligt med Nyköpings översiktsplan (2021) då det ligger inom det område som är utpekat som utvecklingsområde för järnväg.



Flygfoto över planområdet (markerat med gult) och dess läge i förhållande till Nyköpings centrala delar.


Gällande plankarta, området som avses ändras är markerat med rött.

Ställningstagande till strategisk miljöbedömning och avgränsning av MKB

Planen berör ett område som ligger i anslutning till järnvägen norr om centrala Nyköping. Området är sedan tidigare detaljplanelagt för bostäder, park och järnväg (Platsen)

Gällande detaljplan möjliggör en övergång för allmän gångtrafik över järnvägen. Ändring av planen medför att befintligt egenskapsområde (Tjx) tas bort. Planen möjliggör en utbyggnad av bibanan genom Nyköping (Planen).

Planen medför att befintligt gångstråk över järnvägen tas bort. (Påverkan)

Den samlade bedömningen av ovanstående aspekter och deras kumulativa effekter är att planförslaget ***inte kan*** antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Det finns skäl att

ändå belysa följande aspekter i den kommande planprocessen:

- Ny koppling för gång- och cykeltrafikanter förbi järnvägen

Nollalternativet innebär fortsatt utveckling enligt gällande detaljplan och försvårar en utbyggnad av nya stambanorna.

Tidigt samråd

Tidigt samråd med Länsstyrelsen gällande denna behovsbedömning

KOMMENTAR daterad 2022-09-30
Bedömning av miljöpåverkan Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. **Länsstyrelsens synpunkter och råd** Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillföra inför det fortsatta planarbetet, utöver de i undersökningen redan identifierade aspekterna.
Namn
Ulrika Larsson Planhandläggare

Bilagor

- Bilaga 1 Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan med miljöaspekter och kommentarer

Maria Ljungblom
Chef Samhällsbyggnad

Sofia Bergqvist
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

Bilaga 1: Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan

Aspekter som kan leda till betydande miljöpåverkan

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter utifrån allmänna bestämmelser tas med i beaktning.	
☐ Verksamheter enligt 4 kap 34 § PBL ☐ Förordning om MKB 3 § eller bilaga 3	
Beskrivning	Ingen påverkan.

NATURVÄRDEN	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör naturvärden tas med i beaktning.	
☒ Riksintresse naturvård ☐ Natura 2000-habitat ☐ Natura 2000-fågel ☐ Skyddad natur (naturreservat, biotopskydd, naturminne, djur- och växtskyddsområde) ☐ Värdefull eller känslig natur (ESKO-område, Länsstyrelsens naturvårdsprogram, Ängs- och hagmarksinventering, våtmarksinventering, nyckelbiotopsinventering, viltstråk och eventuell barriäreffekt) ☐ Strandskydd ☐ Fridlysta eller rödlistade arter ☐ Värdefulla eller känsliga arter	
Beskrivning	Ingen påverkan. Ändringen påverkar endast en begränsad del av befintlig detaljplan där inga naturvärden finns.

KULTUR	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör kulturvärden tas med i beaktning.	
☒ Riksintresse kulturmiljö ☐ Fornminne ☐ Byggnadsminne ☐ Övrig värdefull kulturhistorisk miljö	
Beskrivning	Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård som gäller för Nyköpings innerstad. Den lilla ändring som görs bedöms inte

	påverka riksintresset.

HÄLSA	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör hälsa tas med i beaktning.	
☒ Riksintresse friluftsliv ☐ Buller ☐ Vibrationer ☐ Magnetiska fält ☐ Allergener ☐ Miljöfarlig verksamhet ☐ Föroreningar ☐ Markföroreningar ☐ Miljökvalitetsnorm utomhusluft	
Beskrivning	Planområdet ligger i anslutning till Nyköpingsån där riksintresse för friluftsliv gäller. Ändringen påverkar möjligheten till passage över järnvägen för gång- och cykeltrafikanter. Kommunens bedömning är dock att det inte blir någon negativ påverkan då det kommer skapas en ersättningspassage i närområdet.

RISK	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör risker för människors hälsa och miljö tas med i beaktning.	
☐ Ras och skred ☐ Översvämning ☒ Trafiksäkerhet – skydd mot olyckor ☐ Farligt gods/skyddsavstånd ☐ Erosion	
Beskrivning	Ingen negativ påverkan. Dagens korsning över järnvägen är obevakad. Vid tillskapande av ersättningspassage finns möjlighet att förbättra trafiksäkerhet och tillgänglighet.

VATTEN
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör vatten tas med i beaktning.
☐ MKN avrinningsområde ☐ Vattenskyddsområde ☐ Ytvatten

☐ Grundvatten ☐ Dagvatten ☐ Spillvatten	
Beskrivning	Ingen påverkan

Aspekter som inte kan leda till betydande miljöpåverkan men har betydelse för planarbetet

STATLIGA INTRESSEN	
Finns det statliga intressen som behöver tas med i beaktning för genomförandet av detaljplanen?	
☒ Riksintresse för kommunikation (väg, järnväg, flyg, sjöfart) ☐ Behov av flyghinderanalys ☐ Skyddsrum	
Beskrivning	Riksintresse för järnvägen finns inom området. Upphävande av detaljplan bedöms inte påverka detta då planläggningen sker i enlighet med riksintresset.

MILJÖKVALITETSMÅL	
Kan genomförandet av detaljplanen antas bidra eller motverka miljökvalitetsmålen?	
☐ Begränsad klimatpåverkan ☐ Frisk luft ☐ Grundvatten av god kvalitet ☐ Levande sjöar och vattendrag ☐ Myllrande våtmarker ☐ Hav i balans ☐ Ingen övergödning ☐ Bara naturlig försurning ☐ Levande skogar ☐ Ett rikt odlingslandskap ☐ God bebyggd miljö ☐ Giftfri miljö ☐ Säker strålmiljö ☐ Skyddande ozonskikt ☐ Ett rikt växt- och djurliv	
Beskrivning	

STADSBYGGNADSKVALITETER
Vilka stadsbyggnadskvaliteter är viktiga att särskilt ta med i beaktning för

genomförandet av detaljplanen?
Sociala aspekter ☐ Jämställdhet ☐ Integration ☒ Barns perspektiv ☐ Ålderssammansättning ☐ Fysisk tillgänglighet ☐ Rekreation och friluftsliv ☒ Trygghet och säkerhet Fysiska aspekter ☐ Markförhållanden (geologi, jordarter och topografi) ☐ Radon ☐ Lokalklimat ☐ Ljusförhållanden ☐ Naturresurser ☐ Jordbruksmark Trafik och mobilitet ☒ Mobilitet ☐ Kollektivtrafikförsörjning ☒ Gång och cykel ☐ Grön omställning Arkitektur ☐ Landskapsbild ☐ Stadsbild ☐ Gestaltning

Beskrivning	Ändringen är en förutsättning för att nya järnvägsplaner ska kunna antas och nya stambanor byggas ut. Detta möjliggör ökad mobilitet och kan i förlängningen ge förbättrade kopplingar över järnvägen i det aktuella området.

REFERENSMATERIAL SOM HAR ANVÄNTS	
Källa	**Aktualitet**
Översiktsplan för Nyköpings kommun	2022
NYGIS	2022

MSN § Samråd för upphävande av del av detaljplan P95-2 och P13-18, Skavsta flygplats, Nyköping, Nyköpings kommun

Diarienummer: MSN22/47

Sökande: Trafikverket Nya stambanor
Den 6 september 2022 beslut Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden om att planarbete får inledas för aktuellt område.

Syftet med att upphäva del av detaljplan P95-2 och P13-18 är att möjliggöra en fortsatt planläggning av pågående järnvägsplan samt en framtida utbyggnad av de nya stambanorna som ska passera Nyköping. Gällande detaljplaner reglerar en markanvändning som är motstridig med utpekat järnvägsändamål och del av detaljplanerna behöver därför upphävas. På så sätt skapas förutsättningar för att kunna anta kommande järnvägsplan. Planområdet består till största del av naturmark, i övrigt finns också vägar, parkeringsytor och verksamheter inom området.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen ***inte kan*** antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan Nyköping 2040, antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14. Området är där utpekat som verksamhetsområde samt som utvecklingsområde för verksamheter och järnväg.

Barnrättsprövning
Nej

Beslutsunderlag
Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2 st kartor över upphävandeområdena, plan- och genomförandebeskrivning.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan, samt

2) **att** upphävande av del av detaljplan P95-2 och P13-18 får skickas ut på samråd.

Beslutet skickas till:

Akten
Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om samråd för upphävande av del av detaljplan P95-2 och P13-18, Skavsta flygplats, Nyköping, Nyköpings kommun

Läge: Skavsta flygplats

Sökanden: Trafikverket Nya stambanor

Sammanfattning

Den 6 september 2022 beslut Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden om att planarbete får inledas för aktuellt område.

Syftet med att upphäva del av detaljplan P95-2 och P13-18 är att möjliggöra en fortsatt planläggning av pågående järnvägsplan samt en framtida utbyggnad av de nya stambanorna som ska passera Nyköping. Gällande detaljplaner reglerar en markanvändning som är motstridig med utpekat järnvägsändamål och del av detaljplanerna behöver därför upphävas. På så sätt skapas förutsättningar för att kunna anta kommande järnvägsplan. Planområdet består till största del av naturmark, i övrigt finns också vägar, parkeringsytor och verksamheter inom området.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen ***inte kan*** antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan Nyköping 2040, antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14. Området är där utpekat som verksamhetsområde samt som utvecklingsområde för verksamheter och järnväg.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Beslutsunderlag

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2 st kartor över upphävandeområdena, plan- och genomförandebeskrivning.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan

2) **att** upphävande av del av detaljplan P95-2 och P13-18 får skickas ut på samråd

Maria Ljungblom
Chef Samhällsbyggnad
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-11-22

Sofia Bergqvist
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-11-22

Beslut till:
Akten
Sökanden

KOPIA

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för flyg- och arbetsplatsområde på fastigheten SKAVSTA 8:3 m fl i Nyköping

PLAN- OCH BYGGKONTORET 1994-01-03
Rev 1994-03-17

Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt

Ingemar Ericson
Plan- och bygglovingenjör

Ritad av Ulla Werner

Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns. Gränsen ligger i rastrets innerkant
- Användningsgräns, ny resp. befintlig
- Egenskapsgräns, ny resp. befintlig
- Gränser avsedda att utgå
- Gällande gräns som sammanfaller med fastighetsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

HUVUDGATA	Gata för trafik mellan områden. Ingår i huvudnätet
INDUSTRIGATA	Lokalgata för industritrafik
PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde
SKYDD	Skyddsplantering

Kvartersmark

E	Tekniska anläggningar: E_1 Transformatorstation, E_2 Avloppsverk, E_3 Vattenverk
F	Flygtrafik, allmän flygplats
D	Bilservice
J	Industri
K	Kontor
P	Parkering
R	Kultur, museum
S	Skola
T	Trafik, järnväg
JK(E_2)	Industri, kontor. Dessförinnan avloppsverk tills planområdet kan anslutas till kommunens huvudledningsnät.
T(P)	Trafik, järnväg. Dessförinnan parkering tills området tas i anspråk för järnväg.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

HUVUDGATA typ 1	Utformas enligt principsektion för huvudgata och enligt illustrationskarta
INDUSTRIGATA typ 2	Utformas enligt principsektion för övriga större gator och enligt illustrationskarta

UTNYTTJANDEGRAD OCH BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

e 40%	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea.
	Marken får inte bebyggas
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
z_1	Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik
(z_2)	Marken skall vara framkomlig för flygplan med 14 m spännvidd tills berörd skalutbildning flyttats
y	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet
(y)	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet tills ny gemensam utfartsväg byggts norr om fastigheten

STÖRNINGSSKYDD OCH MARKENS ANORDNANDE

m	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad
n_1	Skyddsplantering skall finnas
n_2	Värdefull vegetation bevaras och kompletteras, trädplantering skall finnas
n_3	Industriplantering skall finnas
	Utfart får inte anordnas
( )	Utfart får inte anordnas. Dessförinnan får utfart ske tills ny utfartsväg byggts ca 50 m norrut
	Skyddstak får utställda museiföremål får uppföras
(s)	Skyddsområde för vattentäkt tills ny vattenförsörjning anordnats

UTFORMNING, UTFÖRANDE

+00	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
+00	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
	Särskild hänsyn till kulturhistoriska kvaliteter

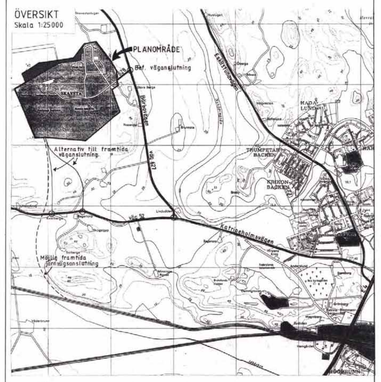
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 5 år, räknat från den dag antagandet av detaljplanen vunnit laga kraft
- Planavgift skall ej debiteras i samband med bygglov. Ingår i tomtkostnad enligt särskilda avtal

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinjer
- Befintligt resp. illustrerat nytt träd
- Vegetation
- Området innehåller barr- resp. lövträdsvegetation

ÖVERSIKT
Skala 1:25000



HANDLINGARNA BESTÅR AV
- [x] Plankarta med bestämmelser
- [x] Illustrationskarta
- [x] Planbeskrivning
- [x] Genomförandebeskrivning
- [x] Samrådsredogörelse
- [x] Utlåtande
- [x] Fastighetsförteckning

BESLUTSDATUM
Godkänd av BN 1994-04-07 § 38
Antagen av KF 1995-01-10 § 60
Laga kraft 1995-02-10

Skala 1:2000

Teckenförklaring

Område för upphävande av detaljplan

Till planen hör:
- ☐ Planprogram
- ☐ Samrådsredogörelse program
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning
- ☐ Fastighetsförteckning
- ☐ Samrådsredogörelse
- ☒ Planbeskrivning
- ☐ Granskningsutlåtande
- ☐ Gestaltningsprogram
- ☐ Kvalitetsprogram
- ☐ Illustration

Upphävande av del av detaljplan P95-2

SKAVSTA 8:9 m.fl.
Skavsta flygplats

Nyköpings kommun Södermanlands län

Beslutsdatum	Instans
Godkännande	
Antagande	MSN
Laga kraft	

Samrådshandling

Ändringar i detaljplanen har markerats med röd linje.

Upprättad 2022-11-07

Sofia Berggvist
Planhandläggare

Gustav Carlsbrand
Plankonsult

SHB22/174

BETECKNINGSBESKRIVNING ENL TFA 4.6 B:6

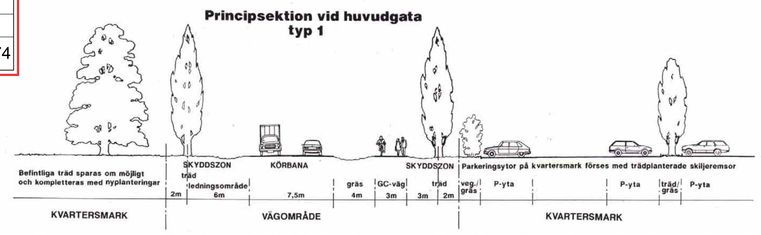
GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I STADSINGENJÖRSKONTORET I FEBRUARI 1989 GENOM KOMPLETTERING AV FOTOGRAMMETRISKT FRAMSTÄLLD PRIMÄRKARTA. MÄTKLASS III KOORDINAT- OCH PROJEKTIONSSYSTEM "NYKÖPINGS STADS" HÖJDSYSTEM "NYKÖPINGS STADS". BYGGNADERNAS BEGRÄNSNINGSLINJER UTGÖRS FÖR FOTOGRAMMETRISKT KARTERADE AV HORISONTALPROJEKTIONEN FRÅN TAKENS YTTERKANTER, FÖR GEODETISKT MÄTTA AV FASADERNA. FASTIGHETSREDOVISNINGEN HÄNFÖR SIG TILL 1989-02-07 L NR 352/89

LARS NETTELBLADT
STADSINGENJÖR

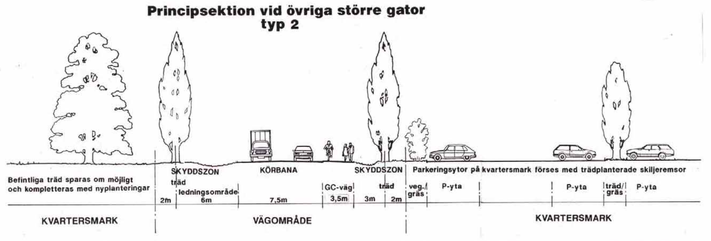
BENNY CLAESSON
BYRÅINGENJÖR

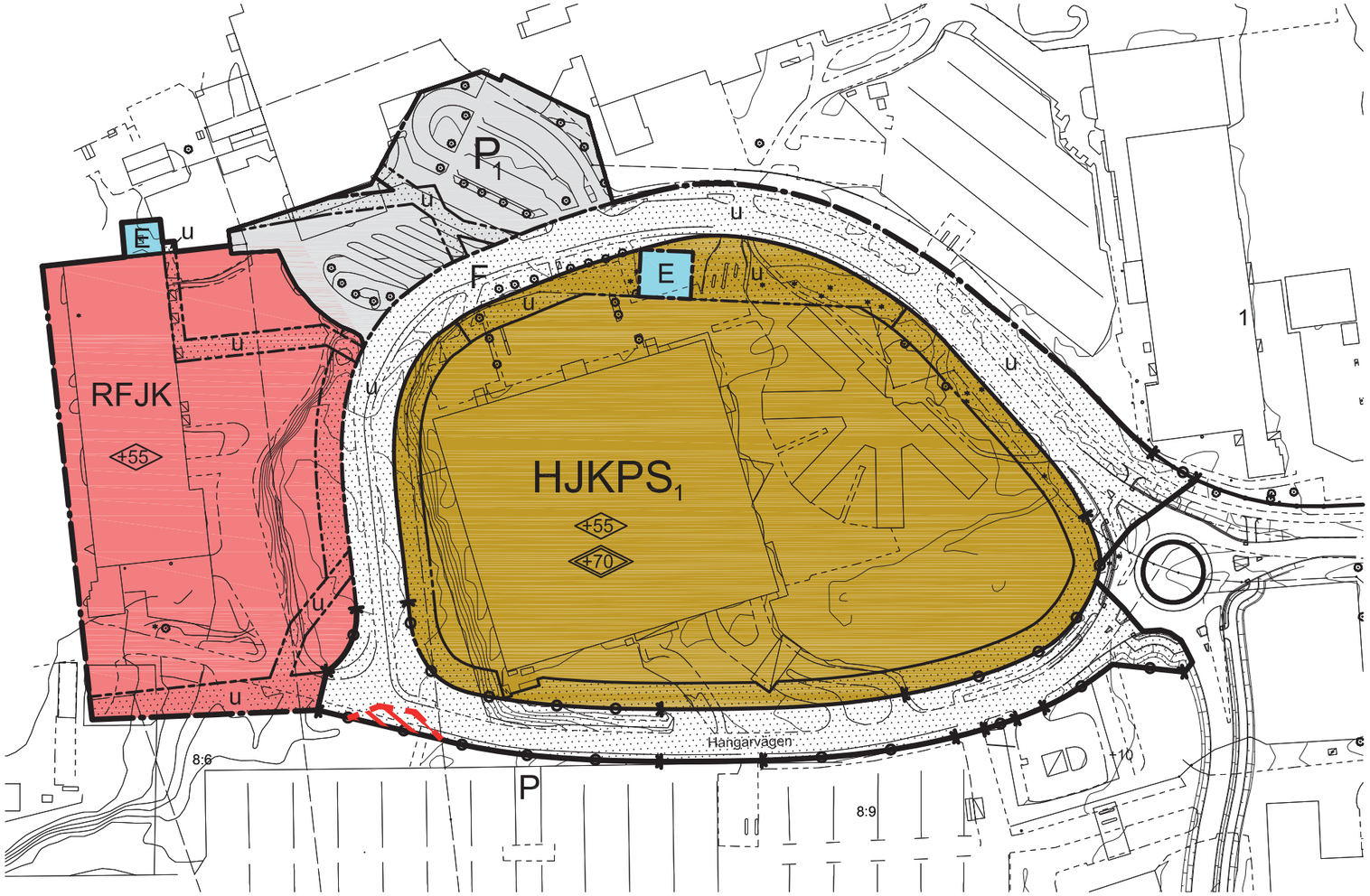
REV.I MARS 1993 AV MÄT & KARTGRUPPEN
FASTIGHETSREDOVISNINGEN GÄLLER SIG TILL 1993-03-26. LNR 5/93
KOMPLETTERAD 1993-05-02

Principsektion vid huvudgata typ 1



Principsektion vid övriga större gator typ 2





PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns, tillika användningsgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

F	Flygtrafik
H	Handel
K	Kontor
J	Industri
S_1	Teknisk utbildning, ex flygutbildning
R	Kultur, museum
P	Parkering
P_1	Angöring för buss och taxi. Skärmtak får uppföras.
E	Teknisk anläggning

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras. Parkering och anläggningar för trafik får uppföras.

u — Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Utfart, stängsel

Körbar förbindelse får inte anordnas

UTFORMNING; UTFÖRANDE

+00 — Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet

+00 — Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgrans
- Kvarterstraktgrans
- NYKOPING — Traktnamn
- 0000, 0 — Registernummer for fastighet med traktnamn
- SKOGSBRYNET — Kvartersnamn
- 3 — Registernummer for fastighet med kvartersnamn
- Byggnader, karterade efter takkontur
- Staket
- Hack
- Stodmur
- Kantsten, korbanekant
- Agoslagsgrans
- Trad
- Lovskog
- Barrskog
- Belysningsstolpe
- Nivakurvor
- 000.0 — Avvagd hojd
- Rutnatspunkt
- 3092 — Polygonpunkt

Beteckningsbeskrivning enl HMK-ka.
Grundkartan är upprättad av Kartenheten, Nyköpings kommun,
genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta.
Koordinat- och projekteringssystem SWEREF 99 16 30
Höjdsystem RH 2000
Byggnadernas begränsningslinjer för fotogrammetriskt karterade objekt utgöres av horisontalprojektionen från takens ytterkanter, för geodetiskt mätta av fasaderna.
Fastighetsredovisningen hänför sig till
2013-06-04

Ulla Hagman
Karttekniker

Teckenförklaring

Område för upphävande av detaljplan

Till planen hör:
- ☐ Planprogram
- ☐ Samrådsredogörelse program
- ☐
- ☒ Planbeskrivning
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning
- ☐ Fastighetsförteckning
- ☐ Samrådsredogörelse
- ☐ Granskningsutlåtande
- ☐ Gestaltningsprogram
- ☐ Kvalitetsprogram
- ☐ Illustration

Upphävande av del av detaljplan P13-18

SKAVSTA 8:9 m.fl.
Skavsta flygplats

Nyköpings kommun — Södermanlands län

	Beslutsdatum	Instans
Samrådshandling	Godkännande	
Ändringar i detaljplanen har markerats med röd linje.	Antagande	MSN
Upprättad 2022-11-07	Laga kraft	

Sofia Berggvist, Planhandläggare
Gustav Carlsbrand, Plankonsult

SHB22/174

Till planen hör:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Behovsbedömning MKB
Samrådsredogörelse
Fastighetsförteckning
Särskilt utlåtande

Detaljplan för

Antagandehandling

del av SKAVSTA 8:9 m.fl, skavsta flygplats
och arbetsområde, Nyköpings kommun

	Beslutsdatum	Instans
	Antagande 2013-06-18	BTN
	Laga kraft 2013-07-17	

Upprättad 2012-04-20 reviderad 2013-06-03

Plan- och naturenheten, Samhällsbyggnad

SHB12/134

Alline Eriksson, Planarkitekt
Henrik Haugness, Planeringschef

Skala 1:2000

P 13-18

NYKÖPINGS KOMMUN

Upphävande av del av Detaljplan

P95-2 och P13-18

Skavsta flygplats, Nyköping, Nyköpings kommun



Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling

Upprättad 2022-11-14

Nyköping

Innehåll

Planhandlingar ... 3
Planens syfte och huvuddrag ... 3
Planförfarande ... 3
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB ... 3
Plandata ... 3
Läge, areal och omfattning ... 3
Markägoförhållanden ... 4
Tidigare ställningstaganden ... 4
Översiktliga planer och program ... 4
Befintliga detaljplaner ... 4
Riksintressen ... 5
Kommunala beslut ... 5
Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan ... 5
Upphävande av del av detaljplan ... 5
Förutsättningar ... 5
Trafikverkets pågående järnvägsplan ... 7
Avvägningar och hänsyn till motstående intressen ... 7
Genomförande ... 8
Organisatoriska frågor ... 8
Tidplan ... 8
Genomförandetid ... 8
Fastighetsrättsliga frågor ... 8
Tekniska frågor ... 8
Konsekvenser av planens genomförande ... 9
Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare ... 9
Medverkande i planarbetet ... 9

Planhandlingar

Detaljplanen består av två plankartor som redovisar det område som upphävs, plan- och genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med att upphäva del av detaljplan P95-2 och P13-18 är att möjliggöra en fortsatt planläggning av pågående järnvägsplan samt en framtida utbyggnad av de nya stambanorna som ska passera Nyköping. Gällande detaljplan reglerar en markanvändning som är motstridig med utpekat järnvägsändamål och del av detaljplanen behöver därför upphävas. På så sätt skapas förutsättningar för att kunna anta kommande järnvägsplan.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, och med standardförfarande.

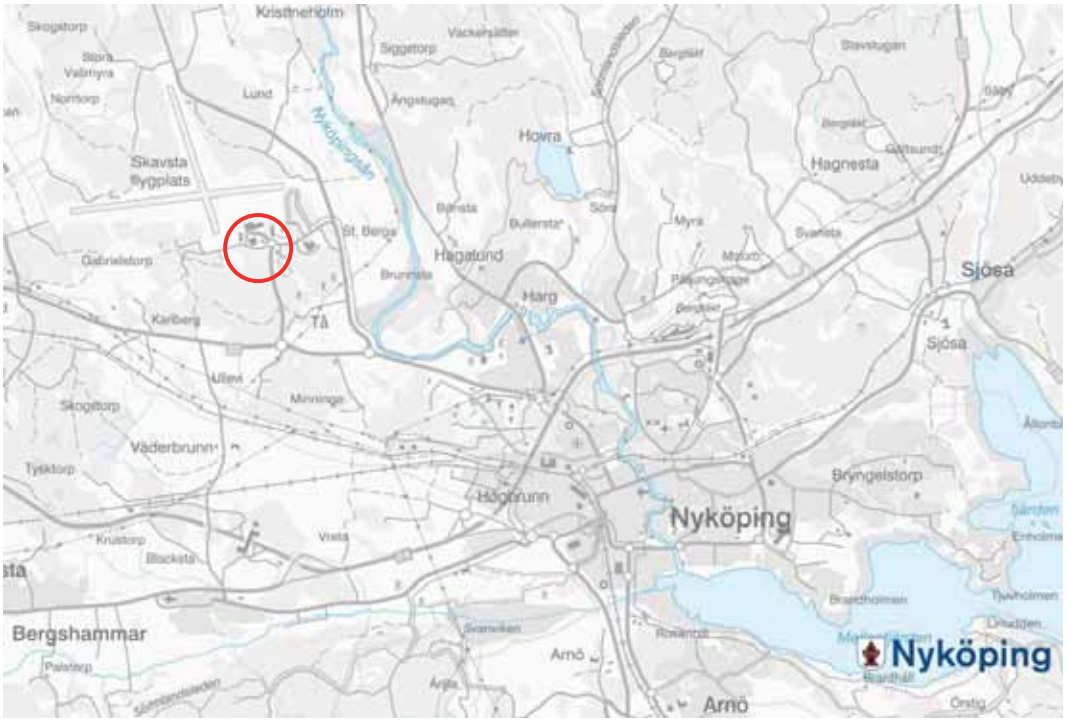
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

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 i anslutning till Skavsta flygplats. Upphävandeområdet ligger inom fastigheterna Skavsta 8:6, 8:7, 8:8 och 8:9 samt Caproni 1 och är cirka 34 ha stort. Planområdet består till största del av naturmark, i övrigt finns också vägar, parkeringsytor och verksamheter inom området.



Översiktskarta, bilden visar planområdets läge (röd markering) i förhållande till Nyköpings centrala delar.

Markägoförhållanden

Caproni 1 ägs av Green Park Caproni AB, Skavsta 8:6 ägs av Stockholm Skavsta Flygplats AB, Skavsta 8:7 ägs av Fastighetsbolaget Skavsta KB, Skavsta 8:8 ägs av Nyköpings kommun och Skavsta 8:9 ägs av Skavsta Flygplats AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan Nyköping 2040, antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14. Området är där utpekat som verksamhetsområde samt som utvecklingsområde för verksamheter och järnväg.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

P95-2 ”Detaljplan för flyg- och arbetsplatsområde på fastigheten SKAVSTA 8:3 m.fl. i Nyköping”. Antagen 10 januari 1995. Genomförandetiden har gått ut. Tillåten markanvändning inom det område som upphävs är varierat. Här finns allmänna platser med preciseringen Huvudgata, Lokalgata, Skyddsplantering och Naturområde samt kvartersmark med preciseringen Kontor, Industri, Skola, Bilservice, Parkering, Tekniska anläggningar, Trafik, järnväg och Flygtrafik.

P13-18 ”Detaljplan för del av SKAVSTA 8:9 m.fl, Skavsta flygplats och arbetsområde, Nyköpings kommun”. Antagen 6 januari 2013. Genomförandetiden gäller fram till 2023-07-17. Tillåten markanvändning inom

det område som upphävs är varierat. Här finns kvartersmark med preciseringen Flygtrafik, Handel, Kontor, Industri, Teknisk utbildning, Kultur, museum, Parkering och Tekniska anläggning.

Riksintressen

Det utpekade riksintresset för järnväg ligger inom planområdet. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då planläggningen sker i enlighet med riksintresset.

Planområdet ligger också inom riksintresset som gäller för Skavsta flygplats samt angränsar till riksintresset för Nyköpings dalgång. Ett upphävande av detaljplan bedöms inte påverka dessa riksintressen då ingen ny byggnation tillåts.

Kommunala beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2022-08-23 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för del av fastigheten Rosenkälla 1:2.

Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Upphävande av del av detaljplan

Förutsättningar

Området som upphävs för detaljplan P95-2 består idag av angöringsvägar och verksamhetsmark kopplat till flygplatsen, här finns också lokalgator och stora parkeringsytor för långtidsparkering. Den sydöstra delen av området består till största del av naturmark. Naturmarken innehåller framför allt skog. Inom området för upphävandet finns inga särskilt utpekade natur-, kultur-, eller rekreationsvärden.

För detaljplan P13-18 upphävs endast ett litet område som utgörs av gata.



Ortofoto över området, röd markering visar upphävandets avgränsning för plan P95-2.



Ortofoto över området, röd markering visar upphävandets avgränsning för plan P13-18.

Upphävandet innebär att aktuellt område inte längre kommer att omfattas av någon detaljplan. Om verksamhetsutövare vill utföra en lovpliktig åtgärd inom området behöver kommunen göra en bedömning om detta kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt.

Själva upphävandet kommer inte innebära någon förändring av markanvändningen då nuvarande markanvändning kan fortsätta. Upphävandet innebär dock att Trafikverket kan upprätta järnvägsplan för de nya stambanorna och ianspråkta delar av marken. En förändring av markanvändningen kan förväntas i och med ett genomförande av järnvägsplanen.

Då det fortfarande råder osäkerhet kring vilken markanvändning som är lämplig i anslutning till järnvägen bedömer kommunen att upphävande av detaljplan är att föredra i detta läge. En utveckling av området kring järnvägen och resecentrum förväntas ske framöver, planprocesser för att avgöra markanvändningen kommer att startas allteftersom det blir aktuellt.

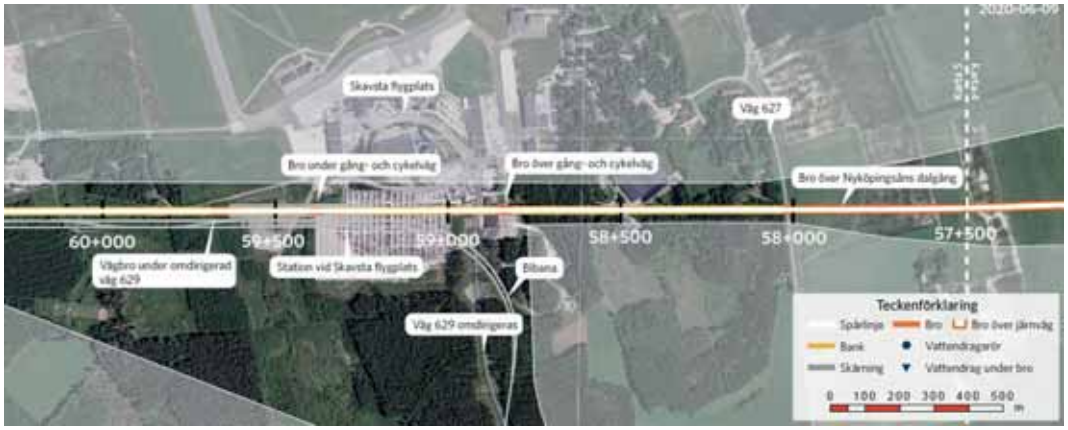
Det område som upphävs är något större än området som krävs för Trafikverkets intressen. I stället för att strikt följa Trafikverkets markanspråk och järnvägsplanens gränser så följer avgränsningen för upphävandeområdet användnings- och egenskapsgränser i gällande detaljplan. Alternativet hade varit att dela upp befintliga byggrätter i bitar vilket inte är önskvärt då det skulle vara otydligt vad som gäller inom de delar som kvarstår.

Trafikverkets pågående järnvägsplan

Nya Stambanor, Trafikverket, avser att bygga en bibana vid Nyköping. Bibanan ska passera centrala Nyköping, innehållande ett nytt resecentrum, och sedan avslutas vid Skavsta flygplats där det anläggs en station.

Trafikverket upprättar en järnvägsplan som redovisar anläggningens omfattning, påverkan och utformning. Då markanvändningen enligt gällande detaljplan strider mot järnvägsändamålet behöver kommunen upphäva delar av detaljplan P95-2 och P13-18.

Utformning och stambanornas sträckning prövas i Trafikverkets järnvägsplan, lämpligheten för den markanvändningen är inget som bedöms i detta planarbete. Upphävande av del av detaljplan görs för att undvika dubbelreglering och otydlighet. Det görs således för att möjliggöra en fortsatt handläggning av Trafikverkets järnvägsplan.



Utsnitt från den ortografiska plankartan tillhörande Ostlänkens järnvägsplan, delen Sjösa-Skavsta. Bilden visar Ostlänkens tänkta sträckning genom området (Trafikverket, 2022).

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Motstående intressen i samband med upphävandet handlar i grunden om motsättning mellan enskilda intressen från fastighetsägare och verksamheter inom området och det allmänna intresset att upphäva detaljplanen för att möjliggöra en utbyggnad av nya stambanor. I det aktuella fallet väger det allmänna intresset tyngre.

Genomförande

Eftersom denna handling är ett upphävande av del av gällande detaljplan finns det inget genomförande efter det att detaljplanerna upphävts. Efter att beslut om upphävande vinner laga kraft är området inte längre planlagt och exempelvis fastighetsrättsliga regleringar kan ske utan att detta behöver beskrivas i en planbeskrivning.

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	kvartal 4 2022
Granskning	kvartal 2 2023
Antagande i	kvartal 3 2023
Laga kraft	kvartal 3 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan P95-2 har gått ut. Det innebär att detaljplanen kan upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning för den ekonomiska skada som ett genomförande eventuellt innebär.

Genomförandetiden för detaljplan P13-18 gäller fram till 2023-07-17. Om upphävandet antas innan det har fastighetsägare rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som ett genomförande eventuellt innebär.

Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom upphävandeområdet kommer fortsatt att tillhöra respektive fastighetsägare. Kommunen ser inget behov av att genomföra några fastighetsregleringar på grund av upphävandet.

I samband med att Trafikverkets järnvägsplan vinner laga kraft och genomförs kan fastighetsregleringar komma att ske. Konsekvenser och utförande av detta utreds inom arbetet med järnvägsplanen.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas av ett upphävande av del av detaljplan. Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan tryggas genom ledningsrätt. Även fast marken inte berörs av detaljplan finns det fortsatt möjlighet att ansöka om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten. Eventuell flytt av ledningar beskrivs och bedöms inom ramen för Trafikverkets järnvägsplan.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Upphävandet innebär att aktuellt område inte längre kommer att omfattas av någon detaljplan. Konsekvensen blir att fastighetsägare och verksamhetsutövare i området inte säkert kan veta hur marken kommer användas och skötas framöver. Om verksamhetsutövare vill utföra en lovpliktig åtgärd inom området behöver kommunen göra en bedömning om detta kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnad, Stadsbyggnadsenheten tillsammans med Ramboll.

Sofia Bergqvist
Planarkitekt
Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun

Gustav Carlsbrand
Planarkitekt
Ramboll

Nyköping
Samhällsbyggnad
Stadsbyggnadsenheten
Sofia Bergqvist

Undersökning
2022-09-21

Revidering
2022-11-16

Dnr SHB22/174

Till Länsstyrelsen för samråd

Undersökning om betydande miljöpåverkan för upphävande av del av detaljplan för Skavsta 8:9 m.fl., P95-2 och P13-18, Skavsta flygplats, Nyköping, Nyköpings kommun

Undersökningen ska utgöra underlag för bedömning om genomförandet av kommande detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning av planen och upprätta en skriftlig redogörelse, miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Undersökningen bör även avgränsa vilka frågor som ska behandlas i en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 6 kap Miljöbalken (MB) och 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL) alternativt behandlas i planbeskrivningen.

Syfte med upphävande av detaljplan (Planen)

Syftet med upphävandet av detaljplan är att möjliggöra för fortsatt planläggning av pågående järnvägsplan samt en framtida utbyggnad av de nya stambanorna.

Nulägesbeskrivning (Platsen)

Planområdet ligger strax söder om Skavsta flygplats och nås längs infarten till denna.

Området består idag av större parkeringsytor, gator, skog och viss verksamhetsmark och byggnader.

För planområdet gäller detaljplan P95-2 och P13-18 som vann laga kraft 1995-02-10 respektive 2013-07-17. För plan P13-18 gäller fortfarande genomförandetiden som är angiven till 10 år. Gällande detaljplaner tillåter en stor variation av markanvändning inom området. Exempel på tillåten markanvändning är flygtrafik, bilservice, industri, kontor, handel och skola.

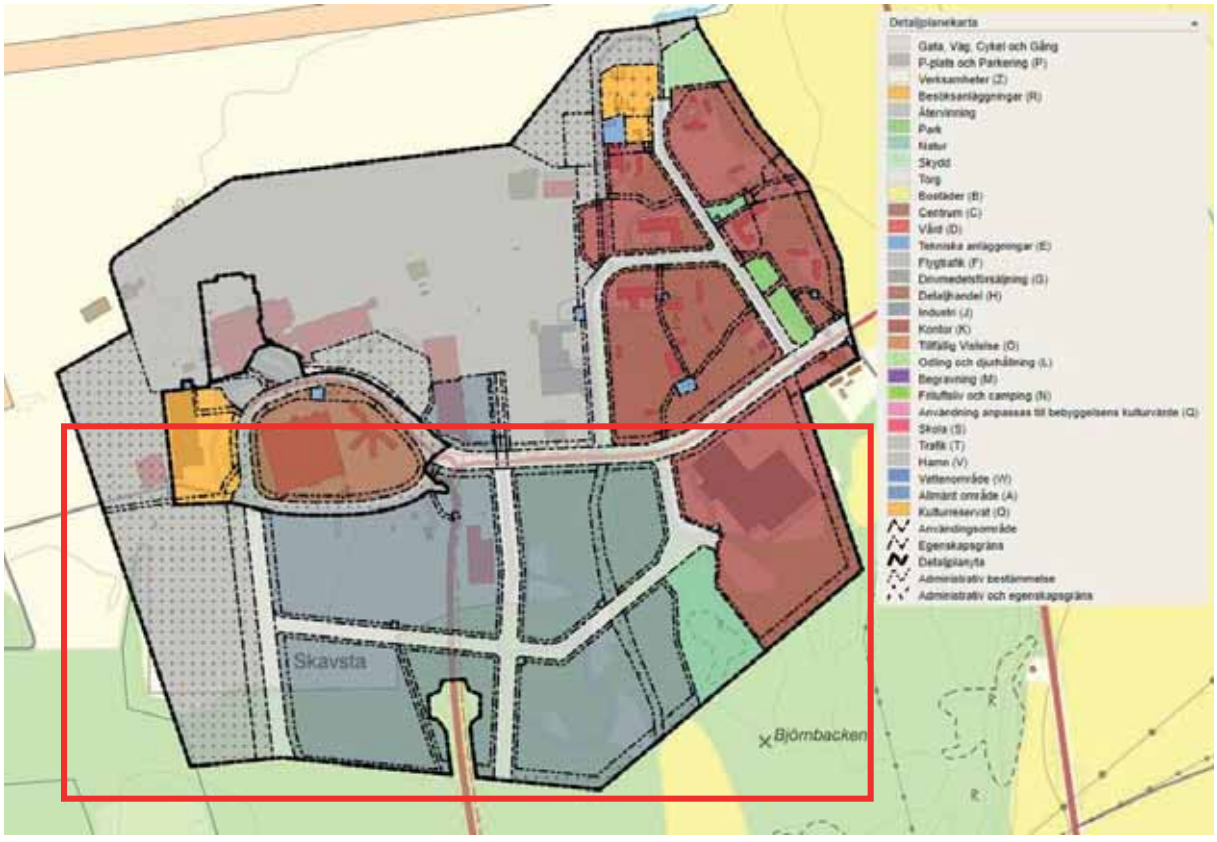
Som en del av de nya stambanorna avser Trafikverket bygga en bibana vid Nyköping. Bibanan ska passera centrala Nyköping, innehållande ett nytt resecentrum, och sedan avslutas vid Skavsta flygplats där det anläggs en station. Vid byggnationen av bibanan omfattas de aktuella detaljplanerna, P95-2 och P13-18, för Skavsta med motstridig markanvändning. Detaljplanerna reglerar markanvändning för verksamheter och gator. Då dessa markanvändningar är i strid med järnvägsändamålet måste dessa upphävas genom

en planprocess. Då det är stora osäkerheter kring vilken markanvändning som är lämplig runt järnvägen bedömer kommunen att ett upphävande är att föredra.

Upphävandet är förenligt med kommunens översiktsplan (ÖP Nyköping 2040).



Flygfoto över planområdet (markerat med gult) och dess läge i förhållande till Nyköpings centrala delar.



Gällande detaljplaner och tillåten markanvändning inom området. Upphävandet förväntas ske i den södra delen av området ungefär i enlighet med röd markering. Exakt gräns är ännu inte bestämd.

Ställningstagande till strategisk miljöbedömning och avgränsning av MKB

Planen berör ett område som ligger i anslutning till Skavsta flygplats och i dagsläget består av parkering, skog och viss verksamhetsmark (Platsen)

Gällande planer anger förutsättningar för utbyggnad av gator, flygplats och verksamheter av varierande form. Ett upphävande av delar av gällande planer möjliggör ett antagande av ny järnvägsplan för området (Planen)

Upphävande medför att motstridig markanvändning på platsen försvinner och att järnvägsändamålet får företräde (Påverkan)

Den samlade bedömningen av ovanstående aspekter och deras kumulativa effekter är att planförslaget ***inte kan*** antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Det finns skäl att ändå belysa följande aspekter i den kommande planprocessen:

- Riksintresse för järnvägen och hur upphävandets gränser överensstämmer med detta

Tidigt samråd

Tidigt samråd med Länsstyrelsen gällande denna behovsbedömning

KOMMENTAR daterad 2022-10-11

Bedömning av miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett upphävande av föreslagna delar av detaljplanerna inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

I yttrande över planprogram för Skavsta utvecklingsområde, dnr 402-8296-2021, har Länsstyrelsen däremot bedömt att ett genomförande av efterföljande detaljplaner kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har även lämnat synpunkter om vilka allmänna intressen som ska beaktas i planprocessen för nya detaljplaner inom programområdet.

Länsstyrelsens synpunkter och råd

Länsstyrelsen anser att konsekvensen av att upphäva de regleringar som finns i gällande detaljplaner bör studeras vidare i planprocessen. När delar av de gällande detaljplanerna upphävs prövas ny bebyggelse på platsen bara i enskilda bygglov tills dess att järnvägsplanen är beslutad och eventuella nya detaljplaner antagits. Länsstyrelsen vill därför framföra följande inför det fortsatta planarbetet:

Riksintressen – 3 kap. miljöbalken

Riksintresse för kommunikationer – järnväg

Kommunen har identifierat behov av att i den kommande planprocessen belysa hur upphävandets gränser överensstämmer med riksintresse för järnväg. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning av detta behov.

Riksintresse för kulturmiljövården

Redovisat område för upphävande av detaljplaner ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljövården Nyköpingsåns dalgång där bland annat det öppna, landskapet, fornlämningsmiljöer med järnåldersgravfält och historiska bebyggelsemiljöer är utpekade som ådalgångens äldsta historia/uttryck för riksintresset. Länsstyrelsens erfarenhet är att riksintressanta värden beaktas vid planläggning men att bygglov

många gånger inte prövas mot riksintresseanspråken varvid skada kan uppstå. Genom kumulativa effekter kan påtaglig skada uppstå.
När delar av detaljplanerna upphävs behöver kommunen säkerställa att eventuella framtida bygglov inom dessa områden prövas mot hushållnings-bestämmelserna i miljöbalkens 3 och 4 kapitel och de bestämmelser om skydd av områdens kulturvärden som finns där.
Länsstyrelsen har i yttrande över samrådsförslag avseende järnvägsplan för projekt Ostlänken, delsträcka Sjösa-Skavsta 2022-02-25 framfört till Trafikverket att
”*gestaltningen av stationen och resecentrum vid Skavsta bör studeras vidare i järnvägsplan och gestaltningsprogram och extra omsorg läggas på utformning och materialval. Detta kan ses som en åtgärd för att kompensera för det intrång i riksintresset Nyköpingsåns dalgång som Ostlänken medför. Utformningen får gärna ta sin utgångspunkt i platsens och landskapets karaktär och historia eftersom resecentrum kommer utgöra en entrébyggnad till Nyköpings kommun. Det är önskvärt att Trafikverket för en dialog med Nyköpings kommun om utformningen av resecentrum och hur gestaltning och materialval kan följas upp i kommande detaljplan och järnvägsplan.*”

Kulturmiljö
Gestaltning
Länsstyrelsen vill påminna om att i bygglov utanför planlagt område ska bl.a. kravet om en god form- färg- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § 2 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt kravet på hänsyn till stads- och landskapsbilden och platsens natur- och kulturvärden enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL tillgodoses.

Fornlämningar
Inom det område där detaljplanerna föreslås upphävas finns en fornlämning i form av ett grav- och boplatsområde *L1984:7600* (tidigare benämnd RAÄ Nyköping 48:1) som synbarligen består av 8 runda stensättningar och en skärvstenshög. Fornlämningen är inte avgränsad till sin omfattning och kan förväntas omfatta ett större markområde än vad kartbilden anger. Framtida exploatering inom och intill fornlämningen kräver tillståndsprövning enligt 2 kap. kulturmiljölagen (1988:950), KML, varvid arkeologiska insatser kan begäras.
Om fornlämningen ska bevaras krävs att även ett markområde kring denna bevaras, ett så kallat fornlämningsområde enligt 2 kap 2 § KML. Fornlämningsområdet är ett så stort område på marken som behövs för att bevara fornlämningen och ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse. Fornlämningsområdets storlek avgörs från fall till fall.

Markföroreningar
Området har använts av både militär och privat flygverksamhet samt för räddningstjänstens brandövning. Att området blir planlöst under en period kan medföra svårighet att få en helhetsbild av exploateringen och föroreningssituationen i området. Om det byggs på en plats som inte är förorenad kan det påverka möjligheten att sanera i ett angränsande område som är förorenat. Det är viktigt att notera att en exploatering som medför risk för spridning av förorening, medför att exploatören kan behöva ta ansvar för föroreningarna.
Inför bygglov kan miljötekniska markundersökningar behöva utföras. Utgångspunkt för bedömning och planering av undersökningarna bör vara utifrån historiska uppgifter om nedlagda och pågående verksamheter samt misstanke om olyckor i området för att få en representativ bild föroreningssituationen.

Namn

Agnets Scharp och Ebba Gillbrand (kulturmiljö) samt Stephanie Hansevi (förorenade områden) och Ulrika Larsson Planhandläggare

Bilagor

- Bilaga 1 Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan med miljöaspekter och kommentarer

Maria Ljungblom
Chef Samhällsbyggnad

Sofia Bergqvist
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

Bilaga 1: Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan

Aspekter som kan leda till betydande miljöpåverkan

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter utifrån allmänna bestämmelser tas med i beaktning.	
☐ Verksamheter enligt 4 kap 34 § PBL ☐ Förordning om MKB 3 § eller bilaga 3	
Beskrivning	Upphävandet bedöms inte innebära någon påverkan då området till stor del redan är exploaterat och kommer omfattas av ny järnvägsplan.

NATURVÄRDEN	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör naturvärden tas med i beaktning.	
☐ Riksintresse naturvård ☐ Natura 2000-habitat ☐ Natura 2000-fågel ☐ Skyddad natur (naturreservat, biotopskydd, naturminne, djur- och växtskyddsområde) ☐ Värdefull eller känslig natur (ESKO-område, Länsstyrelsens naturvårdsprogram, Ängs- och hagmarksinventering, våtmarksinventering, nyckelbiotopsinventering, viltstråk och eventuell barriäreffekt) ☐ Strandskydd ☐ Fridlysta eller rödlistade arter ☐ Värdefulla eller känsliga arter	
Beskrivning	Ingen påverkan.

KULTUR	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör kulturvärden tas med i beaktning.	
☒ Riksintresse kulturmiljö ☐ Fornminne	

☐ Byggnadsminne ☐ Övrig värdefull kulturhistorisk miljö	
Beskrivning	Planområdet ligger i anslutning till riksintresset för Nyköpings dalgång. Ett upphävande bedöms inte påverka detta.

HÄLSA	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör hälsa tas med i beaktning.	
☐ Riksintresse friluftsliv ☐ Buller ☐ Vibrationer ☐ Magnetiska fält ☐ Allergener ☐ Miljöfarlig verksamhet ☐ Föroreningar ☐ Markföroreningar ☐ Miljökvalitetsnorm utomhusluft	
Beskrivning	Ingen påverkan.

RISK	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör risker för människors hälsa och miljö tas med i beaktning.	
☐ Ras och skred ☐ Översvämning ☐ Trafiksäkerhet – skydd mot olyckor ☐ Farligt gods/skyddsavstånd ☐ Erosion	
Beskrivning	Ingen påverkan.

VATTEN	
I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör vatten tas med i beaktning.	
☐ MKN avrinningsområde ☐ Vattenskyddsområde ☐ Ytvatten ☐ Grundvatten ☐ Dagvatten ☐ Spillvatten	

Beskrivning	Ingen påverkan då det till största del är redan exploaterad mark som berörs av upphävandet. Ny byggnation lär inte ske inom de delar som upphävs och kommer sakna detaljplan då dessa inväntar ny järnvägsplan och nya detaljplaner innan nya bygglov kan ges.

Aspekter som inte kan leda till betydande miljöpåverkan men har betydelse för planarbetet

STATLIGA INTRESSEN	
Finns det statliga intressen som behöver tas med i beaktning för genomförandet av detaljplanen?	
☒ Riksintresse för kommunikation (väg, järnväg, flyg, sjöfart) ☐ Behov av flyghinderanalys ☐ Skyddsrum	
Beskrivning	Riksintresse för järnvägen finns inom området. Upphävande av detaljplan bedöms inte påverka detta då planläggningen sker i enlighet med riksintresset.

MILJÖKVALITETSMÅL	
Kan genomförandet av detaljplanen antas bidra eller motverka miljökvalitetsmålen?	
☐ Begränsad klimatpåverkan ☐ Frisk luft ☐ Grundvatten av god kvalitet ☐ Levande sjöar och vattendrag ☐ Myllrande våtmarker ☐ Hav i balans ☐ Ingen övergödning ☐ Bara naturlig försurning ☐ Levande skogar ☐ Ett rikt odlingslandskap ☐ God bebyggd miljö ☐ Giftfri miljö ☐ Säker strålmiljö ☐ Skyddande ozonskikt ☐ Ett rikt växt- och djurliv	
Beskrivning	Upphävandet bedöms inte ha någon påverkan då det endast görs för att kunna bekräfta pågående järnvägsplan.

STADSBYGGNADSKVALITETER	
Vilka stadsbyggnadskvaliteter är viktiga att särskilt ta med i beaktning för genomförandet av detaljplanen?	
Sociala aspekter ☐ Jämställdhet ☐ Integration ☐ Barns perspektiv ☐ Ålderssammansättning ☐ Fysisk tillgänglighet ☐ Rekreation och friluftsliv ☐ Trygghet och säkerhet Fysiska aspekter ☐ Markförhållanden (geologi, jordarter och topografi) ☐ Radon ☐ Lokalklimat ☐ Ljusförhållanden ☐ Naturresurser ☐ Jordbruksmark Trafik och mobilitet ☐ Mobilitet ☐ Kollektivtrafikförsörjning ☐ Gång och cykel ☐ Grön omställning Arkitektur ☐ Landskapsbild ☐ Stadsbild ☐ Gestaltning	
Beskrivning	

REFERENSMATERIAL SOM HAR ANVÄNTS	
Källa	**Aktualitet**
Översiktsplan för Nyköpings kommun	2022
NYGIS	2022

MSN § Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd - påbörjat utan startbesked; BRANDHOLMEN 1:1

Diarienummer: B 2021-000904

Beskrivning
En ansökan om tidsbegränsat bygglov för uppförande av tillfälliga skolpaviljonger för Vittraskolan kom in till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden den 10 augusti 2021. Paviljongernas syfte är att husera Vittraskolan och dess förskola i väntan på att nya lokaler uppförs. Befintliga lokaler har rivits i samband med en brand.

Den 7 september fick Bygglovenheten kännedom om att paviljongerna var uppförda, vilket bekräftades med ett besök på plats. Därefter meddelade byggherren att förskolan skulle tas i bruk den 13 september och resterande lokaler en vecka senare.

Bygglovenheten har i tidigt skede informerat Vittraskolan om att det krävs bygglov och startbesked innan skolpaviljongerna får uppföras, och att det krävs ett slutbesked innan de får tas i bruk.

Skolpaviljongerna är olovligt uppförda.

Ärendegången
7 juli: Vittraskolan brinner.

8 juli-26 juli: 6 möten hålls mellan kommunen och AcadeMedia där även representant från Bygglovenheten närvarar på vissa av mötena.

10 augusti: ansökan om bygglov lämnas in.

24 augusti: ärendet annonseras i SN (grannehörande på grund av planavvikelsen).

7 september: Bygglovenheten gör platsbesök och kan konstatera att paviljongerna är uppförda.

13 september: skolstart.

8 oktober: Vittraskolan lämnar in de sista handlingarna som behövs för beslut om bygglov.

15 oktober: beslut om bygglov.

Svar från Vittraskolan
Skolan har lämnat två yttranden i ärendet. Bland annat redogör skolan för processen innan en ansökan om bygglov lämnades in. De framför också att de litat på kommunens löfte om en skyndsam hantering, men att handläggningstiden blev ca 9,5 veckor, dubbelt så mycket som när kommunens egen förskola behövde ett motsvarande beslut (4,5 veckor). De anser att det är en orimlig skillnad och att sanktionsavgiften därför är oskälig.

”Kommunen har också, i allt utom bygglovsansökan, helt tydligt ansträngt sig till sitt yttersta för att inom det regelverk som finns skapa en snabb process.”

Vidare anger skolan att överträdelsen har skett på grund av omständigheter som de inte kunnat förutse eller påverka och gjort vad de kunde för att undvika att en överträdelse skulle inträffa. De anser att de varit samarbetsvilliga och hela tiden följt kommunens anvisningar för att få nödvändiga tillstånd.

De anser vidare att överträdelsen är att betrakta som av mindre allvarlig art eftersom de inte haft möjlighet att undvika den uppkomna situationen och inte heller haft möjlighet att vidta andra provisoriska åtgärder.

Vittraskolan är även av uppfattningen att överträdelsen kan anses vara resultat av ett felaktigt besked från nämnden. Kommunen har haft god insikt i skolans situation och uppmuntrat dem att skyndsamt uppföra skolpaviljongerna.

Lagstöd
Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 9 kap. 2 § anger att det krävs bygglov för bland annat nybyggnad. Det krävs också ett startbesked innan lovpliktiga åtgärder får påbörjas (PBL 10:3).

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Byggsanktionsavgift
Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller om den skett av oaktsamhet.

Det är bara under vissa omständigheter en sanktionsavgift inte behöver tas ut: om det är oskäligt med hänsyn till (1) den avgiftsskyldigas sjukdom, (2)

omständigheter som den avgiftsskyldiga inte har kunnat eller borde kunnat förutse eller påverka, eller (3) vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (PBL 11:53).

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen (PBL 11:57). Om två eller fler är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (PBL 11:60).

Byggsanktionsavgiftens belopp

Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgift fattas och får uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF) och 11 kap. 52 § PBL. Byggsanktionsavgiften för att påbörja byggnation av en skolbyggnad utan bygglov och startbesked är 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Avgiften får dock inte överstiga 50 prisbasbelopp (PBF 9:6).

Sanktionsavgiften får i ett enskilt fall sättas ned om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får då sättas ned till hälften eller en fjärdedel (PBL 11:53a).

Motivering

Byggherren har i god tid innan planerad skolstart fått tydlig information om vad som gäller och vad som behöver lämnas in för ett positivt beslut om bygglov. Byggherren har vidare fått information om vilka konsekvenserna kan komma att bli om skolpaviljongerna uppförs utan bygglov och startbesked.

Trots detta har byggherren valt att uppföra skolpaviljongerna innan de fått ett beslut om startbesked. Paviljongerna är alltså olovligt uppförda, vilket innebär att Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden är skyldiga att göra tillsyn och fatta beslut om ingripande.

Enligt plan- och byggförordningen ska en byggsanktionsavgift tas ut för överträdelser mot reglerna om bygglov och startbesked. Det är bara om byggherren vidtar rättelse som en sanktionsavgift inte ska tas ut, och bara i vissa fall ska sanktionsavgiften sättas ned.

Byggherren har ansökt om bygglov och fått det beviljat i efterhand. Detta är inte att betrakta som en rättelse. Byggherren har fått information om vad som behöver göras för att en sanktionsavgift inte ska tas ut, men inte vidtagit någon åtgärd.

Eftersom åtgärden påbörjats innan beslut om bygglov och sökande haft god möjlighet att utföra projektet i korrekt ordning, bedömer Bygglovenheten att det inte finns skäl att sätta ned avgiften.

Vidare kan Bygglovenheten konstatera att beslut om bygglov inte kan fattas innan allt underlag som behövs för beslutet har lämnats in i ärendet. Bygglovenheten bedömer att handläggningstiden ska beräknas från den dag kompletterande handlingar inkom, den 8 oktober. Det ger en handläggningstid på 8 dagar.

Även om de kompletterande handlingarna hade behandlats i ett separat ärende hade beslut inte kunnat fattas förrän absolut tidigast 14 september när remisstiden gick ut. Byggnadsarbetena får ändå inte påbörjas förrän tidigast fyra veckor efter det att beslutet kungörs i post- och inrikes tidningar, det vill säga senast den 14 oktober, förutsatt att beslutet kungörs senast inom två dagar från att beslutet fattades.

Bygglovenheten kan därmed konstatera att byggnadsarbetena påbörjades långt innan det var tillåtet oavsett myndighetens hantering av ärendet.

Den sanktionsavgift som till en början kommunicerats till byggherren var på maxbeloppet 50 prisbasbelopp, 2 415 000 kronor. Beloppet beräknades i enlighet med formeln i 9 kap. 6 § punkt 3, plan- och byggförordningen där vi bedömt att skola får anses vara likvärdigt med flerbostadshus, kontorsbyggnad, handelsbyggnad eller byggnad för kultur- eller idrottsevenemang.

Därefter har Bygglovenheten kunnat konstatera att Mark- och miljööverdomstolen i en dom P 1246-19, den 5 maj 2020, bestämt att byggsanktionsavgiften för att påbörja byggnation av en skola utan startbesked ska beräknas med stöd av 9 kap. 6 § punkt 4, plan- och byggförordningen.

Byggsanktionsavgiften har därför räknats om:

Byggsanktionsavgiften beräknas i enlighet med formeln i PBF 9:6 punkt 4, med tillämpning av 2022 års prisbasbelopp (48 300 kr) och sanktionsarean på 2 659 m_2 (bruttoarean minskad med 15 m_2, i enlighet med PBF 1:7).

3 x 48 300 kr + 0,01 x 48 300 kr x 2 659 m_2 = **1 429 197 kronor**.

Vidare har skolan begärt att byggsanktionsavgiften ska sättas ned med stöd av 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen. Enligt bestämmelsen får byggsanktionsavgiften sättas ned i ett enskilt fall om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Bygglovenheten anser inte att den aktuella överträdelsen, att uppföra skolpaviljonger innan det

finns bygglov och startbesked, är av sådan mindre allvarlig art att avgiften inte är proportionerlig.

Som anges ovan har Bygglovenheten i tidigt skede informerat skolan om gällande lagstiftning och vad som krävs för ett positivt beslut. Vidare anser vi att det måste anses vara allvarligt att uppföra en skola utan att erforderliga kontroller har genomförts – kontroller som utförs genom kravet på bygglov och startbesked och finns till för att säkerställa bland annat att lokalerna är säkra och lämpliga för sitt ändamål.

Bygglovenheten bedömer att Barnkonventionen, artikel 3, får anses vara tillämplig i ärendet. Barnkonventionen gör gällande att vid alla åtgärder som rör barn ska barnets bästa komma i främsta rummet. Konventionsstaterna ska tillförsäkra barnet det skydd som behövs för dess välfärd. Bygglovenheten anser att det i högra grad får anses vara relevant att ta hänsyn till barnets bästa i ett ärende som avser just en grundskola och inte minst en förskola.

Det kan inte anses vara förenlig med Barnkonventionen att bortse från gällande lagstiftning som finns till för att säkerställa byggnaders säkerhet och lämplighet för det aktuella ändamålet.

Bygglovenheten bedömer mot denna bakgrund att den fulla byggsanktionsavgiften ska tas ut, på **1 429 197 kronor.**

Barnrättsprövning
Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** Vittraskolorna AB (556458–6716) ska betala en byggsanktionsavgift på 1 429 197 kronor, med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen och 9 kap. 6 § plan- och byggförordningen.

Handlingar som hör till beslutet

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare och de ansvariga (vanlig delgivning):

Vittraskolorna AB, Box 213, 101 24 Stockholm

Information
Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att den avgiftsskyldige har blivit delgiven beslutet, om Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inte beslutar annat (PBL 11:61). Avgiften kan tas ut även om beslutet överklagats.

Om beslutet om byggsanktionsavgift upphävs, ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden återbetala avgiften jämte ränta enligt 5 § räntelagen (SFS 1975:635) för tiden från den dag avgiften betalades till och med den dag återbetalningen sker (PBL 11:63).

Meddela oss om du anser att betalningen bör delas upp i flera delar eller om du behöver mer än två månader för att betala avgiften.

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd - påbörjat utan startbesked; BRANDHOLMEN 1:1

Fastighetsägare
Nyköpings Kommun

Ansvarig för överträdelsen
Vittraskolorna AB, Box 213, Stockholm

Beskrivning

En ansökan om tidsbegränsat bygglov för uppförande av tillfälliga skolpaviljonger för Vittraskolan kom in till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden den 10 augusti 2021. Paviljongernas syfte är att husera Vittraskolan och dess förskola i väntan på att nya lokaler uppförs. Befintliga lokaler har rivits i samband med en brand.

Den 7 september fick Bygglovenheten kännedom om att paviljongerna var uppförda, vilket bekräftades med ett besök på plats. Därefter meddelade byggherren att förskolan skulle tas i bruk den 13 september och resterande lokaler en vecka senare.

Bygglovenheten har i tidigt skede informerat Vittraskolan om att det krävs bygglov och startbesked innan skolpaviljongerna får uppföras, och att det krävs ett slutbesked innan de får tas i bruk.

Skolpaviljongerna är olovligt uppförda.

Ärendegången
7 juli: Vittraskolan brinner.

8 juli-26 juli: 6 möten hålls mellan kommunen och AcadeMedia där även representant från Bygglovenheten närvarar på vissa av mötena.

10 augusti: ansökan om bygglov lämnas in.

24 augusti: ärendet annonseras i SN (grannehörande på grund av planavvikelsen).

7 september: Bygglovenheten gör platsbesök och kan konstatera att paviljongerna är uppförda.

13 september: skolstart.

8 oktober: Vittraskolan lämnar in de sista handlingarna som behövs för beslut om bygglov.

15 oktober: beslut om bygglov.

Svar från Vittraskolan
Skolan har lämnat två yttranden i ärendet. Bland annat redogör skolan för processen innan en ansökan om bygglov lämnades in. De framför också att de litat på kommunens löfte om en skyndsam hantering, men att handläggningstiden blev ca 9,5 veckor, dubbelt så mycket som när kommunens egen förskola behövde ett motsvarande beslut (4,5 veckor). De anser att det är en orimlig skillnad och att sanktionsavgiften därför är oskälig.

> *”Kommunen har också, i allt utom bygglovsansökan, helt tydligt ansträngt sig till sitt yttersta för att inom det regelverk som finns skapa en snabb process.”*

Vidare anger skolan att överträdelsen har skett på grund av omständigheter som de inte kunnat förutse eller påverka och gjort vad de kunde för att undvika att en överträdelse skulle inträffa. De anser att de varit samarbetsvilliga och hela tiden följt kommunens anvisningar för att få nödvändiga tillstånd.

De anser vidare att överträdelsen är att betrakta som av mindre allvarlig art eftersom de inte haft möjlighet att undvika den uppkomna situationen och inte heller haft möjlighet att vidta andra provisoriska åtgärder.

Vittraskolan är även av uppfattningen att överträdelsen kan anses vara resultat av ett felaktigt besked från nämnden. Kommunen har haft god insikt i skolans situation och uppmuntrat dem att skyndsamt uppföra skolpaviljongerna.

Lagstöd
Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 9 kap. 2 § anger att det krävs bygglov för bland annat nybyggnad. Det krävs också ett startbesked innan lovpliktiga åtgärder får påbörjas (PBL 10:3).

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Byggsanktionsavgift
Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller om den skett av oaktsamhet. Det är bara under vissa omständigheter en sanktionsavgift inte behöver tas ut: om det är oskäligt med hänsyn till (1) den avgiftsskyldigas sjukdom, (2) omständigheter som den avgiftsskyldiga inte har kunnat eller borde kunnat förutse eller påverka, eller (3) vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (PBL 11:53).

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen (PBL 11:57). Om två eller fler är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (PBL 11:60).

Byggsanktionsavgiftens belopp
Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgift fattas och får uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF) och 11 kap. 52 § PBL. Byggsanktionsavgiften för att påbörja byggnation av en skolbyggnad utan bygglov och startbesked är 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Avgiften får dock inte överstiga 50 prisbasbelopp (PBF 9:6).

Sanktionsavgiften får i ett enskilt fall sättas ned om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får då sättas ned till hälften eller en fjärdedel (PBL 11:53a).

Motivering

Byggherren har i god tid innan planerad skolstart fått tydlig information om vad som gäller och vad som behöver lämnas in för ett positivt beslut om bygglov. Byggherren har vidare fått information om vilka konsekvenserna kan komma att bli om skolpaviljongerna uppförs utan bygglov och startbesked.

Trots detta har byggherren valt att uppföra skolpaviljongerna innan de fått ett beslut om startbesked. Paviljongerna är alltså olovligt uppförda, vilket innebär att Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden är skyldiga att göra tillsyn och fatta beslut om ingripande.

Enligt plan- och byggförordningen ska en byggsanktionsavgift tas ut för överträdelser mot reglerna om bygglov och startbesked. Det är bara om byggherren vidtar rättelse som en sanktionsavgift inte ska tas ut, och bara i vissa fall ska sanktionsavgiften sättas ned.

Byggherren har ansökt om bygglov och fått det beviljat i efterhand. Detta är inte att betrakta som en rättelse. Byggherren har fått information om vad som behöver göras för att en sanktionsavgift inte ska tas ut, men inte vidtagit någon åtgärd.

Eftersom åtgärden påbörjats innan beslut om bygglov och sökande haft god möjlighet att utföra projektet i korrekt ordning, bedömer Bygglovenheten att det inte finns skäl att sätta ned avgiften.

Vidare kan Bygglovenheten konstatera att beslut om bygglov inte kan fattas innan allt underlag som behövs för beslutet har lämnats in i ärendet. Bygglovenheten bedömer att handläggningstiden ska beräknas från den dag kompletterande handlingar inkom, den 8 oktober. Det ger en handläggningstid på 8 dagar.

Även om de kompletterande handlingarna hade behandlats i ett separat ärende hade beslut inte kunnat fattas förrän absolut tidigast 14 september när remisstiden gick ut. Byggnadsarbetena får ändå inte påbörjas förrän tidigast fyra veckor efter det att beslutet kungörs i post- och inrikes tidningar, det vill säga

senast den 14 oktober, förutsatt att beslutet kungörs senast inom två dagar från att beslutet fattades.

Bygglovenheten kan därmed konstatera att byggnadsarbetena påbörjades långt innan det var tillåtet oavsett myndighetens hantering av ärendet.

Den sanktionsavgift som till en början kommunicerats till byggherren var på maxbeloppet 50 prisbasbelopp, 2 415 000 kronor. Beloppet beräknades i enlighet med formeln i 9 kap. 6 § punkt 3, plan- och byggförordningen där vi bedömt att skola får anses vara likvärdigt med flerbostadshus, kontorsbyggnad, handelsbyggnad eller byggnad för kultur- eller idrottsevenemang.

Därefter har Bygglovenheten kunnat konstatera att Mark- och miljööverdomstolen i en dom P 1246-19, den 5 maj 2020, bestämt att byggsanktionsavgiften för att påbörja byggnation av en skola utan startbesked ska beräknas med stöd av 9 kap. 6 § punkt 4, plan- och byggförordningen.

Byggsanktionsavgiften har därför räknats om:

Byggsanktionsavgiften beräknas i enlighet med formeln i PBF 9:6 punkt 4, med tillämpning av 2022 års prisbasbelopp (48 300 kr) och sanktionsarean på 2 659 m^2 (bruttoarean minskad med 15 m^2, i enlighet med PBF 1:7).

3 x 48 300 kr + 0,01 x 48 300 kr x 2 659 m^2 = **1 429 197 kronor**.

Vidare har skolan begärt att byggsanktionsavgiften ska sättas ned med stöd av 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen. Enligt bestämmelsen får byggsanktionsavgiften sättas ned i ett enskilt fall om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Bygglovenheten anser inte att den aktuella överträdelsen, att uppföra skolpaviljonger innan det finns bygglov och startbesked, är av sådan mindre allvarlig art att avgiften inte är proportionerlig.

Som anges ovan har Bygglovenheten i tidigt skede informerat skolan om gällande lagstiftning och vad som krävs för ett positivt beslut. Vidare anser vi att det måste anses vara allvarligt att uppföra en skola utan att erforderliga kontroller har genomförts – kontroller som utförs genom kravet på bygglov och startbesked och finns till för att säkerställa bland annat att lokalerna är säkra och lämpliga för sitt ändamål.

Bygglovenheten bedömer att Barnkonventionen, artikel 3, får anses vara tillämplig i ärendet. Barnkonventionen gör gällande att vid alla åtgärder som rör barn ska barnets bästa komma i främsta rummet. Konventionsstaterna ska tillförsäkra barnet det skydd som behövs för dess välfärd. Bygglovenheten anser att det i högra grad får anses vara relevant att ta hänsyn till barnets bästa i ett ärende som avser just en grundskola och inte minst en förskola.

Det kan inte anses vara förenlig med Barnkonventionen att bortse från gällande lagstiftning som finns till för att säkerställa byggnaders säkerhet och lämplighet för det aktuella ändamålet.

Bygglovenheten bedömer mot denna bakgrund att den fulla byggsanktionsavgiften ska tas ut, på **1 429 197 kronor.**

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar att Vittraskolorna AB (556458-6716) ska betala en byggsanktionsavgift på 1 429 197 kronor, med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen och 9 kap. 6 § plan- och byggförordningen.

Kjell Hagberg
Bygglovschef

Susan Lehtinen
Tillsynshandläggare

Handlingar som hör till beslutet

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare och de ansvariga (vanlig delgivning):

Vittraskolorna AB, Box 213, 101 24 Stockholm

Information

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att den avgiftsskyldige har blivit delgiven beslutet, om Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inte beslutar annat (PBL 11:61). Avgiften kan tas ut även om beslutet överklagats.

Om beslutet om byggsanktionsavgift upphävs, ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden återbetala avgiften jämte ränta enligt 5 § räntelagen (SFS 1975:635) för tiden från den dag avgiften betalades till och med den dag återbetalningen sker (PBL 11:63).

Meddela oss om du anser att betalningen bör delas upp i flera delar eller om du behöver mer än två månader för att betala avgiften.

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

Dnr B 2021-000904 – Ankom 2021-11-17

AcadeMedia

Stockholm den 17 november 2021

Vi hänvisar till Nyköpings kommuns tjänsteskrivelse B 2021-000904 daterat den 18 oktober 2021 och vill i Vittraskolorna AB:s namn (nedan kallat Skolan) anföra följande:

Den sjunde juli 2021 brann stora delar av Vittra Kungshagen ner till grunden. Larmet kom klockan 0447, cirka sex timmar senare satt Nyköpings kommuns krisledning tillsammans med AcadeMedias (Skolans ägarbolag) krisledare i ett gemensamt möte där vi kom överens om ett enda gemensamt mål – att så snart som praktiskt möjligt se till att förskolebarnen och eleverna på Vittra Kungshagen fick en skola att gå i. Om detta var i redan befintliga skollokaler som hade plats, andra för ändamålet lämpliga lokaler som idag inte hade tillstånd för skolverksamhet, eller i nyuppförda moduler uppställda på lämplig plats, var egalt även om vi alla var överens om att den snabbaste processen skulle vara i eventuella befintliga skollokaler.

Efter cirka en vecka stod det klart att kommunen inte hade utrymme för en ens delvis sammanhållen skola i sina lokaler, det fanns heller inte andra lokaler som med kort varsel kunde ställas om till skollokaler. Samtliga möten om detta med kommunen, där representanter från bland annat utbildningsförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen alltid var med även om individerna på grund av semesterplanering byttes i princip varje vecka, präglades av ett starkt lösningsfokus där kommunen kom med ett antal olika förslag för att driva processen framåt.

När det stod klart för alla att det bästa alternativet var att bygga en tillfällig skola med moduler tog kommunen mycket snabbt fram egna förslag på lämplig plats på kommunens egen mark, samt erbjöd tillfälliga skollokaler på Nyköpings Arenor Rosvalla och på förskolan Träffen på Olof Palmes väg.

De första förslagen kommunen gav fungerade efter närmare undersökningar av kommunen själv inte, ett av dem på grund av besvärliga markförhållanden, det andra på grund av att det fanns grannar som kunde invända mot byggnationen. En tjänsteman från kommunens bygglovsavdelning sa då under ett av våra gemensamma möten som argument mot dessa två anvisningar ”Vi har själva kontroll över bygglovsprocessen och kan skynda på den, så fort ett beslut överklagas förlorar vi den kontrollen och då kommer det att dra ut på tiden, det vore inte bra för någon”.

Kommunen föreslog därför en tredje plats (den som senare valdes) med argumentet ”här är det bara kommunen som har rätt att överklaga och vi kommer självklart inte att ha invändningar mot vårt eget förslag”.

Det hade man dock. När alla handlingar var klara för inlämning några dagar senare kom kommunen på att ytan man själv föreslagit skulle arrenderas ut var för stor, den behövde minskas. Även om Vittra givetvis beklagade detta var lokaliseringen, och kommunens eget driv för att snabbt lösa markfrågan, långt viktigare än ett antal hundra kvadratmeter mark.

Besöksadress: Adolf Fredriks Kyrkogata 2, Stockholm
Postadress: Box 213, 101 24 Stockholm
info@academedia.se, www.academedia.se

Eftersom ytan ändrats behövde dock en ny bygglovsansökan göras. På direkt fråga hur lång tid en bygglovsansökan normalt tar var svaret 7-8 veckor, bygglovsansvariga inom kommunen utlovade dock en ”snabb hantering”.

Så blev inte fallet. Bygglovet tog 9,5 veckor att beslutas om, alltså närmare en månad längre än normalt. Innan bygglovet var klart hade dock kommunen själv ombesörjt framdragning av el och VVS så att modulerna skulle kunna uppföras snabbt. Värt att notera är också att när kommunens förskola Fjärilen brann den 19 februari 2020 tog det 4,5 veckor att få fram ett bygglov. Kommunen har, i fallet med Vittra Kungshagen, haft full information om alla datum, datum som dessutom synkroniserats med hyresavtal för kommunens lokaler på förskolan Träffen och på Nyköpings Arena Rosvalla där det fanns lämpliga lokaler i konferensdelen.

Under processens gång har Nyköpings kommun och representanter från AcadeMedias krisledning och fastighetsavdelning haft kontinuerliga möten, för att arbeta mot det mål som sattes redan i det första mötet, dagen för branden. Kommunen har också, i allt utom bygglovsansökan, helt tydligt ansträngt sig till sitt yttersta för att inom det regelverk som finns skapa en snabb process. När det blev känt att AcadeMedia mot all förmodan lyckas hitta både modulhus, och lösa transport för dem, på mycket kort tid var glädjen hos samtliga parter stor. Alla har varit väl medvetna om barnens och elevernas behov av en tillfällig skola medan deras gamla återuppbyggs.

Kommunens tjänstemän, och AcadeMedia, har under hela processen varit medvetna om att bygglov självklart krävs före byggstart. Det har dock aldrig varit fråga om att bygglovet inte skulle ges, enbart om när. AcadeMedia har litat på kommunens löfte om skyndsam hantering. Hela arbetet har präglats av förtroende och tillit. Kommunens löfte om skyndsam hantering har tyvärr inte infriats. Det betyder att i stället för 4,5 veckor från ansökan till beslut som kommunens egen förskola fick, tog det här drygt nio veckor, alltså mer än dubbelt så lång tid.

Det är en orimlig skillnad. Vi är övertygade om att även Nyköpings kommun ser det, och därför inte avkräver skolan den byggsanktionsavgift kommunens tjänstemän föreslagit. Nyköpings kommun har skickat ut flera pressmeddelanden som alla visar hur viktigt samarbetet, och skyndsamheten i agerandet, var.

https://nykoping.se/arkiv/nyheter/losning-klar-for-vittra-kungshagen

https://nykoping.se/arkiv/nyheter/vittras-skolmoduler-nu-i-bruk-efter-rekordsnabb-samverkan

Avslutningsvis vill vi gå igenom den juridik som är tillämplig i nuvarande situation.

Det juridiska regelverket kring byggsanktionsavgifter
Enligt bestämmelser i Plan- och bygglagen (PBL) kan det i vissa situationer vara oskäligt att ta ut en byggsanktionsavgift även om en överträdelse av lagen har skett. Det kan till exempel vara om överträdelsen har berott på omständigheter som Skolan inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka. Det kan också vara en situation då Skolan har gjort vad man kan för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (se PBL 11 kap 53 § st 2 p. 2-3).

Som redogjorts för ovan har Kommunen och Skolan i detta fall, efter branden den sjunde juli 2021, haft kontinuerliga kontakter om uppförandet av de provisoriska skolpaviljongerna och bygglovsprocessen. Båda parter har haft målsättningen att nya, provisoriska, lokaler ska uppföras skyndsamt för att tillse att Skolans elever har en skollokal att gå till i samband med skolstart. Skolan och kommunen har bland annat ingått avtal om lägenhetsarrende avseende del av fastigheten Brandholmen 1:1. Skolan har varit samarbetsvillig och hela tiden följt kommunens anvisningar för att skyndsamt få tillämpliga lov. Byggnadsnämnden har sedermera beviljat såväl tillfälligt bygglov som lämnat startbesked.

Den överträdelse av PBL som Skolan gjort sig skyldig till är enligt Skolans uppfattning av mindre allvarlig art. Skolan har inte, på grund av de speciella omständigheterna haft faktisk möjlighet att undvika den uppkomna situationen och inte heller haft möjlighet att vidta andra provisoriska åtgärder. De vidtagna åtgärderna har genomförts av Skolan för att inte hindra elevernas studiegång. Skolan har därför varit tvungen att uppföra skolpaviljongerna skyndsamt, vilket kommunen inte bara har varit väl införstådd med utan tvärtom uppmuntrat. Detta framgår tydligt av de omständigheter som Skolan redogjort för ovan under bakgrundsbeskrivningen.

Skolan vill också påpeka att ett felaktigt besked från en myndighet som orsakat den handling som föranlett byggsanktionsavgiften kan vara grund för avgiftsbefrielse (se lagkommentaren till PBL 11 kap 53 §, Didón med flera). Enligt Skolans uppfattning är det i förevarande fall fråga om en motsvarande situation. Kommunen har haft mycket god insikt i Skolans situation och uppmuntrat Skolan att skyndsamt uppföra skolpaviljongerna för att därefter kunna ta dessa i bruk inför skolstart. Skolan har, baserat på uppgifter som man fått av kommunens företrädare vid möten och i korrespondens, fått uppfattningen att bygglovsförfarandet, i detta mycket speciella fall, endast var att betrakta som en administrativ formalitet. Skolan har vidare varit mån om att uppförandet av skolpaviljongerna har genomförts på ett korrekt sätt i enlighet med gällande byggregler och de krav som i övrigt ställs i PBL. Skolan menar därför att kommunens uppmuntrande besked i samband med uppförandet av skolpaviljongerna har orsakat den handling som i detta fall föranlett byggsanktionsavgiften. Detta innebär alltså att Skolan ska befrias från byggsanktionsavgiften.

Skolan vill även framhålla att byggsanktionsavgiften enligt förarbetena till PBL har en straffrättslig karaktär och att den enskildes bevisbörda inte får vara för betungande i denna typ av ärenden. Grunderna för att befrias från en byggsanktionsavgift ska därför inte tillämpas restriktivt.

Slutligen är det viktigt för Skolan att betona, till skillnad från vad som anges i tjänsteskrivelsen, att givet den brådskande situationen har Skolan inte haft möjlighet att utföra projektet i enlighet med bestämmelserna i PBL.

För Skolans räkning,

Anneli Wisén
Utbildningsdirektör, Vittra

Jonas Nordström
Chefsjurist, AcadeMedia

Bilagor
Bilaga 1, sammanställning möten

AcadeMedia

Bilaga 1

Här följer en sammanställning av större möten mellan AcadeMedia och Nyköpings kommun. Förutom dessa möten har vi haft många enskilda kontakter i form av mail och telefonsamal.

210708 0830-0900, inbjudan av Nyköpings kommun (mötesnamn S-ori, branden på Vittra)

Lundh Henrik
Rynefelt Skog Mariann;
Nylund Emelie;
Johansson Eva;
johan.levin@polisen.se;
Martinsson Sofia;
Åtegård Jenny;
'OC Operativ Chef';
Fransson Inger;
Paula Hammerskog, AcadeMedia

210712 1000-1100, inbjudan AcadeMedia (mötesnamn Lokalbehov för Vittraskolan Nyköping/Klövern

Paula Hammerskog, AcadeMedia,
Johan Skeppstredt, Vittra
Julia Wolf

210713 1300-1400 Nyköpings kommun skickar inbjudan, (mötesnamn Uppföljning lokalbehov Vittra/Nyköpings kommun

Julia Wolf
Christian Andersson, AcadeMedia
Paula Hammerskog, AcadeMedia,
Kjell Hagberg
Johanna Åndberg
Magnus Uppman
Peter Björnhård
Markus Nilsson

210715 1300-1400, inbjudan från Nyköpings kommun (mötesnamn Avstämning Academedia/Klövern/Nyköping)

Julia Wolf
Christian Andersson, AcadeMedia
Paula Hammerskog, AcadeMedia,

Kjell Hagberg
Johanna Åndberg
Magnus Uppman
Peter Björnhård
Markus Nilsson
Jonas Lindeberg

210723, 1555-1630, inbjudan från Nyköpings kommun (mötesnamn Angående mark)

Julia Wolf
Paula Hammerskog, AcadeMedia
Christian Andersson, AcadeMedia
Peter Wirström
Markus Nilsson
Jonas Lindeberg

210726, 1500-1600, Nyköpings kommun bjuder in (Avstämning Rosvalla)

Peter Wirström
Lars Persson
Jonas Lindeberg
Christian Andersson, AcadeMedia
Paula Hammerskog, AcadeMedia
Per Lundgren


9.60
52.50
12.14
9.19
122.79
64.60
9.26
9.28
10.35
8.27
8.21
32.45


förskola
skola
matsal
9,6
1,4
4,5
52,96
12
9
122,72
11,16
6,71
8,16
9,33
31,48
64,54
84,4°
9
2
0,2

Dnr B 2021-000794 – Ankom 2021-09-07

Nyköping
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Datum
2021-09-07

Dnr
B 2021-000794

Sökande:

Box 213
101 24 Stockholm

Protokoll platsbesök

Ärendet avser: Ansökan om tidsbegränsat bygglov för uppförande av byggnad för utbildning
Fastighet: BRANDHOLMEN 1:1
Handläggare: Kjell Hagberg
Bygglovchef
0155-24 82 50
bygglov@nykoping.se

Deltagare

Andreas Rosenblad (Vittraskolorna AB)	Sökande
Kjell Hagberg	Byggnadsinspektör
Niclas Nordström	Räddningstjänsten

Anteckningar

Besök på plats för att se om byggnation redan var påbörjad då det saknas bygglov eller startbesked för åtgärden.

Samtliga moduler var redan på plats och full aktivitet på byggarbetsplatsen .

Information från Andreas att förskolan (67 a och b) kommer att tas i bruk på måndag den 13 september.

Med vänliga hälsningar

Kjell Hagberg

Bygglovchef

Bilaga

Dokumentnamn: image.jpg
Kommentar:

Bilaga

Dokumentnamn: image.jpg
Kommentar:

Bilaga

Dokumentnamn: image.jpg
Kommentar:

Bilaga

Dokumentnamn: image.jpg
Kommentar:

Bilaga

Dokumentnamn: image.jpg
Kommentar:

Kopia på protokoll skickas till:
Kontrollansvarig
Akten

Dnr B 2021-000904 – Ankom 2021-11-17

AcadeMedia

Stockholm den 17 november 2021

Vi hänvisar till Nyköpings kommuns tjänsteskrivelse B 2021-000904 daterat den 18 oktober 2021 och vill i Vittraskolorna AB:s namn (nedan kallat Skolan) anföra följande:

Den sjunde juli 2021 brann stora delar av Vittra Kungshagen ner till grunden. Larmet kom klockan 0447, cirka sex timmar senare satt Nyköpings kommuns krisledning tillsammans med AcadeMedias (Skolans ägarbolag) krisledare i ett gemensamt möte där vi kom överens om ett enda gemensamt mål – att så snart som praktiskt möjligt se till att förskolebarnen och eleverna på Vittra Kungshagen fick en skola att gå i. Om detta var i redan befintliga skollokaler som hade plats, andra för ändamålet lämpliga lokaler som idag inte hade tillstånd för skolverksamhet, eller i nyuppförda moduler uppställda på lämplig plats, var egalt även om vi alla var överens om att den snabbaste processen skulle vara i eventuella befintliga skollokaler.

Efter cirka en vecka stod det klart att kommunen inte hade utrymme för en ens delvis sammanhållen skola i sina lokaler, det fanns heller inte andra lokaler som med kort varsel kunde ställas om till skollokaler. Samtliga möten om detta med kommunen, där representanter från bland annat utbildningsförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen alltid var med även om individerna på grund av semesterplanering byttes i princip varje vecka, präglades av ett starkt lösningsfokus där kommunen kom med ett antal olika förslag för att driva processen framåt.

När det stod klart för alla att det bästa alternativet var att bygga en tillfällig skola med moduler tog kommunen mycket snabbt fram egna förslag på lämplig plats på kommunens egen mark, samt erbjöd tillfälliga skollokaler på Nyköpings Arenor Rosvalla och på förskolan Träffen på Olof Palmes väg.

De första förslagen kommunen gav fungerade efter närmare undersökningar av kommunen själv inte, ett av dem på grund av besvärliga markförhållanden, det andra på grund av att det fanns grannar som kunde invända mot byggnationen. En tjänsteman från kommunens bygglovsavdelning sa då under ett av våra gemensamma möten som argument mot dessa två anvisningar ”Vi har själva kontroll över bygglovsprocessen och kan skynda på den, så fort ett beslut överklagas förlorar vi den kontrollen och då kommer det att dra ut på tiden, det vore inte bra för någon”.

Kommunen föreslog därför en tredje plats (den som senare valdes) med argumentet ”här är det bara kommunen som har rätt att överklaga och vi kommer självklart inte att ha invändningar mot vårt eget förslag”.

Det hade man dock. När alla handlingar var klara för inlämning några dagar senare kom kommunen på att ytan man själv föreslagit skulle arrenderas ut var för stor, den behövde minskas. Även om Vittra givetvis beklagade detta var lokaliseringen, och kommunens eget driv för att snabbt lösa markfrågan, långt viktigare än ett antal hundra kvadratmeter mark.

Besöksadress: Adolf Fredriks Kyrkogata 2, Stockholm
Postadress: Box 213, 101 24 Stockholm
info@academedia.se, www.academedia.se

Eftersom ytan ändrats behövde dock en ny bygglovsansökan göras. På direkt fråga hur lång tid en bygglovsansökan normalt tar var svaret 7-8 veckor, bygglovsansvariga inom kommunen utlovade dock en ”snabb hantering”.

Så blev inte fallet. Bygglovet tog 9,5 veckor att beslutas om, alltså närmare en månad längre än normalt. Innan bygglovet var klart hade dock kommunen själv ombesörjt framdragning av el och VVS så att modulerna skulle kunna uppföras snabbt. Värt att notera är också att när kommunens förskola Fjärilen brann den 19 februari 2020 tog det 4,5 veckor att få fram ett bygglov. Kommunen har, i fallet med Vittra Kungshagen, haft full information om alla datum, datum som dessutom synkroniserats med hyresavtal för kommunens lokaler på förskolan Träffen och på Nyköpings Arena Rosvalla där det fanns lämpliga lokaler i konferensdelen.

Under processens gång har Nyköpings kommun och representanter från AcadeMedias krisledning och fastighetsavdelning haft kontinuerliga möten, för att arbeta mot det mål som sattes redan i det första mötet, dagen för branden. Kommunen har också, i allt utom bygglovsansökan, helt tydligt ansträngt sig till sitt yttersta för att inom det regelverk som finns skapa en snabb process. När det blev känt att AcadeMedia mot all förmodan lyckas hitta både modulhus, och lösa transport för dem, på mycket kort tid var glädjen hos samtliga parter stor. Alla har varit väl medvetna om barnens och elevernas behov av en tillfällig skola medan deras gamla återuppbyggs.

Kommunens tjänstemän, och AcadeMedia, har under hela processen varit medvetna om att bygglov självklart krävs före byggstart. Det har dock aldrig varit fråga om att bygglovet inte skulle ges, enbart om när. AcadeMedia har litat på kommunens löfte om skyndsam hantering. Hela arbetet har präglats av förtroende och tillit. Kommunens löfte om skyndsam hantering har tyvärr inte infriats. Det betyder att i stället för 4,5 veckor från ansökan till beslut som kommunens egen förskola fick, tog det här drygt nio veckor, alltså mer än dubbelt så lång tid.

Det är en orimlig skillnad. Vi är övertygade om att även Nyköpings kommun ser det, och därför inte avkräver skolan den byggsanktionsavgift kommunens tjänstemän föreslagit. Nyköpings kommun har skickat ut flera pressmeddelanden som alla visar hur viktigt samarbetet, och skyndsamheten i agerandet, var.

https://nykoping.se/arkiv/nyheter/losning-klar-for-vittra-kungshagen

https://nykoping.se/arkiv/nyheter/vittras-skolmoduler-nu-i-bruk-efter-rekordsnabb-samverkan

Avslutningsvis vill vi gå igenom den juridik som är tillämplig i nuvarande situation.

Det juridiska regelverket kring byggsanktionsavgifter
Enligt bestämmelser i Plan- och bygglagen (PBL) kan det i vissa situationer vara oskäligt att ta ut en byggsanktionsavgift även om en överträdelse av lagen har skett. Det kan till exempel vara om överträdelsen har berott på omständigheter som Skolan inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka. Det kan också vara en situation då Skolan har gjort vad man kan för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (se PBL 11 kap 53 § st 2 p. 2-3).

Som redogjorts för ovan har Kommunen och Skolan i detta fall, efter branden den sjunde juli 2021, haft kontinuerliga kontakter om uppförandet av de provisoriska skolpaviljongerna och bygglovsprocessen. Båda parter har haft målsättningen att nya, provisoriska, lokaler ska uppföras skyndsamt för att tillse att Skolans elever har en skollokal att gå till i samband med skolstart. Skolan och kommunen har bland annat ingått avtal om lägenhetsarrende avseende del av fastigheten Brandholmen 1:1. Skolan har varit samarbetsvillig och hela tiden följt kommunens anvisningar för att skyndsamt få tillämpliga lov. Byggnadsnämnden har sedermera beviljat såväl tillfälligt bygglov som lämnat startbesked.

Den överträdelse av PBL som Skolan gjort sig skyldig till är enligt Skolans uppfattning av mindre allvarlig art. Skolan har inte, på grund av de speciella omständigheterna haft faktisk möjlighet att undvika den uppkomna situationen och inte heller haft möjlighet att vidta andra provisoriska åtgärder. De vidtagna åtgärderna har genomförts av Skolan för att inte hindra elevernas studiegång. Skolan har därför varit tvungen att uppföra skolpaviljongerna skyndsamt, vilket kommunen inte bara har varit väl införstådd med utan tvärtom uppmuntrat. Detta framgår tydligt av de omständigheter som Skolan redogjort för ovan under bakgrundsbeskrivningen.

Skolan vill också påpeka att ett felaktigt besked från en myndighet som orsakat den handling som föranlett byggsanktionsavgiften kan vara grund för avgiftsbefrielse (se lagkommentaren till PBL 11 kap 53 §, Didón med flera). Enligt Skolans uppfattning är det i förevarande fall fråga om en motsvarande situation. Kommunen har haft mycket god insikt i Skolans situation och uppmuntrat Skolan att skyndsamt uppföra skolpaviljongerna för att därefter kunna ta dessa i bruk inför skolstart. Skolan har, baserat på uppgifter som man fått av kommunens företrädare vid möten och i korrespondens, fått uppfattningen att bygglovsförfarandet, i detta mycket speciella fall, endast var att betrakta som en administrativ formalitet. Skolan har vidare varit mån om att uppförandet av skolpaviljongerna har genomförts på ett korrekt sätt i enlighet med gällande byggregler och de krav som i övrigt ställs i PBL. Skolan menar därför att kommunens uppmuntrande besked i samband med uppförandet av skolpaviljongerna har orsakat den handling som i detta fall föranlett byggsanktionsavgiften. Detta innebär alltså att Skolan ska befrias från byggsanktionsavgiften.

Skolan vill även framhålla att byggsanktionsavgiften enligt förarbetena till PBL har en straffrättslig karaktär och att den enskildes bevisbörda inte får vara för betungande i denna typ av ärenden. Grunderna för att befrias från en byggsanktionsavgift ska därför inte tillämpas restriktivt.

Slutligen är det viktigt för Skolan att betona, till skillnad från vad som anges i tjänsteskrivelsen, att givet den brådskande situationen har Skolan inte haft möjlighet att utföra projektet i enlighet med bestämmelserna i PBL.

För Skolans räkning,

Anneli Wisén
Utbildningsdirektör, Vittra

Jonas Nordström
Chefsjurist, AcadeMedia

Bilagor
Bilaga 1, sammanställning möten

AcadeMedia

Bilaga 1

Här följer en sammanställning av större möten mellan AcadeMedia och Nyköpings kommun. Förutom dessa möten har vi haft många enskilda kontakter i form av mail och telefonsamal.

210708 0830-0900, inbjudan av Nyköpings kommun (mötesnamn S-ori, branden på Vittra)

Lundh Henrik
Rynefelt Skog Mariann;
Nylund Emelie;
Johansson Eva;
johan.levin@polisen.se;
Martinsson Sofia;
Åtegård Jenny;
'OC Operativ Chef';
Fransson Inger;
Paula Hammerskog, AcadeMedia

210712 1000-1100, inbjudan AcadeMedia (mötesnamn Lokalbehov för Vittraskolan Nyköping/Klövern

Paula Hammerskog, AcadeMedia,
Johan Skeppstredt, Vittra
Julia Wolf

210713 1300-1400 Nyköpings kommun skickar inbjudan, (mötesnamn Uppföljning lokalbehov Vittra/Nyköpings kommun

Julia Wolf
Christian Andersson, AcadeMedia
Paula Hammerskog, AcadeMedia,
Kjell Hagberg
Johanna Åndberg
Magnus Uppman
Peter Björnhård
Markus Nilsson

210715 1300-1400, inbjudan från Nyköpings kommun (mötesnamn Avstämning Academedia/Klövern/Nyköping)

Julia Wolf
Christian Andersson, AcadeMedia
Paula Hammerskog, AcadeMedia,

Kjell Hagberg
Johanna Åndberg
Magnus Uppman
Peter Björnhård
Markus Nilsson
Jonas Lindeberg

210723, 1555-1630, inbjudan från Nyköpings kommun (mötesnamn Angående mark)

Julia Wolf
Paula Hammerskog, AcadeMedia
Christian Andersson, AcadeMedia
Peter Wirström
Markus Nilsson
Jonas Lindeberg

210726, 1500-1600, Nyköpings kommun bjuder in (Avstämning Rosvalla)

Peter Wirström
Lars Persson
Jonas Lindeberg
Christian Andersson, AcadeMedia
Paula Hammerskog, AcadeMedia
Per Lundgren

Dnr B 2021-000904 – Ankom 2022-11-18

AcadeMedia

Stockholm den 17 november 2022

Angående: Nyköpings kommuns tjänsteskrivelse, B 2021-000904, av den 4 november 2022, avseende förslag till beslut gällande tillsynsärende för Vittraskolorna AB:s skolpaviljonger i Nyköping, på fastigheten Brandholmen 1:1

Enligt Vittraskolorna AB:s (nedan kallat Skolan) skrivelse till kommunen, daterat den 17 november 2021, anför Skolan att den föreslagna byggsanktionsavgiften om 2 415 000 kronor inte ska utgå, med hänvisning till bestämmelserna i PBL 11 kap 53 § st 2 p. 2-3. I tillägg till den nämnda skrivelsen vill Skolan anföra att byggsanktionsavgiften i vart fall bör sättas ned då avgiften enligt Skolans uppfattning inte står i rimlig proportion till den överträdelse som Skolan har begått (PBL 11 kap 53 a §). Avgiften bör i första hand sättas ned till en fjärdedel och i andra hand till hälften.

Skolans uppförande av skolpaviljongerna har varken genomförts uppsåtligt eller av oaktsamhet utan har gjorts med kommunens goda minne. Skolan och kommunen har, vilket även framgår av Skolans skrivelse daterat den 17 november 2021, haft ett gott samarbete och båda parter har strävat efter att snabbt tillse att Skolans elever hade en skolbyggnad att gå till höstterminen 2021. Representanter hos kommunen har i samband med möten och korrespondens med Skolans representanter uppmuntrat Skolan att uppföra de provisoriska skolpaviljongerna skyndsamt. Kommunen har således, i samband med hela processen, varit väl informerade om den brådskande situationen och Skolans tidplan för uppförandet av de provisoriska skolpaviljongerna.

Skolan tillsåg att det snabbt fanns en alternativ skolbyggnad för Skolans elever, efter att den tidigare byggnaden brunnit ner, och bidrog således till att en mycket viktig samhällsfunktion snabbt åter var på plats. Skolan har ett ansvar gentemot både elever och vårdnadshavare och den olyckliga situationen behövde lösas skyndsamt utan dröjsmål. Det faktum att en ny skolbyggnad snabbt var på plats, tack vare det goda samarbetet mellan kommunen och Skolan, var även till stor hjälp för kommunen. Kommunen hade annars behövt tillse att de aktuella eleverna placerades någon annanstans.

En rimlighetsavvägning behöver göras i det enskilda fallet. Det aktuella ärendet avser en mycket speciell situation. Avsaknaden av erforderligt startbesked i det aktuella ärendet är av engångskaraktär och utgör inget systematiskt åsidosättande av gällande regelverk. Det snabba uppförandet av skolpaviljongerna var i gott syfte och den olyckliga situationen med branden behövde skyndsamt åtgärdas. Skolan vill även framhålla att det inte har funnits några andra väsentliga synpunkter på bygget och att alla nödvändiga lov nu har beviljats. Uppförandet av skolpaviljongerna har vidare genomförts enligt gängse byggregler och krav.

Sammantaget bör överträdelsen anses vara av mindre allvarlig art. Mot bakgrund av detta menar Skolan att byggsanktionsavgiften i vart fall bör sättas ned då denna inte står i rimlig proportion till den överträdelse som Skolan har begått.

Besöksadress: Adolf Fredriks Kyrkogata 2, Stockholm
Postadress: Box 213, 101 24 Stockholm
info@academedia.se, www.academedia.se

Dag som ovan,

Anneli Wisén
Utbildningsdirektör, Vittra

Jonas Nordström
Chefsjurist, AcadeMedia

Besöksadress: Adolf Fredriks Kyrkogata 2, Stockholm
Postadress: Box 213, 101 24 Stockholm
info@academedia.se, www.academedia.se

MSN § Tillsyn av lovpliktig åtgärd - tillbyggnad av radhus; [redacted]

Diarienummer: B 2022-000552

Den 11 maj 2022 tog Bygglovenheten emot en anmälan om att radhuslängan som uppförts med stöd av bygglov daterat 2020-06-04, med beslutsnummer D A 2020-000761, inte stämmer överens med de handlingar som hör till lovet. Efter att bygglovet beviljades har fastigheten styckats av.

Platsen ligger inom planområde P12-21 och är av riksintresse för kulturmiljövården, område D57.

Bygglovenheten har varit på plats och konstaterat att balkongen tillhörande radhuslägenheten med fastighetsbeteckning [redacted] byggts till västerut. Tillbyggnaden är delvis placerad utanför fastighetsgräns och på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas samt mark som endast får bebyggas med komplement (”uthus o dyl”).

Vi har mätt in den tillkomna delen av balkongen till ca 4 m^2.

De balkonger som beviljats i bygglovet är delvis placerade på mark som endast får bebyggas med komplement vilket får anses vara en avvikelse från detaljplanens bestämmelser, då balkongerna är en del av huvudbyggnaden och inte något komplement till densamma.

Kommunikation med byggherren och fastighetsägarna
Byggherren och fastighetsägarna har fått information om att åtgärden inte är en försumbar avvikelse från bygglovet och att lov inte kan beviljas i efterhand, samt att ett tillsynsärende upprättats.

Byggherren har fått information om att en byggsanktionsavgift kan komma att tas ut om rättelse inte vidtas. I det här fallet skulle det innebära att tillbyggnaden rivs.

Byggherren har meddelat oss att de har för avsikt att vidta rättelse för att därmed undvika sanktionsavgiften och att de fått tillstånd av fastighetsägarna att vidta rättelse.

Fastighetsägarna har lämnat ett yttrande där det framkommer att de dels anser att det förslag till beslut som skickats till dem inte varit tillräckligt preciserat för att kunna följas, dels att de har för avsikt att ansöka om bygglov i efterhand. Vidare anser fastighetsägarna att de tidigare beviljade balkongerna ska anses vara planenliga eftersom de beviljats med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen och att den tillkomna balkongen inte kan anses vara en tillbyggnad utan en åtgärd som utförts vid nybyggnad.

Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

Lagstöd
Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 9 kap. 2 § anger att det krävs bygglov för bland annat tillbyggnad. Det krävs också ett startbesked innan lovpliktiga åtgärder får påbörjas (PBL 10:3).

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Föreläggande
Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot plan- och bygglagstiftningen, får nämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande), PBL 11:20.

Byggsanktionsavgift
Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller om den skett av oaktsamhet. Det är bara under vissa omständigheter en sanktionsavgift inte behöver tas ut: om det är oskäligt med hänsyn till (1) den avgiftsskyldigas sjukdom, (2) omständigheter som den avgiftsskyldiga inte har kunnat eller borde kunnat förutse eller påverka, eller (3) vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (PBL 11:53).

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen (PBL 11:57). Om två eller fler är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (PBL 11:60).

Byggsanktionsavgiftens belopp
Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgift fattas och får uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF) och 11 kap. 52 § PBL. Sanktionsavgiften för att utan lov och startbesked bygga till ett flerbostadshus är 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea (PBF 9:7).

Sanktionsavgiften får i ett enskilt fall sättas ned om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får då sättas ned till hälften eller en fjärdedel (PBL 11:53a).

Motivering

Byggherren (Janssons Bygg i Bettna AB) har inte följt det bygglov som beviljades 2020-06-04. Eftersom tillbyggnaden innebär en avvikelse från detaljplanens bestämmelser är avvikelsen inte att betrakta som försumbar, varför den inte heller ryms inom det beviljade bygglovets felmarginaler. Tillbyggnaden är därför att betrakta som olovligt utförd.

Även de tidigare beviljade balkongerna, som är placerade på mark avsedd endast för komplement, får anses vara planstridiga. Bygglov får enligt 9 kap. 31b § plan- och bygglagen beviljas för en åtgärd som avviker från detaljplanens bestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. En samlad bedömning av aktuell avvikelse och tidigare godtagna avvikelser ska göras.

Balkongerna vars uppförande beviljades i bygglovet i juni 2020 är till stor del placerade på mark som enligt detaljplanen bara får bebyggas med komplementbyggnader. De redan beviljade balkongerna har en area på ca 116 m^2 vilket ger en sammantagen avvikelse på ca 120 m^2. Detta kan inte anses vara en liten avvikelse i plan- och bygglagens mening och bygglov kan därför inte beviljas i efterhand.

Mot denna bakgrund kan Bygglovenheten konstatera att de tidigare beviljade balkongerna beviljades felaktigt och att det är direkt olämpligt att nämnden fattar ett ytterligare felaktigt beslut genom att inte ingripa med tillsyn och ett rättelseföreläggande gällande den tillkomna balkongdelen.

Eftersom bygglov inte kan beviljas i efterhand ska fastighetsägarna föreläggas att vidta rättelse. Trots att det inte är fastighetsägarna som begått överträdelsen så är det enligt 11 kap. 20 § PBL fastighetsägarna eller byggnadsverkets ägare som ett rättelseföreläggande får riktas mot.

Vidare har fastighetsägarna angett att de anser att föreläggandet är otydligt. Vi bifogar därför en tydligare planritning där det mer tydligt än på tidigare planritning framgår vilken del av balkongen det är som måste rivas.

Byggsanktionsavgift

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen skett av oaktsamhet eller utan avsikt, exempelvis om den som begått överträdelsen inte haft kännedom om att åtgärden var bygglovspliktig. Det är bara i

särskilda fall som en byggsanktionsavgift inte behöver tas ut och där den kan sättas ner, dessa regleras av 11 kap. 53-56 §§ plan- och bygglagen.

Enligt 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. I lagstycket avses tillfällen som när nämnden gett ett felaktigt besked gällande om bygglov krävs eller inte, eller att nämnden inte handlagt ett ärende inom rimlig tid. Så har inte skett i det här fallet.

En byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen. Bygglovenheten bedömer att byggsanktionsavgiften ska tas ut av Janssons Bygg i Bettna AB (byggherren) som utfört tillbyggnaden.

Bygglovenheten bedömer att byggherren inte vidtagit några sådana åtgärder som medför att det finns skäl att sätta ned avgiften.

Byggsanktionsavgiftens belopp

Av bygglovet framkommer inte om radhusen är att betrakta som ett flerbostadshus eller sammanbyggda enbostadshus. Denna bedömning är av vikt för beräkningen av sanktionsavgiften.

Enligt Terminologicentrum TNC (1994) definieras ett radhus som ”småhus som ingår i en grupp bestående av minst tre hus som är direkt sammanbyggda med varandra i en rad”. Där framgår också att ett flerbostadshus är ett ”bostadshus med minst tre bostadslägenheter”.

Enligt praxis kan ett radhus vara ett flerbostadshus om det finns gemensamma funktioner, så som loftgång, tvättstuga, trapphus eller installationer. Bygglovenheten bedömer att det i ärendet är fråga om ett flerbostadshus, med hänsyn till gemensamhetsytan Garvaren S:1 som huserar till bostäderna hörande parkering och friyta.

Fastighetsägaren har angett att de inte anser att det är fråga om en tillbyggnad utan en överträdelse som skett i samband med nybyggnad. Bygglovenheten bedömer att sanktionsavgiften blir oskäligt hög om överträdelsen ska betraktas som en nybyggnad: 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea, det vill säga 144 900 kronor. Bygglovenheten bedömer därför att byggsanktionsavgiften lämpligen beräknas i enlighet med formeln i PBF 9:7 punkt 3, med tillämpning av 2022 års prisbasbelopp (48 300 kr) och sanktionsarean på 0 m^2.

1 x 48 300 kr + 0,02 x 48 300 kr x 0 m^2 = **48 300 kronor**.

Barnrättsprövning
Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** Janssons Bygg I Bettna AB (16556769-6587) ska betala en byggsanktionsavgift på 48 300 kronor, med stöd av 11 kap. 51 §§ plan- och bygglagen och 9 kap. 7 § plan- och bygglagen, samt

2) **att** [redacted] och [redacted] ska vidta rättelse genom att riva balkongtillbyggnaden (inringad på planritning daterad 2022-11-18) senast sex månader från det att beslutet får laga kraft, med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen.

Handlingar som hör till beslutet
Anmälan, 2022-05-11
Fotografier till anmälan, 2st, 2022-05-11
Planritning, 2022-05-24
Lägeskontroll, 2022-07-14
Yttrande, 2022-11-07
Yttrande, 2022-11-17

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare och de ansvariga (förenklad delgivning):

[redacted] NYKÖPING
[redacted] NYKÖPING
Janssons Bygg I Bettna AB, Företagsvägen 28, 611 45 NYKÖPING

Beslutet skickas till Inskrivningsmyndigheten (Lantmäteriet) och till den som anmält åtgärden:

[redacted] Nyköping

Information
Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att den avgiftsskyldige har blivit delgiven beslutet, om Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inte beslutar annat (PBL 11:61). Avgiften kan tas ut även om beslutet överklagats.

Om beslutet om byggsanktionsavgift upphävs, ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden återbetala avgiften jämte ränta enligt 5 § räntelagen (SFS 1975:635) för tiden från den dag avgiften betalades till och med den dag återbetalningen sker (PBL 11:63).

Meddela oss om du anser att betalningen bör delas upp i flera delar eller om du behöver mer än två månader för att betala avgiften.

Om ett rättelseföreläggande inte följs, får nämnden enligt PBL 11:27 besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

Nyköping

TJÄNSTESKRIVELSE

Ärende
B 2022-000552

Datum
2022-11-18

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

tillsyn av lovpliktig åtgärd - tillbyggnad av radhus; [redacted]

Fastighetsägare
[redacted] YKÖPING

Ansvarig för överträdelsen
Janssons Bygg I Bettna AB, Företagsvägen 28, NYKÖPING

Beskrivning

Den 11 maj 2022 tog Bygglovenheten emot en anmälan om att radhuslängan som uppförts med stöd av bygglov daterat 2020-06-04, med beslutsnummer D A 2020-000761, inte stämmer överens med de handlingar som hör till lovet. Efter att bygglovet beviljades har fastigheten styckats av.

Platsen ligger inom planområde P12-21 och är av riksintresse för kulturmiljövården, område D57.

Bygglovenheten har varit på plats och konstaterat att balkongen tillhörande radhuslägenheten med fastighetsbeteckning [redacted] byggts till västerut. Tillbyggnaden är delvis placerad utanför fastighetsgräns och på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas samt mark som endast får bebyggas med komplement (”uthus o dyl”).

Vi har mätt in den tillkomna delen av balkongen till ca 4 m^2.

De balkonger som beviljats i bygglovet är delvis placerade på mark som endast får bebyggas med komplement vilket får anses vara en avvikelse från detaljplanens bestämmelser, då balkongerna är en del av huvudbyggnaden och inte något komplement till densamma.

Kommunikation med byggherren och fastighetsägarna

Byggherren och fastighetsägarna har fått information om att åtgärden inte är en försumbar avvikelse från bygglovet och att lov inte kan beviljas i efterhand, samt att ett tillsynsärende upprättats.

Byggherren har fått information om att en byggsanktionsavgift kan komma att tas ut om rättelse inte vidtas. I det här fallet skulle det innebära att tillbyggnaden rivs.

Byggherren har meddelat oss att de har för avsikt att vidta rättelse för att därmed undvika sanktionsavgiften och att de fått tillstånd av fastighetsägarna att vidta rättelse.

Fastighetsägarna har lämnat ett yttrande där det framkommer att de dels anser att det förslag till beslut som skickats till dem inte varit tillräckligt preciserat för att kunna följas, dels att de har för avsikt att ansöka om bygglov i efterhand. Vidare anser fastighetsägarna att de tidigare beviljade balkongerna ska anses vara planenliga eftersom de beviljats med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen och att den tillkomna balkongen inte kan anses vara en tillbyggnad utan en åtgärd som utförts vid nybyggnad.

Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

Lagstöd

Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 9 kap. 2 § anger att det krävs bygglov för bland annat tillbyggnad. Det krävs också ett startbesked innan lovpliktiga åtgärder får påbörjas (PBL 10:3).

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Föreläggande

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot plan- och bygglagstiftningen, får nämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande), PBL 11:20.

Byggsanktionsavgift

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller om den skett av oaktsamhet. Det är bara under vissa omständigheter en sanktionsavgift inte behöver tas ut: om det är oskäligt med hänsyn till (1) den avgiftsskyldigas sjukdom, (2) omständigheter som den avgiftsskyldiga inte har kunnat eller borde kunnat förutse eller påverka, eller (3) vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (PBL 11:53).

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen (PBL 11:57). Om två eller fler är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (PBL 11:60).

Byggsanktionsavgiftens belopp

Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgift fattas och får uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF) och 11 kap. 52 § PBL.

Sanktionsavgiften för att utan lov och startbesked bygga till ett flerbostadshus är 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea (PBF 9:7).

Sanktionsavgiften får i ett enskilt fall sättas ned om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får då sättas ned till hälften eller en fjärdedel (PBL 11:53a).

Motivering

Byggherren (Janssons Bygg i Bettna AB) har inte följt det bygglov som beviljades 2020-06-04. Eftersom tillbyggnaden innebär en avvikelse från detaljplanens bestämmelser är avvikelsen inte att betrakta som försumbar, varför den inte heller ryms inom det beviljade bygglovets felmarginaler. Tillbyggnaden är därför att betrakta som olovligt utförd.

Även de tidigare beviljade balkongerna, som är placerade på mark avsedd endast för komplement, får anses vara planstridiga. Bygglov får enligt 9 kap. 31b § plan- och bygglagen beviljas för en åtgärd som avviker från detaljplanens bestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. En samlad bedömning av aktuell avvikelse och tidigare godtagna avvikelser ska göras.

Balkongerna vars uppförande beviljades i bygglovet i juni 2020 är till stor del placerade på mark som enligt detaljplanen bara får bebyggas med komplementbyggnader. De redan beviljade balkongerna har en area på ca 116 m^2 vilket ger en sammantagen avvikelse på ca 120 m^2. Detta kan inte anses vara en liten avvikelse i plan- och bygglagens mening och bygglov kan därför inte beviljas i efterhand.

Mot denna bakgrund kan Bygglovenheten konstatera att de tidigare beviljade balkongerna beviljades felaktigt och att det är direkt olämpligt att nämnden fattar ett ytterligare felaktigt beslut genom att inte ingripa med tillsyn och ett rättelseföreläggande gällande den tillkomna balkongdelen.

Eftersom bygglov inte kan beviljas i efterhand ska fastighetsägarna föreläggas att vidta rättelse. Trots att det inte är fastighetsägarna som begått överträdelsen så är det enligt 11 kap. 20 § PBL fastighetsägarna eller byggnadsverkets ägare som ett rättelseföreläggande får riktas mot.

Vidare har fastighetsägarna angett att de anser att föreläggandet är otydligt. Vi bifogar därför en tydligare planritning där det mer tydligt än på tidigare planritning framgår vilken del av balkongen det är som måste rivas.

Byggsanktionsavgift

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen skett av oaktsamhet eller utan avsikt, exempelvis om den som begått överträdelsen inte haft kännedom om att åtgärden var bygglovspliktig. Det är bara i särskilda fall som en byggsanktionsavgift inte behöver tas ut och där den kan sättas ner, dessa regleras av 11 kap. 53-56 §§ plan- och bygglagen.

Enligt 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. I lagstycket avses tillfällen som när nämnden gett ett felaktigt besked gällande om bygglov krävs eller inte, eller att nämnden inte handlagt ett ärende inom rimlig tid. Så har inte skett i det här fallet.

En byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen. Bygglovenheten bedömer att byggsanktionsavgiften ska tas ut av Janssons Bygg i Bettna AB (byggherren) som utfört tillbyggnaden.

Bygglovenheten bedömer att byggherren inte vidtagit några sådana åtgärder som medför att det finns skäl att sätta ned avgiften.

Byggsanktionsavgiftens belopp

Av bygglovet framkommer inte om radhusen är att betrakta som ett flerbostadshus eller sammanbyggda enbostadshus. Denna bedömning är av vikt för beräkningen av sanktionsavgiften.

Enligt Terminologicentrum TNC (1994) definieras ett radhus som ”småhus som ingår i en grupp bestående av minst tre hus som är direkt sammanbyggda med varandra i en rad”. Där framgår också att ett flerbostadshus är ett ”bostadshus med minst tre bostadslägenheter”.

Enligt praxis kan ett radhus vara ett flerbostadshus om det finns gemensamma funktioner, så som loftgång, tvättstuga, trapphus eller installationer. Bygglovenheten bedömer att det i ärendet är fråga om ett flerbostadshus, med hänsyn till gemensamhetsytan Garvaren S:1 som huserar till bostäderna hörande parkering och friyta.

Fastighetsägaren har angett att de inte anser att det är fråga om en tillbyggnad utan en överträdelse som skett i samband med nybyggnad. Bygglovenheten bedömer att sanktionsavgiften blir oskäligt hög om överträdelsen ska betraktas som en nybyggnad: 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea, det vill säga 144 900 kronor. Bygglovenheten bedömer därför att byggsanktionsavgiften lämpligen beräknas i enlighet med formeln i PBF 9:7 punkt 3, med tillämpning av 2022 års prisbasbelopp (48 300 kr) och sanktionsarean på 0 m^2.

1 x 48 300 kr + 0,02 x 48 300 kr x 0 m^2 = **48 300 kronor**.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1. **att** Janssons Bygg I Bettna AB (16556769-6587) ska betala en byggsanktionsavgift på 48 300 kronor, med stöd av 11 kap. 51 §§ plan- och bygglagen och 9 kap. 7 § plan- och bygglagen
2. **att** [redacted] och [redacted] ska vidta rättelse genom att riva balkongtillbyggnaden (inringad på planritning daterad 2022-11-18) senast sex månader från det att beslutet får laga kraft, med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen.

Kjell Hagberg
Bygglovschef

Susan Lehtinen
Tillsynshandläggare

Handlingar som hör till beslutet
Anmälan, 2022-05-11
Fotografier till anmälan, 2st, 2022-05-11
Planritning, 2022-05-24
Lägeskontroll, 2022-07-14
Yttrande, 2022-11-07
Yttrande, 2022-11-17

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare och de ansvariga (förenklad delgivning):

[redacted] NYKÖPING
[redacted] NYKÖPING
Janssons Bygg I Bettna AB, Företagsvägen 28, 611 45 NYKÖPING

Beslutet skickas till Inskrivningsmyndigheten (Lantmäteriet) och till den som anmält åtgärden:

[redacted] Nyköping

Information

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att den avgiftsskyldige har blivit delgiven beslutet, om Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inte beslutar annat (PBL 11:61). Avgiften kan tas ut även om beslutet överklagats.

Om beslutet om byggsanktionsavgift upphävs, ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden återbetala avgiften jämte ränta enligt 5 § räntelagen (SFS 1975:635) för tiden från den dag avgiften betalades till och med den dag återbetalningen sker (PBL 11:63).

Meddela oss om du anser att betalningen bör delas upp i flera delar eller om du behöver mer än två månader för att betala avgiften.

Om ett rättelseföreläggande inte följs, får nämnden enligt PBL 11:27 besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

Dnr B 2022-000552 – Ankom 2022-11-07

Nyköpings kommun
Bygglovsenheten
611 83 Nyköping
bygglov@nykoping.se

Yttrande över tillsynsskrivelse Ärende B 2022-000552

[redacted] har beretts tillfälle att yttra sig över ett förslag till beslut i det nämnda ärendet. Hon och [redacted] har bett undertecknad biträda henne i ärendet och jag får för deras räkning avge följande yttrande. *Jag får samtidigt be bygglovsenheten att tillsända även mig vidare kommunikation i ärendet.*

A) Tillsynsskrivelsen är svår att tolka, och den är beträffande förslaget till rättelseföreläggande inte tillräckligt preciserad för att [redacted] och [redacted] säkert ska kunna avgöra hur ingripande åtgärder de enligt förslaget ska föreläggas att vidta (jfr. MÖD:s dom den 8 december 2016 i mål nr **P 5353-16**). Härtill kommer antaganden rörande planenlighet som enligt vår mening inte kan vara korrekta.

   Jag får hemställa att förslaget omarbetas i nedan angivna avseenden och att [redacted] och [redacted] tillställs det omarbetade förslaget för yttrande innan det föreläggs byggnadsnämnden vid sammanträde där. Detta innebär att ärendet bör utgå från sammanträde i nämnden den 6 december.

B) [redacted] och [redacted] kommer att inom kort ansöka om bygglov i efterhand för balkongbyggnad utöver tidigare meddelat bygglov. Jag får därför även på denna grund hemställa att förevarande ärende får utgå från Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens sammanträde den 6 december 2022 och att ärendet får vila till dess frågan om bygglov i efterhand är slutligt avgjord.

Utveckling av p. 1.

1. Bygglov beviljades den 4 juni 2020 för byggnation av bl.a. sju radhus på dåvarande fastigheten [redacted] (Dnr B 2020-000263 DA 2020/000761). Till bygglovsbeslutet fogades bl.a. planritning för plan 1 (med balkonger), utvisande utförandet av byggnationen på detta plan. Det bör noteras att beslutet **inte** innehåller någon uppgift om att bygglov meddelades med avvikelse från detaljplanen. Detta kan svårligen förstås på annat sätt än som att det beviljade bygglovet ansågs kunna tolkas som överensstämmande med detaljplanen eller dess intentioner och alltså **inte** bedömdes utgöra någon planavvikelse. För detta talar också att bygglovsansökningen inte synes ha kommunicerats med närboende m.fl. i frågan om eventuell avvikelse från detaljplan.

2. Varken bygglovsbeslutets text eller den planritning som bifogades beslutet ger något närmare besked rörande måtten på de balkonger beslutet medger uppförande av (endast beräknad yta i kvadratmeter anges).

3. I förslaget (p. 2) till föreläggande anges att [redacted] och [redacted] föreläggs att riva ”tillbyggnaden”. Med beaktande av avsaknaden av mått i vare sig bygglovsbeslut, bygglovsritning eller förslaget till föreläggande (vilket inte heller innehåller någon visuell illustration) kan [redacted] och [redacted] inte avgöra exakt vilka skyldigheter det föreslagna föreläggandet avses innebära för dem. Detta belyses särskilt av att det i avsnittet ”Beskrivning” i förslaget till föreläggande anges att ”tillbyggnaden” vid platsbesök har mätts in till ”*ca*” 4 kvm. Det måste här tilläggas att det inte finns någon tillbyggnad alls i den betydelse begreppet har i plan- och bygglagen; se vidare om detta i 2 och 3 st. p. 4, nedan.

   Detta innebär också att ett kommande föreläggande i enlighet med förslaget inte skulle ge [redacted] och [redacted] möjlighet att vara säkra på att de följer föreläggandet när de ska vidta den förelagda åtgärden. (Se rättsfallshänvisning i punkt A ovan).

4. I Motiveringen till förslaget till föreläggandet anges i det första stycket att byggherren inte har följt det bygglov som beviljades, och att ”tillbyggnaden” därför är att anse som olovligt utförd. I det följande stycket talas om att ”*även* befintliga balkonger” är att anse som planstridiga. Som nämnts redan under punkten 1 ovan menar [redacted] och [redacted] att de balkonger för vilka bygglov beviljats får anses ha bedömts som planenliga vid lovgivningen. Det framstår som överraskande och rättsosäkert om samma balkonger nu plötsligt skulle kunna bedömas som planstridiga. Detta bör alltså ändras i motiveringen. Vi hemställer därför att bygglovsenheten tar frågan om planstridighet under förnyat övervägande och därvid beaktar det nu anförda.

   Till det kommer att det på grund av en sammanblandning av begrepp i tillsynsskrivelsen är besvärligt att tillgodogöra sig vad som menas i detta avseende.

   Utförandet av [redacted] och [redacted] balkong skedde samtidigt med övriga balkonger. Alla balkonger (i nuvarande utförande) som hör till radhuslängan i fråga har alltså varit ”befintliga” sedan byggnaderna uppfördes. Det är följaktligen inte fråga om en tillbyggnad som utförts på [redacted] och [redacted] radhus, utan en åtgärd vid nybyggnad som skett med avvikelse från beviljat bygglov (jfr. definitionerna i 9 kap. 2 § PBL och kommentaren i NGB till lagrummet). Det går alltså inte att skilja mellan ”befintliga” balkonger och ”tillbyggda” balkonger och inte heller mellan – om en sådan tanke skulle väckas – ”tidigare befintliga” och ”tillbyggda” dito.

5. Under rubriken ”Beskrivning” i tillsynsmeddelandet anges
   a) att ”tillbyggnaden” är placerad delvis utanför fastighetsgräns och
   b) att ”tillbyggnaden” *delvis* är placerad på mark som inte får bebyggas.

   1) Vilken betydelse har det i (a) angivna förhållandet enligt bygglovsenhetens bedömning för frågan om bygglov kan beviljas? Enligt vår mening saknar denna uppgift varje betydelse vid prövningen.

   2) Om ”tillbyggnaden” är delvis placerad på mark som inte får bebyggas (se [b]), hur stor är då enligt bygglovsenheten den del av tillbyggnaden som ligger på mark som inte får bebyggas? *Detta bör lämpligen redovisas genom att bygglovsenheten i en ny version av ett eventuellt förslag till föreläggande ritar in hela radhusbyggnationen jämte ”tillbyggnaden” på en kopia av plankartan, samt där*

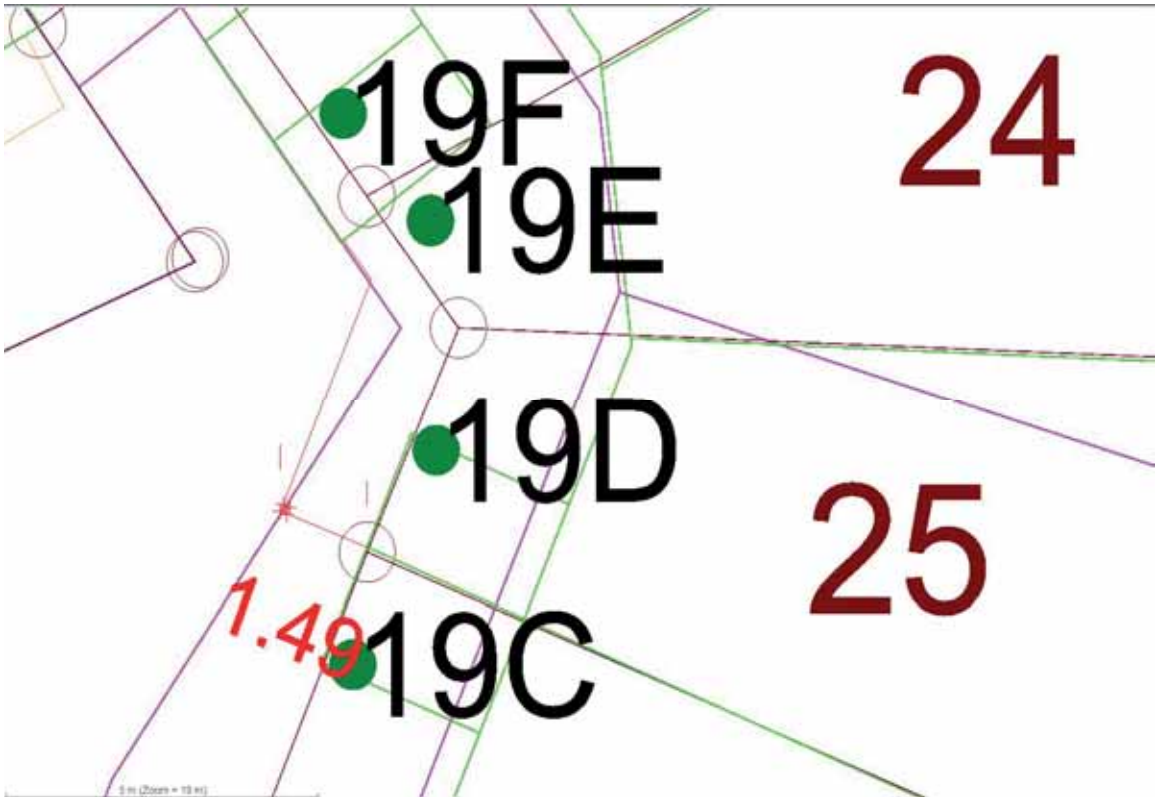
anger längd- och breddmått för det som bedöms olovligen utfört. De besked som lämnas i denna fråga har förstås även stor betydelse för bedömningen av möjligheterna till bygglov (helt eller delvis) i efterhand.

Bromma den 7 november 2022

[redacted]
jur. kand, f.d. rådman
Domarekraft & Stämkraft AB
[redacted]
168 52 Bromma

Pelare klarar sej innanför prickad mark för feltoleransen för mätningen.





Dnr B 2020-000263 – Ankom 2020-03-30 MSN – 2020-06-04 – Bygglov och rivningslov – 2020-000761
Dnr B 2022-000552 – Ankom 2022-05-24



PLAN 1
1 : 100

SKALA 1:100

0 1 2 3 4 5 m

ALLMÄNNA FÖRESKRIFTER

FÖRKLARINGAR

HÄNVISNINGAR

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVSRITNING

[redacted]

JANSSONS BYGG I BETTNA AB
Janssons Bygg i Bettna AB
Skogshagen, 64033 Bettna
Tel: 0739- 76 50 12
www.janssonsbyggibettna.se

UPPDRAGSNR	RITAD/KONSTR AV	UPPDRAGSLEDARE
1411	J.JUSTÉN	
DATUM	ANSVARIG	
2020-02-21	ROBIN JANSSON	

NYBYGGNAD HYRESBOSTÄDER
PLAN 1

PLAN

SKALA	NUMMER	BET
A1 1:100 A3 1:200	A-002	

Dnr B 2022-000552 – Ankom 2022-11-07

Nyköpings kommun
Bygglovsenheten
611 83 Nyköping
bygglov@nykoping.se

Yttrande över tillsynsskrivelse Ärende B 2022-000552

[redacted]n har beretts tillfälle att yttra sig över ett förslag till beslut i det nämnda ärendet. Hon och [redacted] har bett undertecknad biträda henne i ärendet och jag får för deras räkning avge följande yttrande. *Jag får samtidigt be bygglovsenheten att tillsända även mig vidare kommunikation i ärendet.*

A) Tillsynsskrivelsen är svår att tolka, och den är beträffande förslaget till rättelseföreläggande inte tillräckligt preciserad för att [redacted] och [redacted] säkert ska kunna avgöra hur ingripande åtgärder de enligt förslaget ska föreläggas att vidta (jfr. MÖD:s dom den 8 december 2016 i mål nr **P 5353-16**). Härtill kommer antaganden rörande planenlighet som enligt vår mening inte kan vara korrekta.

   Jag får hemställa att förslaget omarbetas i nedan angivna avseenden och att [redacted] och [redacted] tillställs det omarbetade förslaget för yttrande innan det föreläggs byggnadsnämnden vid sammanträde där. Detta innebär att ärendet bör utgå från sammanträde i nämnden den 6 december.

B) [redacted] och [redacted] kommer att inom kort ansöka om bygglov i efterhand för balkongbyggnad utöver tidigare meddelat bygglov. Jag får därför även på denna grund hemställa att förevarande ärende får utgå från Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens sammanträde den 6 december 2022 och att ärendet får vila till dess frågan om bygglov i efterhand är slutligt avgjord.

Utveckling av p. 1.

1. Bygglov beviljades den 4 juni 2020 för byggnation av bl.a. sju radhus på dåvarande fastigheten [redacted] Dnr B 2020-000263 DA 2020/000761). Till bygglovsbeslutet fogades bl.a. planritning för plan 1 (med balkonger), utvisande utförandet av byggnationen på detta plan. Det bör noteras att beslutet **inte** innehåller någon uppgift om att bygglov meddelades med avvikelse från detaljplanen. Detta kan svårligen förstås på annat sätt än som att det beviljade bygglovet ansågs kunna tolkas som överensstämmande med detaljplanen eller dess intentioner och alltså **inte** bedömdes utgöra någon planavvikelse. För detta talar också att bygglovsansökningen inte synes ha kommunicerats med närboende m.fl. i frågan om eventuell avvikelse från detaljplan.

2. Varken bygglovsbeslutets text eller den planritning som bifogades beslutet ger något närmare besked rörande måtten på de balkonger beslutet medger uppförande av (endast beräknad yta i kvadratmeter anges).

3. I förslaget (p. 2) till föreläggande anges att [redacted] och [redacted] föreläggs att riva ”tillbyggnaden”. Med beaktande av avsaknaden av mått i vare sig bygglovsbeslut, bygglovsritning eller förslaget till föreläggande (vilket inte heller innehåller någon visuell illustration) kan [redacted] och [redacted] inte avgöra exakt vilka skyldigheter det föreslagna föreläggandet avses innebära för dem. Detta belyses särskilt av att det i avsnittet ”Beskrivning” i förslaget till föreläggande anges att ”tillbyggnaden” vid platsbesök har mätts in till ”*ca*” 4 kvm. Det måste här tilläggas att det inte finns någon tillbyggnad alls i den betydelse begreppet har i plan- och bygglagen; se vidare om detta i 2 och 3 st. p. 4, nedan.

   Detta innebär också att ett kommande föreläggande i enlighet med förslaget inte skulle ge [redacted] och [redacted] möjlighet att vara säkra på att de följer föreläggandet när de ska vidta den förelagda åtgärden. (Se rättsfallshänvisning i punkt A ovan).

4. I Motiveringen till förslaget till föreläggandet anges i det första stycket att byggherren inte har följt det bygglov som beviljades, och att ”tillbyggnaden” därför är att anse som olovligt utförd. I det följande stycket talas om att ”*även* befintliga balkonger” är att anse som planstridiga. Som nämnts redan under punkten 1 ovan menar [redacted] och [redacted] att de balkonger för vilka bygglov beviljats får anses ha bedömts som planenliga vid lovgivningen. Det framstår som överraskande och rättsosäkert om samma balkonger nu plötsligt skulle kunna bedömas som planstridiga. Detta bör alltså ändras i motiveringen. Vi hemställer därför att bygglovsenheten tar frågan om planstridighet under förnyat övervägande och därvid beaktar det nu anförda.

   Till det kommer att det på grund av en sammanblandning av begrepp i tillsynsskrivelsen är besvärligt att tillgodogöra sig vad som menas i detta avseende.

   Utförandet av [redacted] och [redacted] balkong skedde samtidigt med övriga balkonger. Alla balkonger (i nuvarande utförande) som hör till radhuslängan i fråga har alltså varit ”befintliga” sedan byggnaderna uppfördes. Det är följaktligen inte fråga om en tillbyggnad som utförts på [redacted] radhus, utan en åtgärd vid nybyggnad som skett med avvikelse från beviljat bygglov (jfr. definitionerna i 9 kap. 2 § PBL och kommentaren i NGB till lagrummet). Det går alltså inte att skilja mellan ”befintliga” balkonger och ”tillbyggda” balkonger och inte heller mellan – om en sådan tanke skulle väckas – ”tidigare befintliga” och ”tillbyggda” dito.

5. Under rubriken ”Beskrivning” i tillsynsmeddelandet anges
   a) att ”tillbyggnaden” är placerad delvis utanför fastighetsgräns och
   b) att ”tillbyggnaden” *delvis* är placerad på mark som inte får bebyggas.

   1) Vilken betydelse har det i (a) angivna förhållandet enligt bygglovsenhetens bedömning för frågan om bygglov kan beviljas? Enligt vår mening saknar denna uppgift varje betydelse vid prövningen.

   2) Om ”tillbyggnaden” är delvis placerad på mark som inte får bebyggas (se [b]), hur stor är då enligt bygglovsenheten den del av tillbyggnaden som ligger på mark som inte får bebyggas? *Detta bör lämpligen redovisas genom att bygglovsenheten i en ny version av ett eventuellt förslag till föreläggande ritar in hela radhusbyggnationen jämte ”tillbyggnaden” på en kopia av plankartan, samt där*

anger längd- och breddmått för det som bedöms olovligen utfört. De besked som lämnas i denna fråga har förstås även stor betydelse för bedömningen av möjligheterna till bygglov (helt eller delvis) i efterhand.

Bromma den 7 november 2022

[redacted]
jur. kand, f.d. rådman
Domarekraft & Stämkraft AB
[redacted]
168 52 Bromma

MSN § Tillsyn av lovpliktig åtgärd - fasadändring av flerbostadshus; RÅDMANNEN 15

Diarienummer: B 2022-000558

Beskrivning
Den 12 maj tog Bygglovenheten emot en anmälan om att det har påbörjats ett fönsterbyte på fastigheten.

Fastigheten omfattas av detaljplan P61-11. Detaljplanen anger att fastigheten får bebyggas med sammanbyggda bostadshus i tre plan och en byggnadshöjd på högst 10,6 meter. Tak får luta högst 30 grader.

Fönstren är ursprungliga och finns beskrivna i en kulturmiljöinventering utförd av Sörmlands museum:

Huset bevarar ursprungliga fönster och dessa har småspröjsade övre bågar, snickerierna är gröna. Mot gården saknar vissa fönstren spröjsad indelning.

Byggnaden har bevarat mycket av sin ursprungliga karaktär, trots utbytta entrédörrar, trappor och trappräcken samt balkongräcke. Ett av fönstren mot gården är utbytt till ett mindre tvåluftsfönster och överensstämmer inte med ursprunglig arkitektur.

Den 31 maj 2022 har fastighetsägaren ansökt om bygglov i efterhand.

I ett yttrande daterat den 7 november 2022 svarar fastighetsägaren genom ett ombud att de aktuella åtgärderna inte är bygglovspliktiga utan att fönstren är ”till utseendet i stort sett lika” och att åtgärden inte kan anses medföra en sådan avsevärd påverkan på byggnadens yttre utseende att bygglov krävs, och att ändringen inte innebär att byggnadens karaktärsdrag eller områdets kulturvärden påverkas på ett sätt som strider mot varsamhetskravet eller förvanskningsförbudet i 8 kap. PBL.

Som får förstås anser fastighetsägaren vidare att byggsanktionsavgiften är oskälig med hänsyn till kostnaden för att utföra åtgärden.

Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

Lagstöd
Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 9 kap. 2 § anger att det krävs bygglov för en ändring av en byggnad inom detaljplanerat område, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Det krävs också ett startbesked innan lovpliktiga åtgärder får påbörjas (PBL 10:3).

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas (PBL 8:13).

Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i PBL 8:4 i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras (8:14).

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Föreläggande
Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot plan- och bygglagstiftningen, får nämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande), PBL 11:20).

Byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov (PBL 11:32a).

Byggsanktionsavgift
Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller om den skett av oaktsamhet. Det är bara under vissa omständigheter en sanktionsavgift inte behöver tas ut: om det är oskäligt med hänsyn till (1) den avgiftsskyldigas sjukdom, (2) omständigheter som den avgiftsskyldiga inte har kunnat eller borde kunnat förutse eller påverka, eller (3) vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (PBL 11:53).

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen (PBL 11:57). Om två eller fler är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (PBL 11:60).

Byggsanktionsavgiftens belopp
Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgift fattas och får uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF) och 11 kap. 52 § PBL. Sanktionsavgiften för att utan lov och startbesked påbörja en ändring av byggnadens yttre, om ändringen avser ett fönster eller en dörr, är 0,125 prisbasbelopp per fönster eller dörr som berörs (PBF 9:10).

Sanktionsavgiften får i ett enskilt fall sättas ned om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får då sättas ned till hälften eller en fjärdedel (PBL 11:53a).

Motivering
Under försommaren 2022 har fastighetsägaren bytt ut aktuella fönster utan bygglov och startbesked. Att ansöka om bygglov i efterhand är inte att betrakta som rättelse, även om det beviljas.

De nya fönstren har plastramar och grövre profiler än de befintliga. Bygglovenheten bedömer att det inte kan anses vara ett varsamt underhåll att byta ursprungliga träfönster till nya fönster i plast med grövre profiler. De nya fönstren gör en uppenbar skillnad från de föregående även om de skulle målas i samma kulör. Vi bedömer därför att de nya fönstren inte stämmer överens med anpassningskravet och förvanskningsförbudet i plan- och bygglagen. Byggnaden är utpekad som särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och får inte förvanskas.

Eftersom de nya fönstren får anses förvanska byggnadens värden bedömer vi att det är fråga om en bygglovspliktig åtgärd och att fastighetsägaren ska föreläggas att återställa fönstren till de ursprungliga.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen skett av oaktsamhet eller utan avsikt, exempelvis om den som begått överträdelsen inte haft kännedom om att åtgärden var bygglovspliktig. Det är bara i särskilda fall som en byggsanktionsavgift inte behöver tas ut och där den kan sättas ner.

Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. I lagstycket avses tillfällen som när nämnden gett ett felaktigt besked gällande om bygglov krävs eller inte, eller att nämnden inte handlagt ett ärende inom rimlig tid. Så har inte skett i det här fallet.

Bygglovenheten bedömer att fastighetsägaren inte vidtagit några sådana åtgärder som medför att det finns skäl att sätta ned avgiften.

Byggsanktionsavgiften beräknas i enlighet med formeln i PBF 9:10, med tillämpning av 2022 års prisbasbelopp (48 300 kr) och antalet fönster (14).

14 fönster x 0,125 x 48 300 kr = **84 525 kronor**

Barnrättsprövning
Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** Björnbäckens Fastighets AB (16556543–0989) ska betala en byggsanktionsavgift på 84 525 kronor och vidta rättelse genom att byta aktuella fönster (14st markerade med X på bifogade fasadritningar) till de ursprungliga inom sex månader från det att beslutet får laga kraft, med stöd av 11 kap. 20 och 51 §§ plan- och bygglagen och 9 kap. 10 § plan- och byggförordningen.

Handlingar som hör till beslutet
Anmälan, 2022-05-15
Anmälan, 2022-05-24
Fotografier från platsbesök, 4st, 2022-08-12
Fasadritningar, 2022-08-29
Yttrande, 2022-11-07

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare och de ansvariga (vanlig delgivning):

Björnbäckens Fastighets AB, Björnbäcksvägen 7, 611 70 JÖNÅKER

Beslutet skickas till Inskrivningsmyndigheten (Lantmäteriet) och till den som anmält åtgärden:

Sörmlands museum

Information

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att den avgiftsskyldige har blivit delgiven beslutet, om Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inte beslutar annat (PBL 11:61). Avgiften kan tas ut även om beslutet överklagats.

Om beslutet om byggsanktionsavgift upphävs, ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden återbetala avgiften jämte ränta enligt 5 § räntelagen (SFS 1975:635) för tiden från den dag avgiften betalades till och med den dag återbetalningen sker (PBL 11:63).

Meddela oss om du anser att betalningen bör delas upp i flera delar eller om du behöver mer än två månader för att betala avgiften.

Om ett rättelseföreläggande inte följs, får nämnden enligt PBL 11:27 besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

Nyköping

TJÄNSTESKRIVELSE

Ärende
B 2022-000558

Datum
2022-11-18

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

tillsyn av lovpliktig åtgärd - fasadändring av flerbostadshus; RÅDMANNEN 15

Fastighetsägare
Björnbäckens Fastighets AB, Björnbäcksvägen 7, 611 70 JÖNÅKER

Beskrivning

Den 12 maj tog Bygglovenheten emot en anmälan om att det har påbörjats ett fönsterbyte på fastigheten.

Fastigheten omfattas av detaljplan P61-11. Detaljplanen anger att fastigheten får bebyggas med sammanbyggda bostadshus i tre plan och en byggnadshöjd på högst 10,6 meter. Tak får luta högst 30 grader.

Fönstren är ursprungliga och finns beskrivna i en kulturmiljöinventering utförd av Sörmlands museum:

Huset bevarar ursprungliga fönster och dessa har småspröjsade övre bågar, snickerierna är gröna. Mot gården saknar vissa fönstren spröjsad indelning.

Byggnaden har bevarat mycket av sin ursprungliga karaktär, trots utbytta entrédörrar, trappor och trappräcken samt balkongräcke. Ett av fönstren mot gården är utbytt till ett mindre tvåluftsfönster och överensstämmer inte med ursprunglig arkitektur.

Den 31 maj 2022 har fastighetsägaren ansökt om bygglov i efterhand.

I ett yttrande daterat den 7 november 2022 svarar fastighetsägaren genom ett ombud att de aktuella åtgärderna inte är bygglovspliktiga utan att fönstren är ”till utseendet i stort sett lika” och att åtgärden inte kan anses medföra en sådan avsevärd påverkan på byggnadens yttre utseende att bygglov krävs, och att ändringen inte innebär att byggnadens karaktärsdrag eller områdets kulturvärden påverkas på ett sätt som strider mot varsamhetskravet eller förvanskningsförbudet i 8 kap. PBL.

Som får förstås anser fastighetsägaren vidare att byggsanktionsavgiften är oskälig med hänsyn till kostnaden för att utföra åtgärden.

Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

Lagstöd

Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 9 kap. 2 § anger att det krävs bygglov för en ändring av en byggnad inom detaljplanerat område, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Det krävs också ett startbesked innan lovpliktiga åtgärder får påbörjas (PBL 10:3).

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas (PBL 8:13).

Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i PBL 8:4 i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras (8:14).

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Föreläggande

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot plan- och bygglagstiftningen, får nämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande), PBL 11:20).

Byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov (PBL 11:32a).

Byggsanktionsavgift

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller om den skett av oaktsamhet. Det är bara under vissa omständigheter en sanktionsavgift inte behöver tas ut: om det är oskäligt med hänsyn till (1) den avgiftsskyldigas sjukdom, (2) omständigheter som den avgiftsskyldiga inte har kunnat eller borde kunnat förutse eller påverka, eller (3) vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (PBL 11:53).

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen (PBL 11:57). Om två eller fler är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (PBL 11:60).

Byggsanktionsavgiftens belopp

Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgift fattas och får uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF) och 11 kap. 52 § PBL. Sanktionsavgiften för att utan

lov och startbesked påbörja en ändring av byggnadens yttre, om ändringen avser ett fönster eller en dörr, är 0,125 prisbasbelopp per fönster eller dörr som berörs (PBF 9:10).

Sanktionsavgiften får i ett enskilt fall sättas ned om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får då sättas ned till hälften eller en fjärdedel (PBL 11:53a).

Motivering

Under försommaren 2022 har fastighetsägaren bytt ut aktuella fönster utan bygglov och startbesked. Att ansöka om bygglov i efterhand är inte att betrakta som rättelse, även om det beviljas.

De nya fönstren har plastramar och grövre profiler än de befintliga. Bygglovenheten bedömer att det inte kan anses vara ett varsamt underhåll att byta ursprungliga träfönster till nya fönster i plast med grövre profiler. De nya fönstren gör en uppenbar skillnad från de föregående även om de skulle målas i samma kulör. Vi bedömer därför att de nya fönstren inte stämmer överens med anpassningskravet och förvanskningsförbudet i plan- och bygglagen. Byggnaden är utpekad som särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och får inte förvanskas.

Eftersom de nya fönstren får anses förvanska byggnadens värden bedömer vi att det är fråga om en bygglovspliktig åtgärd och att fastighetsägaren ska föreläggas att återställa fönstren till de ursprungliga.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen skett av oaktsamhet eller utan avsikt, exempelvis om den som begått överträdelsen inte haft kännedom om att åtgärden var bygglovspliktig. Det är bara i särskilda fall som en byggsanktionsavgift inte behöver tas ut och där den kan sättas ner.

Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. I lagstycket avses tillfällen som när nämnden gett ett felaktigt besked gällande om bygglov krävs eller inte, eller att nämnden inte handlagt ett ärende inom rimlig tid. Så har inte skett i det här fallet.

Bygglovenheten bedömer att fastighetsägaren inte vidtagit några sådana åtgärder som medför att det finns skäl att sätta ned avgiften.

Byggsanktionsavgiften beräknas i enlighet med formeln i PBF 9:10, med tillämpning av 2022 års prisbasbelopp (48 300 kr) och antalet fönster (14).

14 fönster x 0,125 x 48 300 kr = **84 525 kronor**

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar att Björnbäckens Fastighets AB (16556543-0989) ska betala en byggsanktionsavgift på 84 525 kronor och vidta rättelse genom att byta aktuella fönster (14st markerade med X på bifogade fasadritningar) till de ursprungliga inom sex månader från det att beslutet får laga kraft, med stöd av 11 kap. 20 och 51 §§ plan- och bygglagen och 9 kap. 10 § plan- och byggförordningen.

Kjell Hagberg
Bygglovschef

Susan Lehtinen
Tillsynshandläggare

Handlingar som hör till beslutet
Anmälan, 2022-05-15
Anmälan, 2022-05-24
Fotografier från platsbesök, 4st, 2022-08-12
Fasadritningar, 2022-08-29
Yttrande, 2022-11-07

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare och de ansvariga (vanlig delgivning):

Björnbäckens Fastighets AB, Björnbäcksvägen 7, 611 70 JÖNÅKER

Beslutet skickas till Inskrivningsmyndigheten (Lantmäteriet) och till den som anmält åtgärden:

Sörmlands museum

Information

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att den avgiftsskyldige har blivit delgiven beslutet, om Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inte beslutar annat (PBL 11:61). Avgiften kan tas ut även om beslutet överklagats.

Om beslutet om byggsanktionsavgift upphävs, ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden återbetala avgiften jämte ränta enligt 5 § räntelagen (SFS 1975:635) för tiden från den dag avgiften betalades till och med den dag återbetalningen sker (PBL 11:63).

Meddela oss om du anser att betalningen bör delas upp i flera delar eller om du behöver mer än två månader för att betala avgiften.

Om ett rättelseföreläggande inte följs, får nämnden enligt PBL 11:27 besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

Dnr B 2022-000558 – Ankom 2022-11-07

FASTIGHETSÄGARNA

2022-11-07

Ärende nr B 2022-000558 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden Björnbäckens Fastighets AB ./. Bygglovenheten Nyköpings kommun

Som ombud för Björnbäckens Fastighets AB (”Fastighetsägaren”) får jag härmed yttra mig över Bygglovenheten i Nyköpings kommuns (”Motpart”) förslag till beslut daterad den 29 augusti 2022.

1 Överklagan förslag till beslut i tillsynsärende

Enligt **9 kap 2 § första stycken 3 c Plan- och bygglagen**, **hädanefter PBL**, krävs det bygglov för en ändring av en byggnad som innebär att bygganden byter färg, fasad beklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt på annat sätt.

På fastigheten RÅDMANNEN 15 pågår för närvarande en fönsterrenovering som ännu inte är avslutad men tillfälligt pausad med anledning av bygglovenheten i Nyköpings kommuns vidtagna skrivelser. När tillsynsärendet är avslutat avser fastighetsägaren att slutföra renoveringen i enlighet med det som krävs enligt gällande rätt.

Fastighetsägarens inställning är i första hand att aktuellt underhåll i form av byte av fönster ej kräver bygglov på det sätt som bygglovsenheten vill göra gällande. De tidigare fönstren samt de hittills nyinstallerade fönstren är till utseendet i stort sett lika. En fackman som studerar fönstren på nära håll vid en inspektion ser en skillnad i form av bl.a. mittposten och karmens bredd samt ytstrukturen. Fastighetsägarens val att använda sig av PVC-fönster i stället för trä, vilket var det material som ursprungliga fönster var tillverkade av, har flera positiva miljöaspekter så som sänkt energiförbrukning för uppvärmning. För gemeneman som studerar fönstren på avstånd torde skillnaderna dock knappt vara märkbara som upplever byggnaden som en helhet. Som tidigare nämnt är fönsterrenoveringen ännu inte avslutad, fastighetsägaren avser att måla de nyinstallerade fönstren i precis samma kulör som tidigare fönster. Fastighetsägaren intentioner har alltid varit att installera ett fönster som uppnår en högre energieffektivitet men till utseendet liknar det tidigare i största möjliga mån, ett exempel på detta är fönstrens utseende med fyra sektioner varav två mindre glaspartier upptill.

Ett fönsterunderhåll likt det av fastighetsägaren vidtagna kan inte anses medföra en sådan avsevärd påverkan på byggandens yttre utseende att bygglov krävs. I detta ligger också att ändringen inte innebär att byggandens karaktärsdrag eller områdets kulturvärdens påverkats på ett sätt som strider mot varsamhetskravet eller förvanskningsförbudet i **8 kap. 13 och 17 §§ PBL**, se **Mark- och miljööverdomstolens dom P 5260-19, 2019-11-28.**

FASTIGHETSÄGARNA MITTNORD
Drottninggatan 19
602 24 Norrköping
0774-44 44 55

Oaktat detta ska byggsanktionsavgift ändå inte tas ut i enlighet med **11 kap. 53 § st 2 p.3 PBL**. Som presenterats ovan har fastighetsägaren vid sitt fönsterunderhåll införskaffat sådana fönster som denne bedömer vara huvudsakligen utseendemässigt lika som de tidigare, efter att målning har skett. Att då påföras en byggsanktionsavgift framstår som orimligt betungande när fastighetsägaren är av uppfattning att denne gjort vad som krävs.

I vart ska byggsanktionsavgiften sättas ner i enlighet med **11 kap 53 § a PBL**. Fastighetsägaren genomför ett underhåll av fönstren som denna anser ej är bygglovspliktigt. Ett fönsterunderhåll likt detta är kostsamt, både material samt arbetet är betydande utgiftsposter hos en enskild fastighetsägaren. Ska fastighetsägaren byta ut de nyinstallerade fönstren, trots att de till utseendet liknar de tidigare fönstren, mot en annan av byggnadsnämnden godkänd modell är detta förknippat med betydande ekonomiska kostnader. Att utöver detta åläggas en byggnadssanktionsavgift framstår inte som proportionerligt och rimligt.

Enligt uppdrag,

Rasmus Söderholm
Biträdande jurist – Fastighetsägarna MittNord AB
073 – 596 67 22
rasmus.soderholm@fastighetsagarna.se




B


A
Aloe Vera
Hälsocente

A

Dnr B 2022-000558 – Ankom 2022-11-07

FASTIGHETSÄGARNA

2022-11-07

Ärende nr B 2022-000558 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden Björnbäckens Fastighets AB ./. Bygglovenheten Nyköpings kommun

Som ombud för Björnbäckens Fastighets AB (”Fastighetsägaren”) får jag härmed yttra mig över Bygglovenheten i Nyköpings kommuns (”Motpart”) förslag till beslut daterad den 29 augusti 2022.

1 Överklagan förslag till beslut i tillsynsärende

Enligt **9 kap 2 § första stycken 3 c Plan- och bygglagen**, **hädanefter PBL**, krävs det bygglov för en ändring av en byggnad som innebär att bygganden byter färg, fasad beklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt på annat sätt.

På fastigheten RÅDMANNEN 15 pågår för närvarande en fönsterrenovering som ännu inte är avslutad men tillfälligt pausad med anledning av bygglovenheten i Nyköpings kommuns vidtagna skrivelser. När tillsynsärendet är avslutat avser fastighetsägaren att slutföra renoveringen i enlighet med det som krävs enligt gällande rätt.

Fastighetsägarens inställning är i första hand att aktuellt underhåll i form av byte av fönster ej kräver bygglov på det sätt som bygglovsenheten vill göra gällande. De tidigare fönstren samt de hittills nyinstallerade fönstren är till utseendet i stort sett lika. En fackman som studerar fönstren på nära håll vid en inspektion ser en skillnad i form av bl.a. mittposten och karmens bredd samt ytstrukturen. Fastighetsägarens val att använda sig av PVC-fönster i stället för trä, vilket var det material som ursprungliga fönster var tillverkade av, har flera positiva miljöaspekter så som sänkt energiförbrukning för uppvärmning. För gemeneman som studerar fönstren på avstånd torde skillnaderna dock knappt vara märkbara som upplever byggnaden som en helhet. Som tidigare nämnt är fönsterrenoveringen ännu inte avslutad, fastighetsägaren avser att måla de nyinstallerade fönstren i precis samma kulör som tidigare fönster. Fastighetsägaren intentioner har alltid varit att installera ett fönster som uppnår en högre energieffektivitet men till utseendet liknar det tidigare i största möjliga mån, ett exempel på detta är fönstrens utseende med fyra sektioner varav två mindre glaspartier upptill.

Ett fönsterunderhåll likt det av fastighetsägaren vidtagna kan inte anses medföra en sådan avsevärd påverkan på byggandens yttre utseende att bygglov krävs. I detta ligger också att ändringen inte innebär att byggandens karaktärsdrag eller områdets kulturvärdens påverkats på ett sätt som strider mot varsamhetskravet eller förvanskningsförbudet i **8 kap. 13 och 17 §§ PBL**, se **Mark- och miljööverdomstolens dom P 5260-19, 2019-11-28.**

FASTIGHETSÄGARNA MITTNORD
Drottninggatan 19
602 24 Norrköping
0774-44 44 55

Oaktat detta ska byggsanktionsavgift ändå inte tas ut i enlighet med **11 kap. 53 § st 2 p.3 PBL**. Som presenterats ovan har fastighetsägaren vid sitt fönsterunderhåll införskaffat sådana fönster som denne bedömer vara huvudsakligen utseendemässigt lika som de tidigare, efter att målning har skett. Att då påföras en byggsanktionsavgift framstår som orimligt betungande när fastighetsägaren är av uppfattning att denne gjort vad som krävs.

I vart ska byggsanktionsavgiften sättas ner i enlighet med **11 kap 53 § a PBL**. Fastighetsägaren genomför ett underhåll av fönstren som denna anser ej är bygglovspliktigt. Ett fönsterunderhåll likt detta är kostsamt, både material samt arbetet är betydande utgiftsposter hos en enskild fastighetsägaren. Ska fastighetsägaren byta ut de nyinstallerade fönstren, trots att de till utseendet liknar de tidigare fönstren, mot en annan av byggnadsnämnden godkänd modell är detta förknippat med betydande ekonomiska kostnader. Att utöver detta åläggas en byggnadssanktionsavgift framstår inte som proportionerligt och rimligt.

Enligt uppdrag,

Rasmus Söderholm
Biträdande jurist – Fastighetsägarna MittNord AB
073 – 596 67 22
rasmus.soderholm@fastighetsagarna.se

MSN § Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd - påbörjat utan startbesked; [redacted]

Diarienummer: B 2020-000316

Beskrivning
Vid arbetsplatsbesök i ärende B 2019-001142, den 20 april 2020, noterades att det som uppförts inte stämmer överens med beviljat bygglov och startbesked. Byggnaden har byggts till med ett sovrum på 15 m^2.

Fastigheten omfattas av detaljplan P08-34.

Under ärendets gång har fastighetsägaren fått information om att detta är en anmälanspliktig åtgärd och att åtgärden saknar startbesked. Hen har fått möjlighet att göra en attefallsanmälan i efterhand samt fått information om att en byggsanktionsavgift kan tas ut om rättelse inte vidtas. I det här fallet skulle det innebära att tillbyggnaden rivs.

Fastighetsägarna har lämnat in ett yttrande där det framkommer att de inte anser att de har ansvar för huruvida tillbyggnaden är olovlig eller inte och att en eventuell byggsanktionsavgift ska betalas av DD hus då det är de som uppfört huset.

Lagstöd
Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 9 kap. 2 § anger att det krävs bygglov för bland annat tillbyggnad. För en- eller tvåbostadshus krävs det trots huvudregeln inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter (PBL 9:4b).

Det krävs enligt 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) en anmälan vid en lovbefriad tillbyggnad och att ett startbesked ges innan åtgärden får påbörjas (PBL 10:3).

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Byggsanktionsavgift

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller om den skett av oaktsamhet. Det är bara under vissa

omständigheter en sanktionsavgift inte behöver tas ut: om det är oskäligt med hänsyn till (1) den avgiftsskyldigas sjukdom, (2) omständigheter som den avgiftsskyldiga inte har kunnat eller borde kunnat förutse eller påverka, eller (3) vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (PBL 11:53).

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen (PBL 11:57). Om två eller fler är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (PBL 11:60).

Byggsanktionsavgiftens belopp

Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgift fattas och får uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF) och 11 kap. 52 § PBL. Sanktionsavgiften för att utan startbesked bygga till ett en- eller tvåbostadshus är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea (PBF 9:7).

Sanktionsavgiften får i ett enskilt fall sättas ned om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får då sättas ned till hälften eller en fjärdedel (PBL 11:53a).

Motivering

Under 2020 har fastighetsägaren byggt till ett fritidshus med ca 15 m^2 utan bygglov och startbesked. Tillbyggnaden är därmed att betrakta som olovligt uppförd.

En byggsanktionsavgift får tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks. Bygglovenheten fick kännedom om överträdelsen i april 2020. Då var arbetet påbörjat men inte färdigt. [redacted] är ägare till fastigheten [redacted] sedan den 4 mars 2020. Bygglovenheten kan därför konstatera att de var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks och att byggsanktionsavgiften ska ställas mot dem. Vidare kan vi konstatera att undersökningsplikten när man utför eller låter utföra byggnadsåtgärder sträcker sig långt och att det alltid är byggherrens ansvar att alla bestämmelser följs. Med byggherre menas den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten, i enlighet med 1 kap. 4 § PBL.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen skett av oaktsamhet eller utan avsikt, exempelvis om den som begått överträdelsen inte haft kännedom om att åtgärden var bygglovs- eller anmälanspliktig.

Det är bara i särskilda fall som en byggsanktionsavgift inte behöver tas ut och där den kan sättas ner, dessa regleras av 11 kap. 53-56 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. I lagstycket avses tillfällen som när nämnden gett ett felaktigt besked gällande om bygglov krävs eller inte, eller att nämnden inte handlagt ett ärende inom rimlig tid. Så har inte skett i det här fallet.

Bygglovenheten bedömer att [redacted] och [redacted] inte vidtagit några sådana åtgärder som medför att det finns skäl att sätta ned avgiften.

Byggsanktionsavgiften beräknas i enlighet med formeln i PBF 9:7, med tillämpning av 2022 års prisbasbelopp (48 300 kr) och sanktionsarean på 0 m^2 (bruttoarean minskad med 15 m^2, i enlighet med PBF 1:7).

0,5 x 48 300 kr + 0,005 x 48 300 kr x 0 m^2 = **24 150 kronor**.

Barnrättsprövning
Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** [redacted] ska betala en byggsanktionsavgift på 24 150 kronor.

Handlingar som hör till beslutet
Planritning, 2019-11-22
Protokoll från arbetsplatsbesök, 2020-04-20
Fotografier från arbetsplatsbesök, 4st, 2020-04-20
Lägeskontroll, 2020-09-22
Yttrande, 2022-10-24
Yttrande, 2022-11-03

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare och de ansvariga (förenklad delgivning):

[redacted] RÖNNINGE
[redacted] RÖNNINGE

Information
Om ni inte lämnar in en anmälan i efterhand inom två månader från det att beslutet får laga kraft kan vi komma att besluta om en ytterligare byggsanktionsavgift på det dubbla beloppet.

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att den avgiftsskyldige har blivit delgiven beslutet, om Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inte beslutar annat (PBL 11:61). Avgiften kan tas ut även om beslutet överklagats.

Om beslutet om byggsanktionsavgift upphävs, ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden återbetala avgiften jämte ränta enligt 5 § räntelagen (SFS 1975:635) för tiden från den dag avgiften betalades till och med den dag återbetalningen sker (PBL 11:63).

Meddela oss om du anser att betalningen bör delas upp i flera delar eller om du behöver mer än två månader för att betala avgiften.

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

Nyköping

TJÄNSTESKRIVELSE

Ärende
B 2020-000316

Datum
2022-11-18

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd - påbörjat utan startbesked; [redacted]

Fastighetsägare
[redacted]

Beskrivning

Vid arbetsplatsbesök i ärende B 2019-001142, den 20 april 2020, noterades att det som uppförts inte stämmer överens med beviljat bygglov och startbesked. Byggnaden har byggts till med ett sovrum på 15 m2.

Fastigheten omfattas av detaljplan P08-34.

Under ärendets gång har fastighetsägaren fått information om att detta är en anmälanspliktig åtgärd och att åtgärden saknar startbesked. Hen har fått möjlighet att göra en attefallsanmälan i efterhand samt fått information om att en byggsanktionsavgift kan tas ut om rättelse inte vidtas. I det här fallet skulle det innebära att tillbyggnaden rivs.

Fastighetsägarna har lämnat in ett yttrande där det framkommer att de inte anser att de har ansvar för huruvida tillbyggnaden är olovlig eller inte och att en eventuell byggsanktionsavgift ska betalas av DD hus då det är de som uppfört huset.

Lagstöd

Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 9 kap. 2 § anger att det krävs bygglov för bland annat tillbyggnad. För en- eller tvåbostadshus krävs det trots huvudregeln inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter (PBL 9:4b).

Det krävs enligt 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) en anmälan vid en lovbefriad tillbyggnad och att ett startbesked ges innan åtgärden får påbörjas (PBL 10:3).

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Byggsanktionsavgift

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller om den skett av oaktsamhet. Det är bara under vissa omständigheter en sanktionsavgift inte behöver tas ut: om det är oskäligt med hänsyn till (1) den avgiftsskyldigas sjukdom, (2) omständigheter som den avgiftsskyldiga inte har kunnat eller borde kunnat förutse eller påverka, eller (3) vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (PBL 11:53).

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen (PBL 11:57). Om två eller fler är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (PBL 11:60).

Byggsanktionsavgiftens belopp

Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgift fattas och får uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF) och 11 kap. 52 § PBL. Sanktionsavgiften för att utan startbesked bygga till ett en- eller tvåbostadshus är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea (PBF 9:7).

Sanktionsavgiften får i ett enskilt fall sättas ned om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får då sättas ned till hälften eller en fjärdedel (PBL 11:53a).

Motivering

Under 2020 har fastighetsägaren byggt till ett fritidshus med ca 15 m^2 utan bygglov och startbesked. Tillbyggnaden är därmed att betrakta som olovligt uppförd.

En byggsanktionsavgift får tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks. Bygglovenheten fick kännedom om överträdelsen i april 2020. Då var arbetet påbörjat men inte färdigt. [redacted] och [redacted] ägare till fastigheten [redacted] sedan den 4 mars 2020. Bygglovenheten kan därför konstatera att de var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks och att byggsanktionsavgiften ska ställas mot dem. Vidare kan vi konstatera att undersökningsplikten när man utför eller låter utföra byggnadsåtgärder sträcker sig långt och att det alltid är byggherrens ansvar att alla bestämmelser följs. Med byggherre menas den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten, i enlighet med 1 kap. 4 § PBL.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen skett av oaktsamhet eller utan avsikt, exempelvis om den som begått överträdelsen inte haft kännedom om att åtgärden var bygglovs- eller anmälanspliktig. Det är bara i särskilda fall som en byggsanktionsavgift inte behöver tas ut och där den kan sättas ner, dessa regleras av 11 kap. 53-56 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. I lagstycket avses tillfällen som när

nämnden gett ett felaktigt besked gällande om bygglov krävs eller inte, eller att nämnden inte handlagt ett ärende inom rimlig tid. Så har inte skett i det här fallet.

Bygglovenheten bedömer [redacted] och [redacted] inte vidtagit några sådana åtgärder som medför att det finns skäl att sätta ned avgiften.

Byggsanktionsavgiften beräknas i enlighet med formeln i PBF 9:7, med tillämpning av 2022 års prisbasbelopp (48 300 kr) och sanktionsarean på 0 m^2 (bruttoarean minskad med 15 m^2, i enlighet med PBF 1:7).

0,5 x 48 300 kr + 0,005 x 48 300 kr x 0 m^2 = **24 150 kronor**.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att [redacted] ([redacted] och [redacted] ska betala en byggsanktionsavgift på 24 150 kronor.

Kjell Hagberg
Bygglovschef

Susan Lehtinen
Tillsynshandläggare

Handlingar som hör till beslutet
Planritning, 2019-11-22
Protokoll från arbetsplatsbesök, 2020-04-20
Fotografier från arbetsplatsbesök, 4st, 2020-04-20
Lägeskontroll, 2020-09-22
Yttrande, 2022-10-24
Yttrande, 2022-11-03

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare och de ansvariga (förenklad delgivning):

[redacted] RÖNNINGE
[redacted] RÖNNINGE

Information

Om ni inte lämnar in en anmälan i efterhand inom två månader från det att beslutet får laga kraft kan vi komma att besluta om en ytterligare byggsanktionsavgift på det dubbla beloppet.

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att den avgiftsskyldige har blivit delgiven beslutet, om Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inte beslutar annat (PBL 11:61). Avgiften kan tas ut även om beslutet överklagats.

Om beslutet om byggsanktionsavgift upphävs, ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden återbetala avgiften jämte ränta enligt 5 § räntelagen (SFS 1975:635) för tiden från den dag avgiften betalades till och med den dag återbetalningen sker (PBL 11:63).

Meddela oss om du anser att betalningen bör delas upp i flera delar eller om du behöver mer än två månader för att betala avgiften.

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

Dnr B 2020-000316 – Ankom 2022-10-24

Till: Susan Lehtinen <byggr@nykoping.se>
Kopia: [redacted]
Från: [redacted]
Skickat: 2022-10-24 13:51:07
Ämne: Sv: Förslag till beslut - Ärende: [B 2020-000316:444055]
Meddelande:
Hej,

Vi har erhållit ett förslag till beslut gällande en eventuell olovlig tillbyggnad på vårt sommarhus i Svärdsklova.

Vi köpte under hösten 2019 en fastighet i Svärdsklova. [redacted]
Fastigheten såldes av Fastighetsutvecklaren Profura Fastigheter AB, via bolaget PS Svärdsklova 2:2 Fastighets AB. Köpekontraktet för tomten innehöll en krav (från Profuras håll) om att ett bindande TE-avtal skulle tecknas med DD Hus som skulle uppföra ett givet nyckelfärdigt hus på fastigheten. DD Hus ansvarade för bygglov och alla andra erforderliga tillstånd för att projektera och uppföra byggnaden. Vi köpte en nyckelfärdig produkt. DD hus står som byggherre i bygglovet och DD Hus har uppfört huset.

Vi anser alltså inte att vi som nuvarande fastighetsägare har ansvar för huruvida tillbyggnaden är olovlig eller inte. En eventuell sanktionsavgift anser vi skall betalas av Byggherren DD Hus.

Under det platsbesök ni refererar till (20:e april 2020) antar vi att ni träffade representanter för DD Hus. Var kan jag se det utlåtandet? B2019-001142.
Sen skriver ni något om att vi fått information under processens gång att inkomma med underlag. Skicka mig gärna den dialogen också.

Jag bifogar handlingar i detta mail, som vi fick av DD Hus under 2019, som avser just tillbyggnaden.

Med vänlig hälsning,
[redacted]

-----Ursprungligt meddelande-----
Från: Susan Lehtinen <byggr@nykoping.se>
Skickat: den 21 oktober 2022 11:21
Till: [redacted]
Ämne: Förslag till beslut - Ärende: [B 2020-000316:444055]

Hej,

Ditt ärende är planerat för beslut vid Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens sammanträde den 6 december 2022.

Innan nämnden fattar beslut i ärendet har du rätt att komma med synpunkter på tjänsteskrivelsen som kommer att lämnas till nämnden, se bifogat.

Lämna in ditt svar senast den 11 november.

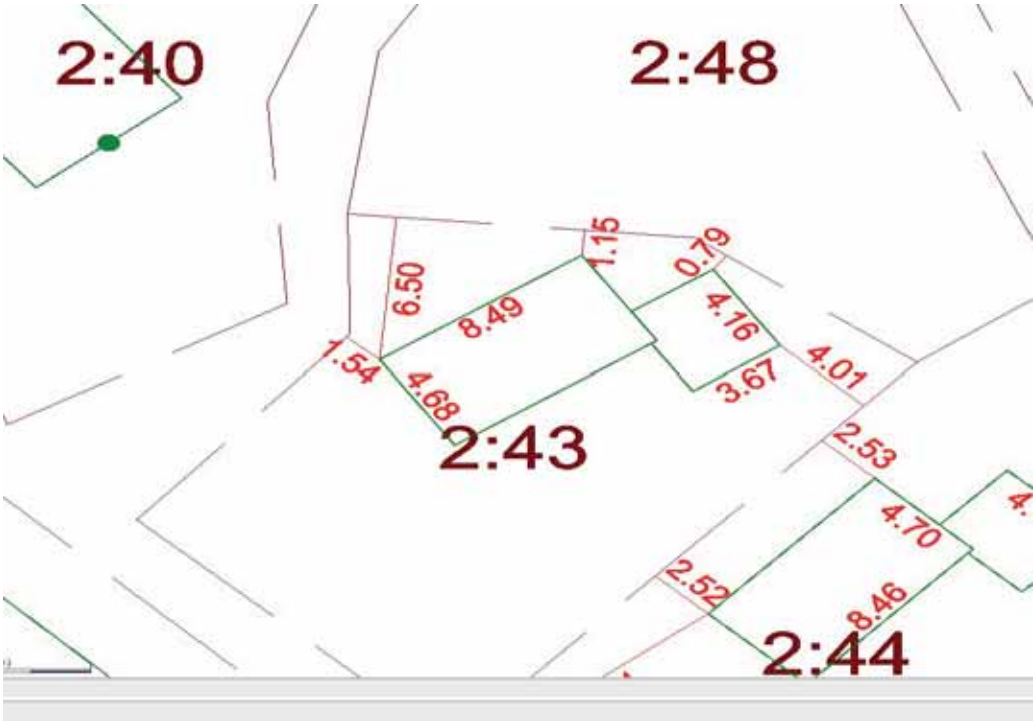
Ditt svar skickas till bygglov@nykoping.se eller

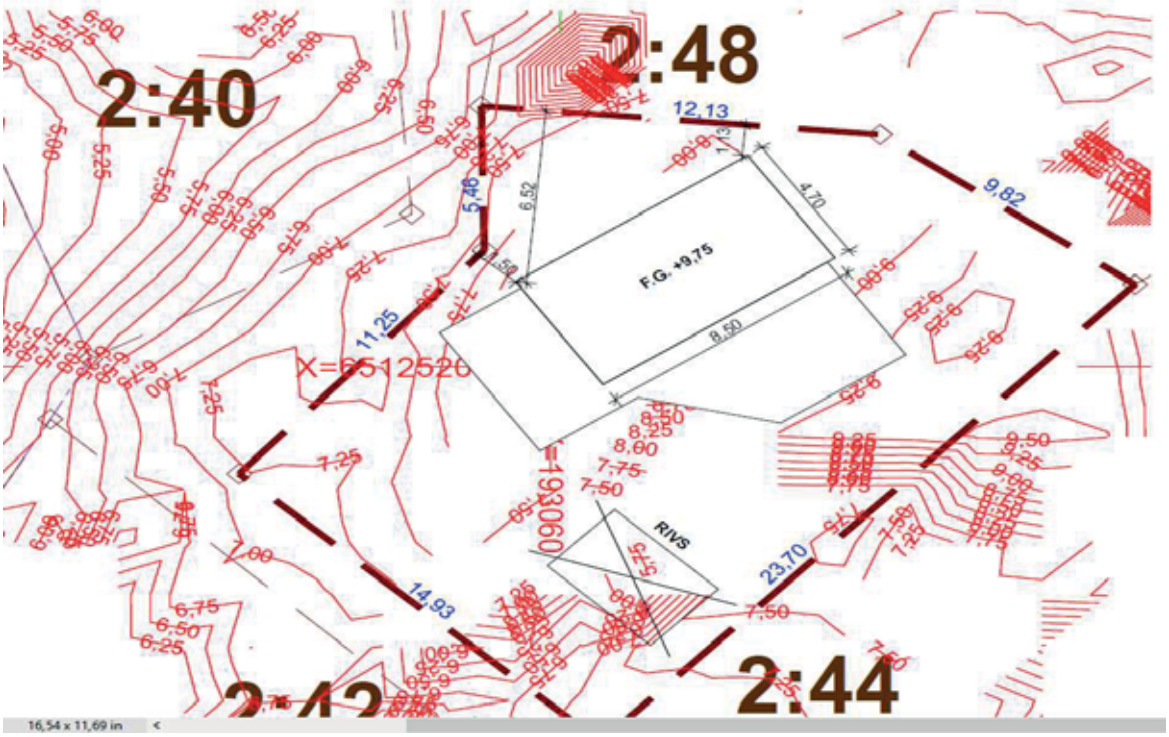
Nyköpings kommun
Bygglovenheten
611 83 NYKÖPING

Vänliga hälsningar,

Susan Lehtinen | Tillsynshandläggare
Bygglovenheten | Samhällsbyggnad
Nyköpings kommun | 611 83 Nyköping
Växel 0155-24 80 00 | Kundservice 0155-24 80 80 bygglov@nykoping.se
https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.nykoping.se%2F&data=05%7C01%7Casa.hedlund%40wallenstam.se%7C860fdb53c6c44161591508dab3458a95%7Ca20b01deec3941088b8bf07ffe5ce7c0%7C1%7C0%7C638019408652711745%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=8zz5eIdsRvb8QsGnNa%2FsaC23mcsnPG3i%2BOX9xwG3FPQ%3D&reserved=0 | facebook.com/nykopingskommun

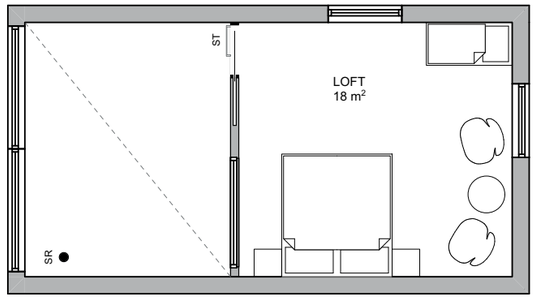
Ärende: [B 2020-000316:444055]


2:40
2:48
2:43
2:44
6.50
8.49
1.15
0.79
4.16
4.01
3.67
1.54
4.68
2.53
4.70
2.52
8.46

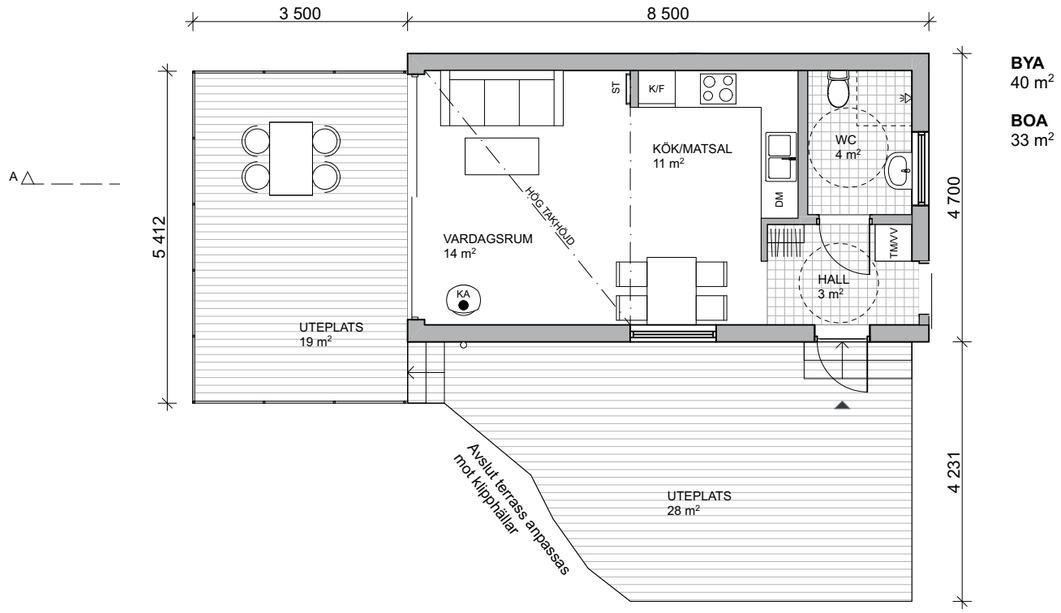

2:40
2:48
2:44
12,13
9,82
F.G. +9,75
8,50
11,25
X=6512526
Y=193060
RIVS
23,70
14,93
16,54 x 11,69 in

Dnr B 2019-001142 – Ankom 2019-11-22 **MSN – 2020-01-17 – Bygglov – 2020-000065**

Sovloft
1:100



Bottenvåning
1:100



BYA
40 m²

BOA
33 m²

SKALA 1:100

0 1 2 5 10
METER

FÖRKLARINGAR

ALLA MÅTT ÄR I MM

DM	DISKMASKIN
K	KYL
F	FRYS
TM	TVÄTTMASKIN
VV	VARMVATTENBEREDARE
ST	STEGE
KA	KAMIN
SR	SKORSTENSRÖR

BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
A	Asante architecture & design		

BYGGLOVSHANDLING

[redacted]

asante
ARCHITECTURE & DESIGN

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
301	FÖ	FÖ
DATUM	ANSVARIG	
2019-11-21	FRIDA ÖSTER	

NYBYGGNAD FRITIDSHUS

PLANER BOTTENVÅNING & SOVLOFT

SKALA	NUMMER	BET
1:100	A-02	

Dnr B 2020-000316 – Ankom 2022-10-24

Till: Susan Lehtinen <byggr@nykoping.se>
Kopia: [redacted]
Från: [redacted]
Skickat: 2022-10-24 13:51:07
Ämne: Sv: Förslag till beslut - Ärende: [B 2020-000316:444055]
Meddelande:
Hej,

Vi har erhållit ett förslag till beslut gällande en eventuell olovlig tillbyggnad på vårt sommarhus i Svärdsklova.

Vi köpte under hösten 2019 en fastighet i Svärdsklova. [redacted]
Fastigheten såldes av Fastighetsutvecklaren Profura Fastigheter AB, via bolaget PS Svärdsklova 2:2 Fastighets AB. Köpekontraktet för tomten innehöll en krav (från Profuras håll) om att ett bindande TE-avtal skulle tecknas med DD Hus som skulle uppföra ett givet nyckelfärdigt hus på fastigheten. DD Hus ansvarade för bygglov och alla andra erforderliga tillstånd för att projektera och uppföra byggnaden. Vi köpte en nyckelfärdig produkt. DD hus står som byggherre i bygglovet och DD Hus har uppfört huset.

Vi anser alltså inte att vi som nuvarande fastighetsägare har ansvar för huruvida tillbyggnaden är olovlig eller inte. En eventuell sanktionsavgift anser vi skall betalas av Byggherren DD Hus.

Under det platsbesök ni refererar till (20:e april 2020) antar vi att ni träffade representanter för DD Hus. Var kan jag se det utlåtandet? B2019-001142.
Sen skriver ni något om att vi fått information under processens gång att inkomma med underlag. Skicka mig gärna den dialogen också.

Jag bifogar handlingar i detta mail, som vi fick av DD Hus under 2019, som avser just tillbyggnaden.

Med vänlig hälsning,
[redacted]

-----Ursprungligt meddelande-----
Från: Susan Lehtinen <byggr@nykoping.se>
Skickat: den 21 oktober 2022 11:21
Till: [redacted]
Ämne: Förslag till beslut - Ärende: [B 2020-000316:444055]

Hej,

Ditt ärende är planerat för beslut vid Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens sammanträde den 6 december 2022.

Innan nämnden fattar beslut i ärendet har du rätt att komma med synpunkter på tjänsteskrivelsen som kommer att lämnas till nämnden, se bifogat.

Lämna in ditt svar senast den 11 november.

Ditt svar skickas till bygglov@nykoping.se eller

Nyköpings kommun
Bygglovenheten
611 83 NYKÖPING

Vänliga hälsningar,

Susan Lehtinen | Tillsynshandläggare
Bygglovenheten | Samhällsbyggnad
Nyköpings kommun | 611 83 Nyköping
Växel 0155-24 80 00 | Kundservice 0155-24 80 80 bygglov@nykoping.se
https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.nykoping.se%2F&data=05%7C01%7Casa.hedlund%40wallenstam.se%7C860fdb53c6c44161591508dab3458a95%7Ca20b01deec3941088b8bf07ffe5ce7c0%7C1%7C0%7C638019408652711745%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=8zz5eIdsRvb8QsGnNa%2FsaC23mcsnPG3i%2BOX9xwG3FPQ%3D&reserved=0 | facebook.com/nykopingskommun

Ärende: [B 2020-000316:444055]

Dnr B 2020-000316 – Ankom 2022-11-03

Till: Susan Lehtinen <byggr@nykoping.se>; [redacted]
Kopia:
Från: [redacted]
Skickat: 2022-11-03 10:16:09
Ämne: Sv: Svar på era frågor - Ärende: [B 2020-000316:445600]
Meddelande:
Hej,

Tack för protokollet.

Av det kan man utläsa att vi som fastighetsägare var inte närvarande vid platsbesöket och protokollet distribuerades inte till oss.
Byggherren (som i det här fallet alltså inte var vi) [redacted] (DD Hus) och kontrollansvarige [redacted] utsedd av byggherren) var på plats och fick också protokollet.

Mvh / [redacted]

-----Ursprungligt meddelande-----
Från: Susan Lehtinen <byggr@nykoping.se>
Skickat: den 3 november 2022 10:07
Till: [redacted]
Ämne: Svar på era frågor - Ärende: [B 2020-000316:445600]

Hej!

Till att börja med får jag be att återkomma gällande ansvarsfördelningen då jag måste diskutera det med min chef och tyvärr inte hunnit med det under veckan.

Jag bifogar protokoll från platsbesök 2020-04-20. Vi anser att ni har fått informationen om bygglovsplikt i och med förslag till beslut.

Vänliga hälsningar,

Susan Lehtinen | Tillsynshandläggare
Bygglovenheten | Samhällsbyggnad
Nyköpings kommun | 611 83 Nyköping
Växel 0155-24 80 00 | Kundservice 0155-24 80 80 bygglov@nykoping.se
https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.nykoping.se%2F&data=05%7C01%7Casa.hedlund%40wallenstam.se%7C508de3feb9ce4ca1208408dabd7ad0df%7Ca20b01deec3941088b8bf07ffe5ce7c0%7C1%7C0%7C638030632733968712%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3

D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=KfW0RRyiRdpctsEC0OTNqcb3O9QESx%2BHRYmkpbFVWcw%3D&reserved=0 | facebook.com/nykopingskommun

Ärende: [B 2020-000316:445600]

MSN § Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd - påbörjat utan startbesked; [redacted]

Diarienummer: B 2020-000315

Beskrivning
Vid arbetsplatsbesök i ärende B 2020-000044, den 20 april 2020, noterades att det som uppförts inte stämmer överens med beviljat bygglov och startbesked. Byggnaden har byggts till med ett sovrum på 15 m_2.

Fastigheten omfattas av detaljplan P08-34.

Under ärendets gång har fastighetsägaren fått information om att detta är en anmälanspliktig åtgärd och att åtgärden saknar startbesked. Hen har fått möjlighet att göra en attefallsanmälan i efterhand samt fått information om att en byggsanktionsavgift kan tas ut om rättelse inte vidtas. I det här fallet skulle det innebära att tillbyggnaden rivs.

Den 7 augusti 2022 har fastighetsägaren lämnat in en anmälan i efterhand och fått startbesked för åtgärden. Anmälan hanteras separat i ärende B 2022-000973.

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande i ärendet. I yttrandet framkommer att de inte anser sig ha varit inblandade i eller informerade om överträdelsen och att de inte kan anses vara ansvariga.

Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

Lagstöd
Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 9 kap. 2 § anger att det krävs bygglov för bland annat tillbyggnad. För en- eller tvåbostadshus krävs det trots huvudregeln inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter (PBL 9:4b).

Det krävs enligt 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) en anmälan vid en lovbefriad tillbyggnad och att ett startbesked ges innan åtgärden får påbörjas (PBL 10:3).

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Byggsanktionsavgift
Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller om den skett av oaktsamhet. Det är bara under vissa omständigheter en sanktionsavgift inte behöver tas ut: om det är oskäligt med hänsyn till (1) den avgiftsskyldigas sjukdom, (2) omständigheter som den avgiftsskyldiga inte har kunnat eller borde kunnat förutse eller påverka, eller (3) vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (PBL 11:53).

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen (PBL 11:57). Om två eller fler är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (PBL 11:60).

Byggsanktionsavgiftens belopp
Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgift fattas och får uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF) och 11 kap. 52 § PBL. Sanktionsavgiften för att utan startbesked bygga till ett en- eller tvåbostadshus är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea (PBF 9:7).

Sanktionsavgiften får i ett enskilt fall sättas ned om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får då sättas ned till hälften eller en fjärdedel (PBL 11:53a).

Motivering
Under 2020 har fastighetsägaren låtit bygga till ett fritidshus med ca 15 m^2 utan bygglov och startbesked. Tillbyggnaden är därmed att betrakta som olovligt uppförd. En attefallsanmälan i efterhand är inte att betrakta som rättelse.

En byggsanktionsavgift får tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks. Bygglovenheten fick kännedom om överträdelsen i april 2020. Då var arbetet påbörjat men inte färdigt. [redacted] är ägare till fastigheten [redacted] sedan den 10 mars 2020. Bygglovenheten kan därför konstatera att de var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks och att byggsanktionsavgiften ska ställas mot dem. Vidare kan vi konstatera att undersökningsplikten när man utför eller låter utföra byggnadsåtgärder sträcker sig långt och att det alltid är byggherrens ansvar att alla bestämmelser följs.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen skett av oaktsamhet eller utan avsikt, exempelvis om den som begått överträdelsen inte haft kännedom om att åtgärden var bygglovs- eller anmälanspliktig. Det är bara i särskilda fall som en byggsanktionsavgift inte behöver tas ut och där den kan sättas ner, dessa regleras av 11 kap. 53-56 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. I lagstycket avses tillfällen som när nämnden gett ett felaktigt besked gällande om bygglov krävs eller inte, eller att nämnden inte handlagt ett ärende inom rimlig tid. Så har inte skett i det här fallet.

Bygglovenheten bedömer att [redacted] inte vidtagit några sådana åtgärder som medför att det finns skäl att sätta ned avgiften.

Byggsanktionsavgiften beräknas i enlighet med formeln i PBF 9:7, med tillämpning av 2022 års prisbasbelopp (48 300 kr) och sanktionsarean på 0 m^2 (bruttoarean minskad med 15 m^2, i enlighet med PBF 1:7).

0,5 x 48 300 kr + 0,005 x 48 300 kr x 0 m^2 = **24 150 kronor**.

Barnrättsprövning
Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** [redacted] och [redacted] ska betala en byggsanktionsavgift på 24 150 kronor, med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen och 9 kap. 7 § plan- och byggförordningen.

Handlingar som hör till beslutet
Planritning, 2020-01-29
Protokoll, 2020-04-20
Karta, 2020-09-22
Fotografier från platsbesök, 4st, 2022-09-01
Planritning, 2022-09-23
Yttrande, 2022-11-08

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare och de ansvariga (förenklad delgivning):

[redacted] STOCKHOLM
[redacted] STOCKHOLM

Information
Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att den avgiftsskyldige har blivit delgiven beslutet, om Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inte beslutar annat (PBL 11:61). Avgiften kan tas ut även om beslutet överklagats.

Om beslutet om byggsanktionsavgift upphävs, ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden återbetala avgiften jämte ränta enligt 5 § räntelagen (SFS 1975:635) för tiden från den dag avgiften betalades till och med den dag återbetalningen sker (PBL 11:63).

Meddela oss om du anser att betalningen bör delas upp i flera delar eller om du behöver mer än två månader för att betala avgiften.

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

Nyköping

TJÄNSTESKRIVELSE

Ärende
B 2020-000315

Datum
2022-11-18

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd - påbörjat utan startbesked; [redacted]

Fastighetsägare
[redacted] STOCKHOLM
[redacted] STOCKHOLM

Beskrivning

Vid arbetsplatsbesök i ärende B 2020-000044, den 20 april 2020, noterades att det som uppförts inte stämmer överens med beviljat bygglov och startbesked. Byggnaden har byggts till med ett sovrum på 15 m2.

Fastigheten omfattas av detaljplan P08-34.

Under ärendets gång har fastighetsägaren fått information om att detta är en anmälanspliktig åtgärd och att åtgärden saknar startbesked. Hen har fått möjlighet att göra en attefallsanmälan i efterhand samt fått information om att en byggsanktionsavgift kan tas ut om rättelse inte vidtas. I det här fallet skulle det innebära att tillbyggnaden rivs.

Den 7 augusti 2022 har fastighetsägaren lämnat in en anmälan i efterhand och fått startbesked för åtgärden. Anmälan hanteras separat i ärende B 2022-000973.

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande i ärendet. I yttrandet framkommer att de inte anser sig ha varit inblandade i eller informerade om överträdelsen och att de inte kan anses vara ansvariga.

Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

Lagstöd

Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 9 kap. 2 § anger att det krävs bygglov för bland annat tillbyggnad. För en- eller tvåbostadshus krävs det trots huvudregeln inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter (PBL 9:4b).

Det krävs enligt 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) en anmälan vid en lovbefriad tillbyggnad och att ett startbesked ges innan åtgärden får påbörjas (PBL 10:3).

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Byggsanktionsavgift

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller om den skett av oaktsamhet. Det är bara under vissa omständigheter en sanktionsavgift inte behöver tas ut: om det är oskäligt med hänsyn till (1) den avgiftsskyldigas sjukdom, (2) omständigheter som den avgiftsskyldiga inte har kunnat eller borde kunnat förutse eller påverka, eller (3) vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (PBL 11:53).

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen (PBL 11:57). Om två eller fler är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (PBL 11:60).

Byggsanktionsavgiftens belopp

Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgift fattas och får uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF) och 11 kap. 52 § PBL. Sanktionsavgiften för att utan startbesked bygga till ett en- eller tvåbostadshus är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea (PBF 9:7).

Sanktionsavgiften får i ett enskilt fall sättas ned om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får då sättas ned till hälften eller en fjärdedel (PBL 11:53a).

Motivering

Under 2020 har fastighetsägaren låtit bygga till ett fritidshus med ca 15 m^2 utan bygglov och startbesked. Tillbyggnaden är därmed att betrakta som olovligt uppförd. En attefallsanmälan i efterhand är inte att betrakta som rättelse.

En byggsanktionsavgift får tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks. Bygglovenheten fick kännedom om överträdelsen i april 2020. Då var arbetet påbörjat men inte färdigt. [redacted] är ägare till fastigheten [redacted] sedan den 10 mars 2020. Bygglovenheten kan därför konstatera att de var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks och att byggsanktionsavgiften ska ställas mot dem. Vidare kan vi konstatera att undersökningsplikten när man utför eller låter utföra byggnadsåtgärder sträcker sig långt och att det alltid är byggherrens ansvar att alla bestämmelser följs.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen skett av oaktsamhet eller utan avsikt, exempelvis om den som begått överträdelsen inte haft kännedom om att åtgärden var bygglovs- eller anmälanspliktig. Det är bara i särskilda fall som en

byggsanktionsavgift inte behöver tas ut och där den kan sättas ner, dessa regleras av 11 kap. 53-56 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. I lagstycket avses tillfällen som när nämnden gett ett felaktigt besked gällande om bygglov krävs eller inte, eller att nämnden inte handlagt ett ärende inom rimlig tid. Så har inte skett i det här fallet.

Bygglovenheten bedömer att [redacted] inte vidtagit några sådana åtgärder som medför att det finns skäl att sätta ned avgiften.

Byggsanktionsavgiften beräknas i enlighet med formeln i PBF 9:7, med tillämpning av 2022 års prisbasbelopp (48 300 kr) och sanktionsarean på 0 m^2 (bruttoarean minskad med 15 m^2, i enlighet med PBF 1:7).

0,5 x 48 300 kr + 0,005 x 48 300 kr x 0 m^2 = **24 150 kronor**.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att [redacted] och [redacted] ska betala en byggsanktionsavgift på 24 150 kronor, med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen och 9 kap. 7 § plan- och byggförordningen.

Kjell Hagberg
Bygglovschef

Susan Lehtinen
Tillsynshandläggare

Handlingar som hör till beslutet
Planritning, 2020-01-29
Protokoll, 2020-04-20
Karta, 2020-09-22
Fotografier från platsbesök, 4st, 2022-09-01
Planritning, 2022-09-23
Yttrande, 2022-11-08

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare och de ansvariga (förenklad delgivning):

[redacted] STOCKHOLM
[redacted] STOCKHOLM

Information

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att den avgiftsskyldige har blivit delgiven beslutet, om Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inte beslutar annat (PBL 11:61). Avgiften kan tas ut även om beslutet överklagats.

Om beslutet om byggsanktionsavgift upphävs, ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden återbetala avgiften jämte ränta enligt 5 § räntelagen (SFS 1975:635) för tiden från den dag avgiften betalades till och med den dag återbetalningen sker (PBL 11:63).

Meddela oss om du anser att betalningen bör delas upp i flera delar eller om du behöver mer än två månader för att betala avgiften.

Kontakt

Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga

Hur man överklagar

Dnr B 2020-000315 – Ankom 2022-11-08

Kempe Damperud Michaela

Från: [redacted]
Skickat: den 8 november 2022 21:29
Till: Nyköpings kommun - Bygglov; Nyköpings Kommun
Kopia: [redacted]
Ämne: Felaktig adressering i skrivelse B 2020-000315
Bifogade filer: 40555760 (3).pdf; 40579853 (2).pdf; Ritning från prospekt och underlag för avtal [redacted]

[redacted]

Nyköpings kommun
Bygglovenheten, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
611 83 Nyköping
bygglov@nykoping.se

Svar och yttrande på skrivelse B 2020-000315, inför beslut i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Nyköpings Kommun, ”Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd - påbörjat utan startbesked; [redacted]

Vi anser att skrivelsen B 2020-000315 är felaktigt adresserad. Den ska adresseras till byggherren för uppförandet av hus på [redacted] vid tidpunkt mellan beslutat bygglov och tillsyn.

Byggherre var DD Hus, Måttbandsvägen 12b, 187 66 Täby, 566685-6463, nedan kallat DD Hus AB och ingen annan. Vi var ej inblandade eller informerade, ej heller ansvariga för byggnation sett till regleringar eller motsvarande av byggnation.
Fastighet med hus köptes nyckelfärdig från PS Svärdsklova AB.

Fakta:

1. Fastighet med hus är köpt nyckelfärdigt som en helhet enligt prospekt från mäklare. Huset ska byggas av DD Hus AB, nov 2019-13-04. Se bilaga.
2. Byggherre har varit DD Hus AB, enligt av Nyköping kommun beslutat bygglov datum 2020-02-07. Dnr B 2020-000044. Se bilaga
3. ”Meddelande: Lägeskontroll utförd,hvd byggnad ser ok ut,dock så har dom byggt en komplementsbyggnad som inte finns med i sitplan,se bifogad PDF.” Diariefört i ”Bygg – Mina byggärenden” den 2020-09-22. Observera att byggherre vid denna tidpunkt var DD Hus AB. Se bilaga

Med detta menar vi att Miljö och samhällsbyggnadsnämnden ska besluta att J[redacted] är felaktigt adresserade i skrivelse B 2020-000315.

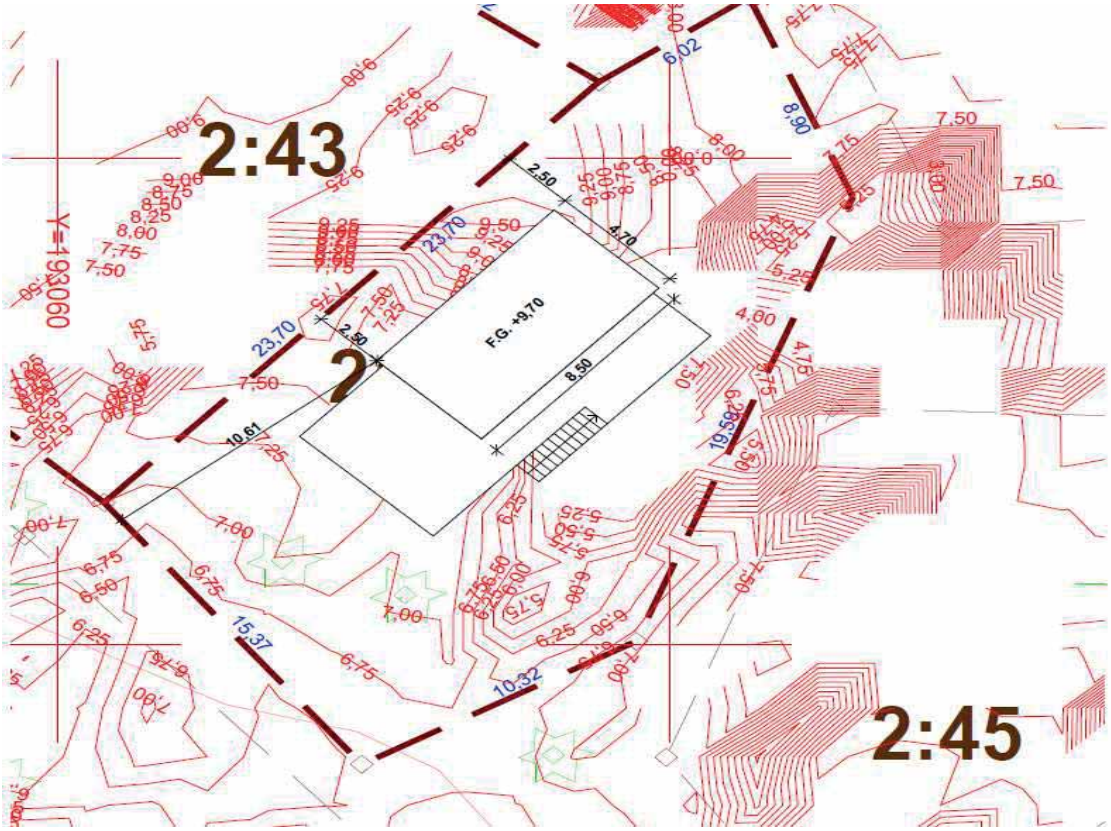
Med vänlig hälsning,

[redacted]

Bilagor

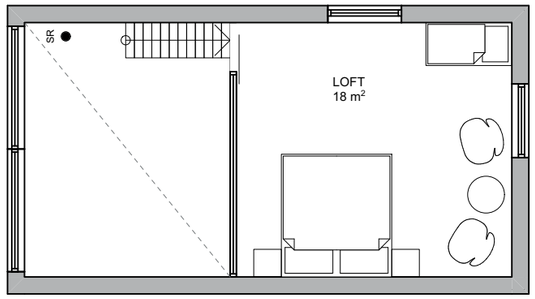
1. Ritning från prospekt och underlag för avtal [redacted] PS Svärdsklova
2. Beslut om bygglov och rivningslov Dnr B 2020-000044, D A 2020-000195, 2020-02-07
3. Diarieförtmail, Ärende: [B 2020-000044] Lägeskontroll utförd, [redacted] 2020-09--22


2:43
2.53
4.70
4.17
0.90
3.68
2.52
8.46
2:44
10.64
2:45


2:43
Y=193000
6,02
8,90
7,50
2,50
4,70
23,70
F.G.+9,70
8,50
10,61
4,00
19,58
15,37
10,32
2:45

Dnr B 2020-000044 – Ankom 2020-01-29 **MSN – 2020-02-07 – Bygglov – 2020-000195**

Sovloft
1:100

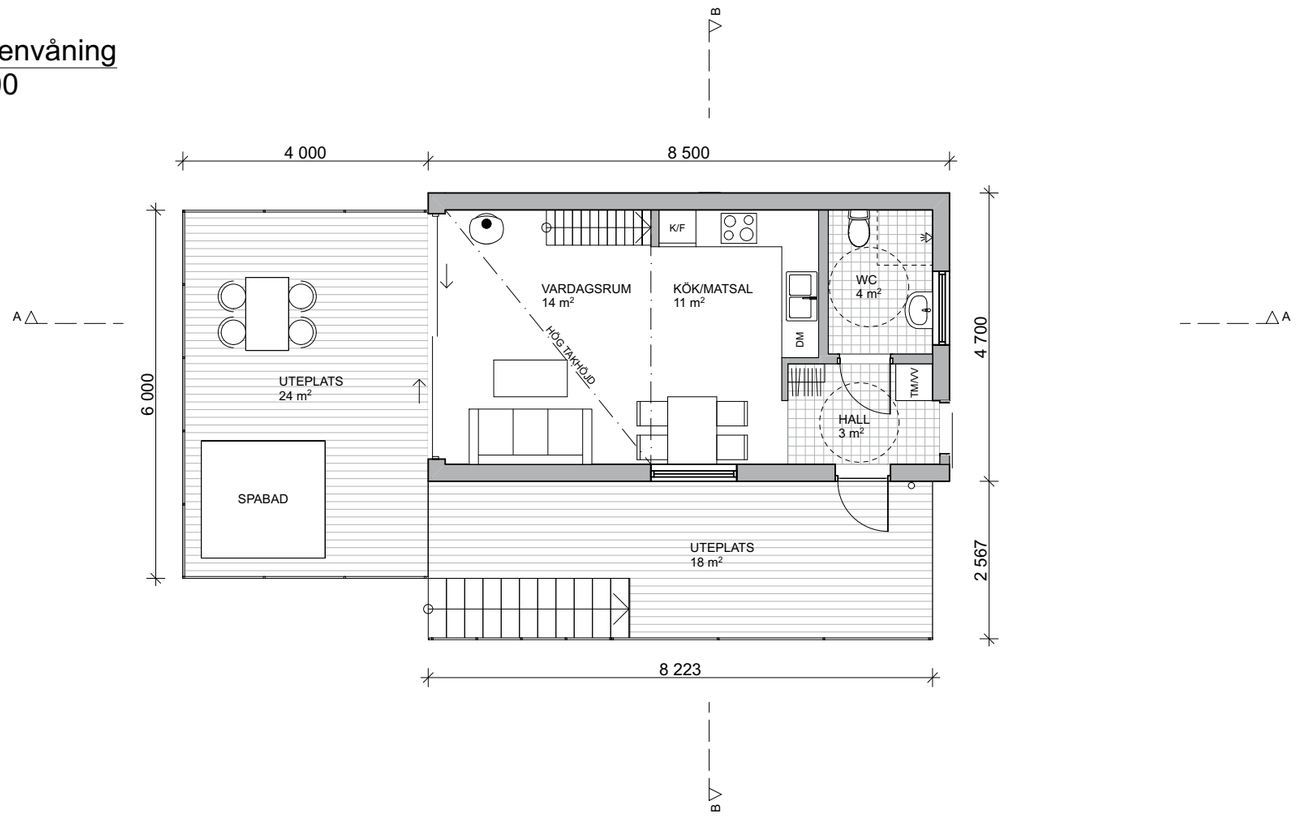


FÖRKLARINGAR

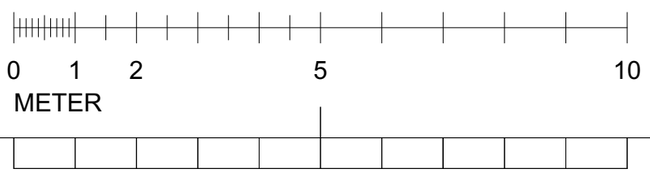
ALLA MÅTT ÄR I MM

DM	DISKMASKIN
K	KYL
F	FRYS
TM	TVÄTTMASKIN
VV	VARMVATTENBEREDARE
KA	KAMIN
SR	SKORSTENSRÖR

Bottenvåning
1:100



SKALA 1:100



A	Måttsättning terrass	2020-01-29	FÖ
BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.

BYGGLOVSHANDLING

[redacted]

asante
ARCHITECTURE & DESIGN

A Asante architecture & design

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
301	FÖ	FÖ
DATUM	ANSVARIG	
2020-01-10	FRIDA ÖSTER	

NYBYGGNAD FRITIDSHUS

PLANER BOTTENVÅNING & SOVLOFT

SKALA	NUMMER	BET
1:100	A-02	A

Dnr B 2020-000315 – Ankom 2022-11-08

Kempe Damperud Michaela

Från: [redacted]
[redacted] 8 november 2022 21:29
Till: Nyköpings kommun - Bygglov; Nyköpings Kommun
Kopia: [redacted] i skrivelse B 2020-000315
Bifogade filer: 40555760 (3).pdf; 40579853 (2).pdf; Ritning från prospekt och underlag för avtal Svärdsklova 2_44 PS Svärdsklova.docx

[redacted]

Nyköpings kommun
Bygglovenheten, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
611 83 Nyköping
bygglov@nykoping.se

Svar och yttrande på skrivelse B 2020-000315, inför beslut i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Nyköpings Kommun, ”Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd - påbörjat utan startbesked; [redacted]

Vi anser att skrivelsen B 2020-000315 är felaktigt adresserad. Den ska adresseras till byggherren för uppförandet av hus på Svärdsklova 2:44 vid tidpunkt mellan beslutat bygglov och tillsyn.

Byggherre var DD Hus, Måttbandsvägen 12b, 187 66 Täby, 566685-6463, nedan kallat DD Hus AB och ingen annan. Vi var ej inblandade eller informerade, ej heller ansvariga för byggnation sett till regleringar eller motsvarande av byggnation.
Fastighet med hus köptes nyckelfärdig från PS Svärdsklova AB.

Fakta:

1. Fastighet med hus är köpt nyckelfärdigt som en helhet enligt prospekt från mäklare. Huset ska byggas av DD Hus AB, nov 2019-13-04. Se bilaga.
2. Byggherre har varit DD Hus AB, enligt av Nyköping kommun beslutat bygglov datum 2020-02-07. Dnr B 2020-000044. Se bilaga
3. ”Meddelande: Lägeskontroll utförd,hvd byggnad ser ok ut,dock så har dom byggt en komplementsbyggnad som inte finns med i sitplan,se bifogad PDF.” Diariefört i ”Bygg – Mina byggärenden” den 2020-09-22. Observera att byggherre vid denna tidpunkt var DD Hus AB. Se bilaga

Med detta menar vi att Miljö och samhällsbyggnadsnämnden ska besluta att [redacted] felaktigt adresserade i skrivelse B 2020-000315.

Med vänlig hälsning,

[redacted]

Bilagor

1. Ritning från prospekt och underlag för avtal [redacted] Svärdsklova
2. Beslut om bygglov och rivningslov Dnr B 2020-000044, D A 2020-000195, 2020-02-07
3. Diarieförd mail, Ärende: [B 2020-000044] Lägeskontroll utförd, [redacted] 2020-09--22

MSN § Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd - tillbyggnad av fritidshus; [redacted]

Diarienummer: B 2021-001041

Beskrivning
Vid arbetsplatsbesök i ärende B 2020-001058, den 20 oktober 2021, noterades att det som uppförts inte stämmer överens med beviljat bygglov och startbesked. Byggnaden har byggts till med ett sovrum på 15 m^2.

Fastigheten omfattas av detaljplan P08-34.

Under ärendets gång har fastighetsägaren fått information om att detta är en anmälanspliktig åtgärd och att åtgärden saknar startbesked. Hen har fått möjlighet att göra en attefallsanmälan i efterhand samt fått information om att en byggsanktionsavgift kan tas ut om rättelse inte vidtas. I det här fallet skulle det innebära att tillbyggnaden rivs.

Den 7 augusti 2022 har fastighetsägaren lämnat in en anmälan i efterhand och fått startbesked för åtgärden. Anmälan hanteras separat i ärende B 2022-000775.

Lagstöd
Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 9 kap. 2 § anger att det krävs bygglov för bland annat tillbyggnad. För en- eller tvåbostadshus krävs det trots huvudregeln inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter (PBL 9:4b).

Det krävs enligt 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) en anmälan vid en lovbefriad tillbyggnad och att ett startbesked ges innan åtgärden får påbörjas (PBL 10:3).

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Byggsanktionsavgift

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller om den skett av oaktsamhet. Det är bara under vissa omständigheter en sanktionsavgift inte behöver tas ut: om det är oskäligt

med hänsyn till (1) den avgiftsskyldigas sjukdom, (2) omständigheter som den avgiftsskyldiga inte har kunnat eller borde kunnat förutse eller påverka, eller (3) vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (PBL 11:53).

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen (PBL 11:57). Om två eller fler är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (PBL 11:60).

Byggsanktionsavgiftens belopp

Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgift fattas och får uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF) och 11 kap. 52 § PBL. Sanktionsavgiften för att utan startbesked bygga till ett en- eller tvåbostadshus är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea (PBF 9:7).

Sanktionsavgiften får i ett enskilt fall sättas ned om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får då sättas ned till hälften eller en fjärdedel (PBL 11:53a).

Motivering

Under 2021 har fastighetsägaren byggt till ett fritidshus med ca 15 m^2 utan bygglov och startbesked. Tillbyggnaden är därmed att betrakta som olovligt uppförd. En attefallsanmälan i efterhand är inte att betrakta som rättelse.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen skett av oaktsamhet eller utan avsikt, exempelvis om den som begått överträdelsen inte haft kännedom om att åtgärden var bygglovs- eller anmälanspliktig. Det är bara i särskilda fall som en byggsanktionsavgift inte behöver tas ut och där den kan sättas ner, dessa regleras av 11 kap. 53-56 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. I lagstycket avses tillfällen som när nämnden gett ett felaktigt besked gällande om bygglov krävs eller inte, eller att nämnden inte handlagt ett ärende inom rimlig tid. Så har inte skett i det här fallet.

Bygglovenheten bedömer att [redacted] inte vidtagit några sådana åtgärder som medför att det finns skäl att sätta ned avgiften.

Byggsanktionsavgiften beräknas i enlighet med formeln i PBF 9:7, med tillämpning av 2022 års prisbasbelopp (48 300 kr) och sanktionsarean på 0 m^2 (bruttoarean minskad med 15 m^2, i enlighet med PBF 1:7).

0,5 x 48 300 kr + 0,005 x 48 300 kr x 0 m^2 = **24 150 kronor**.

Barnrättsprövning
Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** [redacted] och [redacted] ska betala en byggsanktionsavgift på 24 150 kronor, med stöd av 11 kap. 51 plan- och bygglagen och 9 kap. 7 § plan- och byggförordningen.

Handlingar som hör till beslutet
Planritning, 2020-11-29
Protokoll från arbetsplatsbesök, 2021-10-20
Lägeskontroll, 2021-12-07
Planritning, 2022-08-09
Fotografier från platsbesök, 2st, 2022-09-08

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare och de ansvariga (förenklad delgivning):

[redacted]SÖDERTÄLJE
[redacted]SÖDERTÄLJE

Information
Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att den avgiftsskyldige har blivit delgiven beslutet, om Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inte beslutar annat (PBL 11:61). Avgiften kan tas ut även om beslutet överklagats.

Om beslutet om byggsanktionsavgift upphävs, ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden återbetala avgiften jämte ränta enligt 5 § räntelagen (SFS 1975:635) för tiden från den dag avgiften betalades till och med den dag återbetalningen sker (PBL 11:63).

Meddela oss om du anser att betalningen bör delas upp i flera delar eller om du behöver mer än två månader för att betala avgiften.

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

Nyköping

TJÄNSTESKRIVELSE

Ärende
B 2021-001041

Datum
2022-11-18

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd - tillbyggnad av fritidshus; [redacted]

Fastighetsägare
[redacted] SÖDERTÄLJE
[redacted] SÖDERTÄLJE

Beskrivning

Vid arbetsplatsbesök i ärende B 2020-001058, den 20 oktober 2021, noterades att det som uppförts inte stämmer överens med beviljat bygglov och startbesked. Byggnaden har byggts till med ett sovrum på 15 m^2.

Fastigheten omfattas av detaljplan P08-34.

Under ärendets gång har fastighetsägaren fått information om att detta är en anmälanspliktig åtgärd och att åtgärden saknar startbesked. Hen har fått möjlighet att göra en attefallsanmälan i efterhand samt fått information om att en byggsanktionsavgift kan tas ut om rättelse inte vidtas. I det här fallet skulle det innebära att tillbyggnaden rivs.

Den 7 augusti 2022 har fastighetsägaren lämnat in en anmälan i efterhand och fått startbesked för åtgärden. Anmälan hanteras separat i ärende B 2022-000775.

Lagstöd

Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 9 kap. 2 § anger att det krävs bygglov för bland annat tillbyggnad. För en- eller tvåbostadshus krävs det trots huvudregeln inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter (PBL 9:4b).

Det krävs enligt 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) en anmälan vid en lovbefriad tillbyggnad och att ett startbesked ges innan åtgärden får påbörjas (PBL 10:3).

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Byggsanktionsavgift

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller om den skett av oaktsamhet. Det är bara under vissa omständigheter en sanktionsavgift inte behöver tas ut: om det är oskäligt med hänsyn till (1) den avgiftsskyldigas sjukdom, (2) omständigheter som den avgiftsskyldiga inte har kunnat eller borde kunnat förutse eller påverka, eller (3) vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (PBL 11:53).

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen (PBL 11:57). Om två eller fler är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (PBL 11:60).

Byggsanktionsavgiftens belopp

Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgift fattas och får uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF) och 11 kap. 52 § PBL. Sanktionsavgiften för att utan startbesked bygga till ett en- eller tvåbostadshus är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea (PBF 9:7).

Sanktionsavgiften får i ett enskilt fall sättas ned om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får då sättas ned till hälften eller en fjärdedel (PBL 11:53a).

Motivering

Under 2021 har fastighetsägaren byggt till ett fritidshus med ca 15 m^2 utan bygglov och startbesked. Tillbyggnaden är därmed att betrakta som olovligt uppförd. En attefallsanmälan i efterhand är inte att betrakta som rättelse.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen skett av oaktsamhet eller utan avsikt, exempelvis om den som begått överträdelsen inte haft kännedom om att åtgärden var bygglovs- eller anmälanspliktig. Det är bara i särskilda fall som en byggsanktionsavgift inte behöver tas ut och där den kan sättas ner, dessa regleras av 11 kap. 53-56 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. I lagstycket avses tillfällen som när nämnden gett ett felaktigt besked gällande om bygglov krävs eller inte, eller att nämnden inte handlagt ett ärende inom rimlig tid. Så har inte skett i det här fallet.

Bygglovenheten bedömer att [redacted] och [redacted] inte vidtagit några sådana åtgärder som medför att det finns skäl att sätta ned avgiften.

Byggsanktionsavgiften beräknas i enlighet med formeln i PBF 9:7, med tillämpning av 2022 års prisbasbelopp (48 300 kr) och sanktionsarean på 0 m^2 (bruttoarean minskad med 15 m^2, i enlighet med PBF 1:7).

0,5 x 48 300 kr + 0,005 x 48 300 kr x 0 m^2 = **24 150 kronor**.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar att [redacted] ska betala en byggsanktionsavgift på 24 150 kronor, med stöd av 11 kap. 51 plan- och bygglagen och 9 kap. 7 § plan- och byggförordningen.

Kjell Hagberg
Bygglovschef

Susan Lehtinen
Tillsynshandläggare

Handlingar som hör till beslutet
Planritning, 2020-11-29
Protokoll från arbetsplatsbesök, 2021-10-20
Lägeskontroll, 2021-12-07
Planritning, 2022-08-09
Fotografier från platsbesök, 2st, 2022-09-08

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare och de ansvariga (förenklad delgivning):

[redacted] SÖDERTÄLJE
[redacted] SÖDERTÄLJE

Information

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att den avgiftsskyldige har blivit delgiven beslutet, om Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inte beslutar annat (PBL 11:61). Avgiften kan tas ut även om beslutet överklagats.

Om beslutet om byggsanktionsavgift upphävs, ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden återbetala avgiften jämte ränta enligt 5 § räntelagen (SFS 1975:635) för tiden från den dag avgiften betalades till och med den dag återbetalningen sker (PBL 11:63).

Meddela oss om du anser att betalningen bör delas upp i flera delar eller om du behöver mer än två månader för att betala avgiften.

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

MSN – 2022-06-09 – Slutbesked – 2022-000914

Lägeskontroll [redacted] Höjdredovisning 2021-12-07

Ljusröd höjdtext redovisar byggnadsgrundens lägsta höjd ovanför plintar (+9.69m)

Mörkröd höjdtext redovisar sockelhöjden (+10.07m)

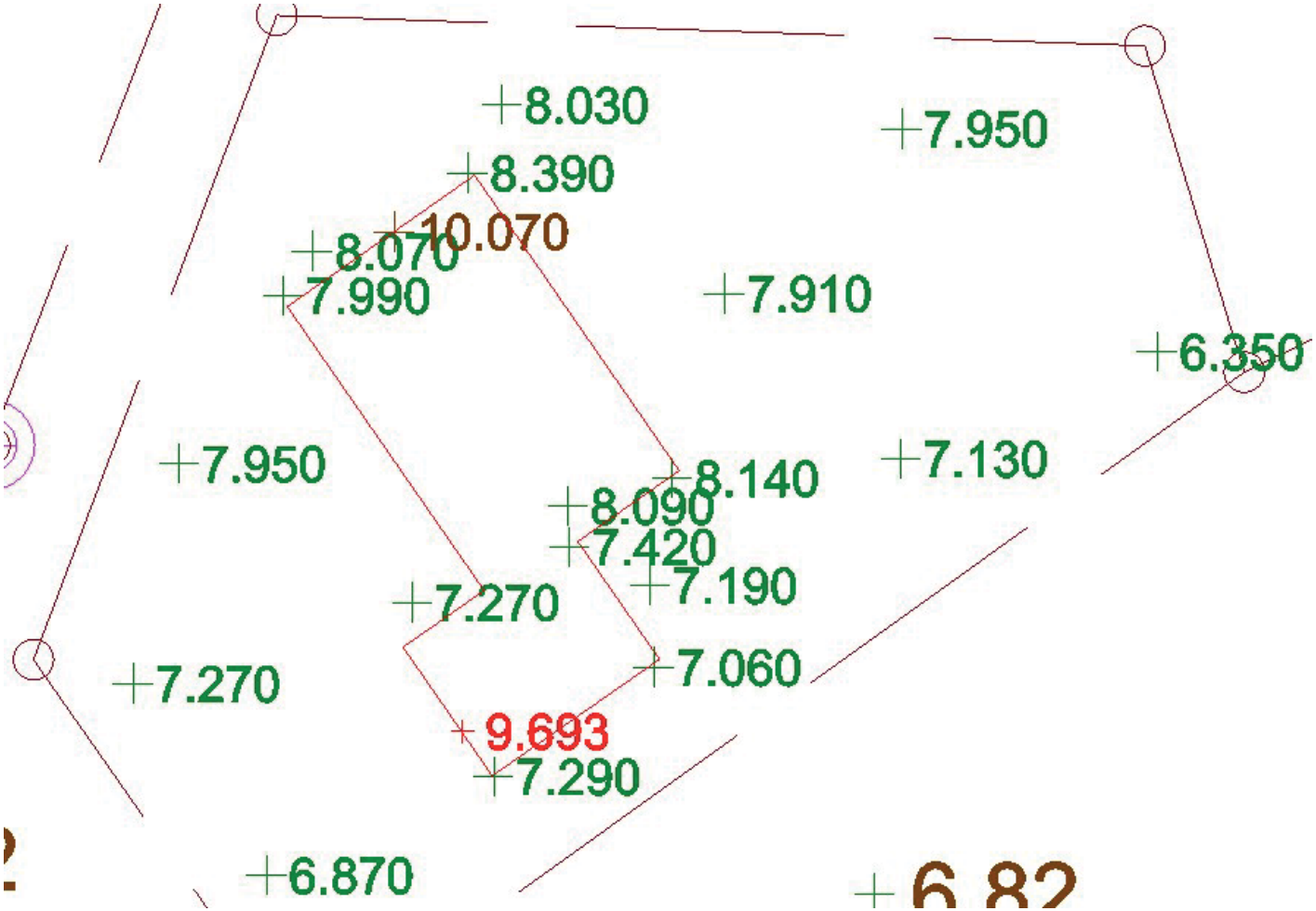
Genomsnittlig markhöjd beräknad på markhöjderna vid varje hushörn ger 7.65m

Nivåskillnad markhöjd till byggnadshöjd = 9.69m – 7.65m = 2.04m

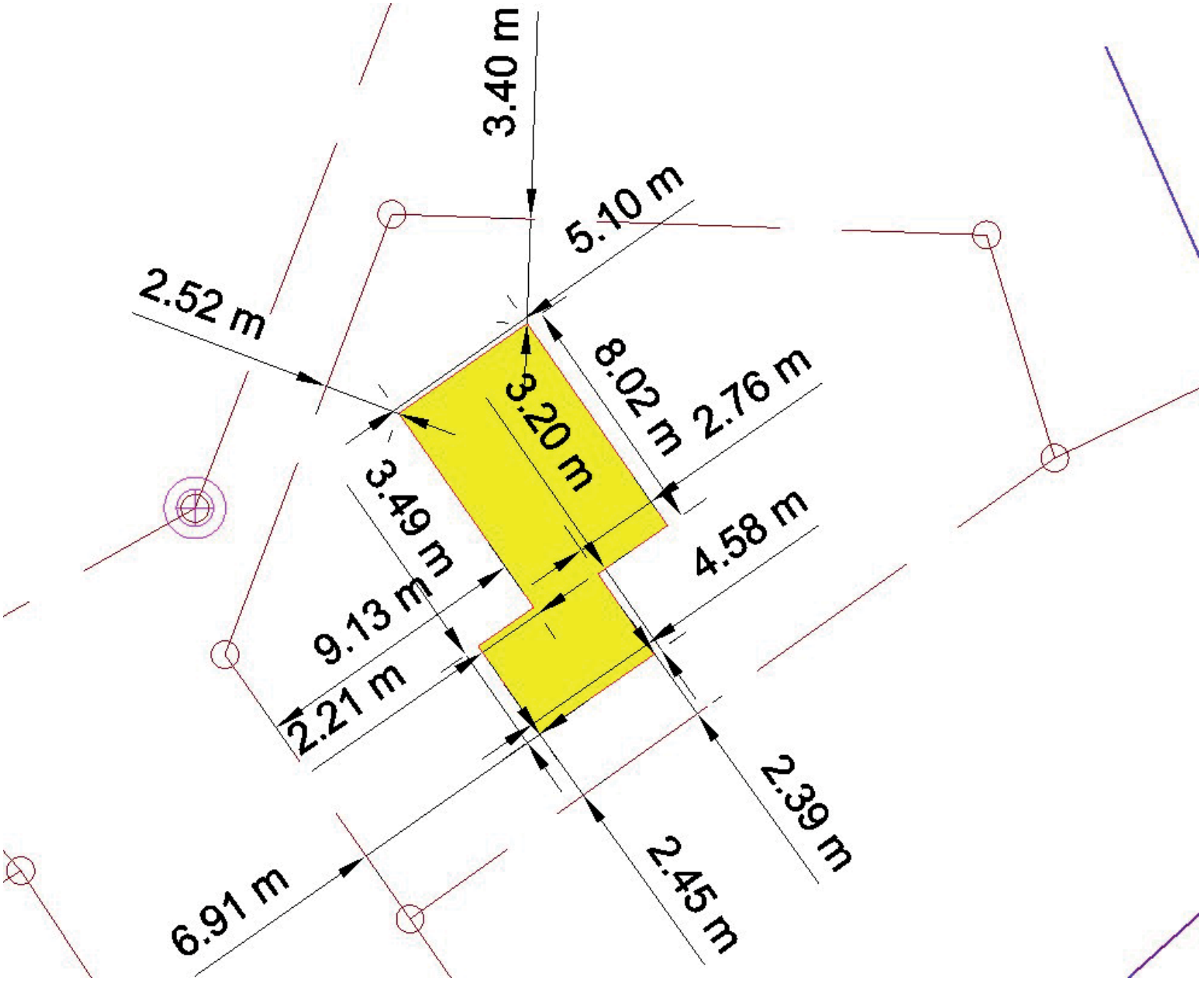
Norra byggnadsdelen kan tolkas ha en genomsnittlig markhöjd på 7.95m som då ger en nivåskillnad på 1.74m

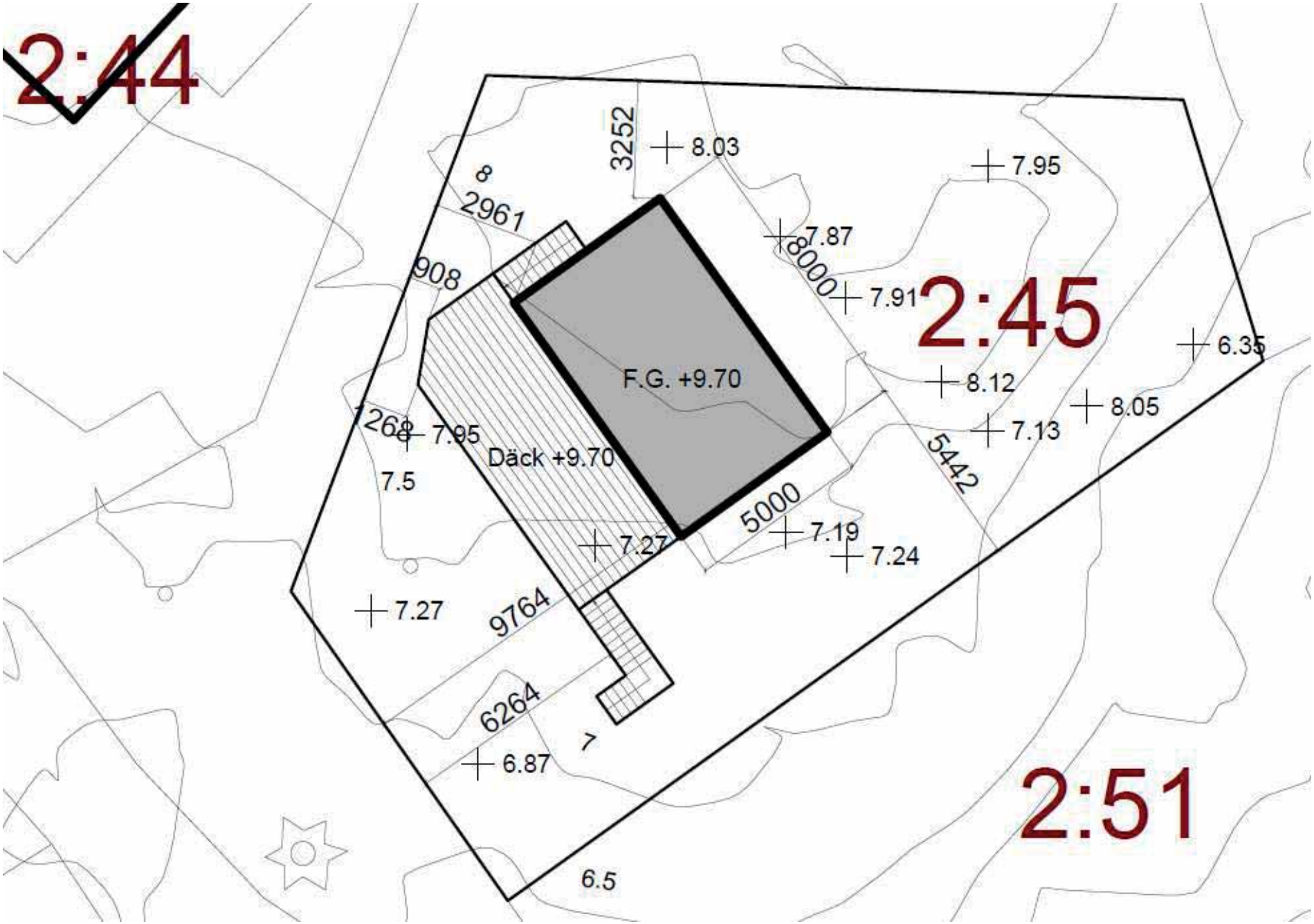
Då får den södra delen en genomsnittlig markhöjd på 7.26m som ger en nivåskillnad på 2.43m

Högsta nivåskillnaden mellan mark och byggnad uppmäts i sydöstra hörnet till 2.63m

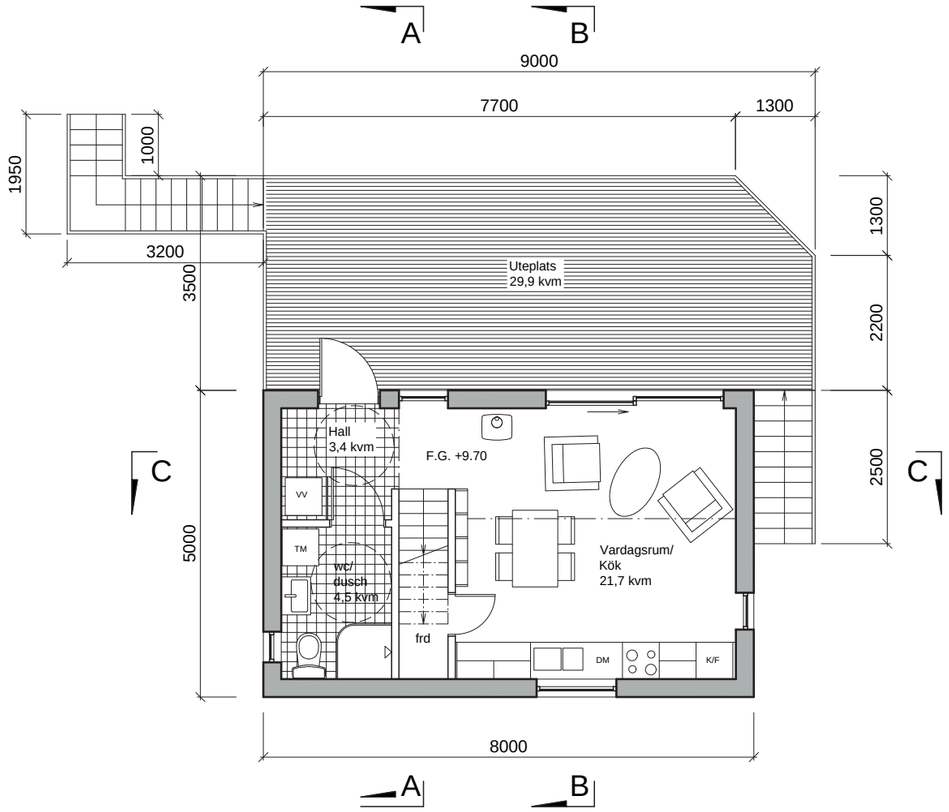


Byggnadsläge

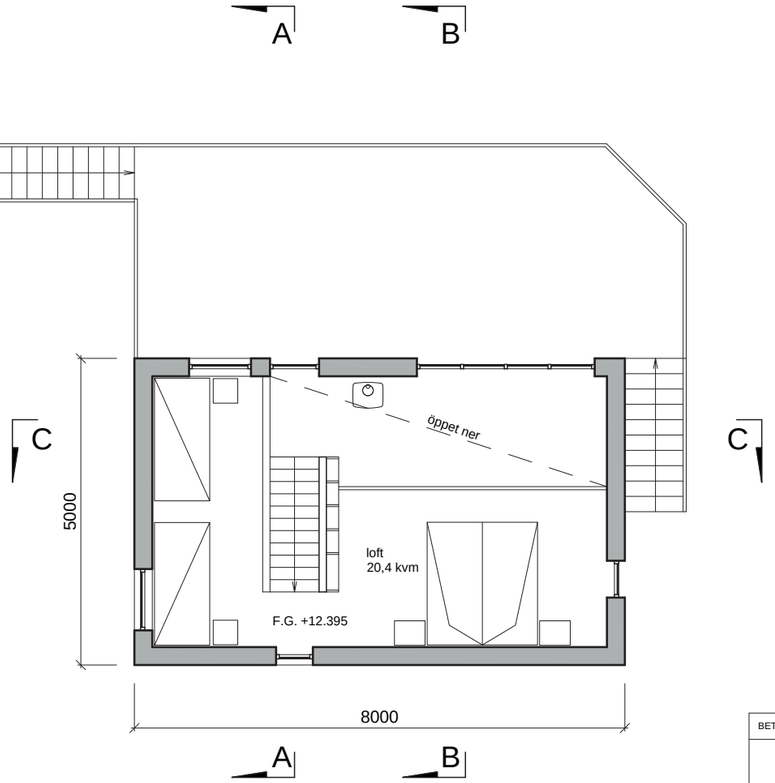



2:44
3252
8.03
7.95
8
2961
7.87
8000
908
7.91
2:45
6.35
F.G. +9.70
8.12
8.05
7.13
7.95
Däck +9.70
7.5
5442
5000
7.19
7.27
7.24
7.27
9764
6264
6.87
2:51
6.5

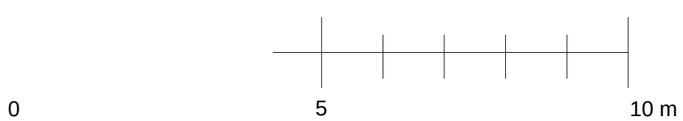
Dnr B 2020-001058 – Ankom 2020-11-29 **MSN – 2021-02-05 – Bygglov – 2021-000085**



ENTREPLAN



LOFTPLAN



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVSHANDLING

[redacted]

NYBYGGNAD

A	Tobias Nyström

UPPDRAG.NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE
0002	TN	TN
DATUM	ANSVARIG	
2020-12-01	TN	

PLANER

SKALA	NUMMER	REV
1:100/A3	A0002	A

MSN § Tillsyn av ovårdad fastighet, [redacted]

Diarienummer: BTN 2012-000392

Beskrivning
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, dåvarande Bygg- och tekniknämnden, har upprättat ett tillsynsärende gällande byggnadens skick efter information som lämnats av Länsstyrelsen, i augusti 2012.

I oktober 2019 och september 2022 gör nämnden besök på plats. Byggnadens skick bedöms vid platsbesöket 2022 vara i stort oförändrat sedan Länsstyrelsens inventering. På baksidan (mot ån) har stora delar av fasadens nedre delar lossnat. Delar av stommen, fasadpanelen och andra delar av kvarnen ligger strött på marken och i vattnet. Ett träd har fallit på byggnaden och delar av taket har rasat. Byggnaden ser ut att ha sjunkit in i sig själv.

Av Länsstyrelsens inventering framkommer följande:

”Kvarnbyggnaden är i mycket dåligt skick, fönster och dörrar på framsidan är tillbommade men på baksidan har rasat in och golvet på andra våningen hänger löst. En del av inventarierna står kvar i byggnaden.

Byggnaden har en lätt lutning mot Vedaån och risken för ras är stor. Området är öppet och det kan finnas risk för att obehöriga tar sig in och skadar sig. Under 1800-talet fanns två kvarnar, den södra kvarnen troligen uppförd under 1700-talet. Det finns några inventarier som står kvar i byggnaden, det går att skymta genom den fallna väggen på baksidan. Men eftersom det inte finns möjlighet att gå in i kvarnen går det inte att svara på hur mycket eller vilka av inventarier som finns kvar.”

Fornlämningar och byggnadens kulturhistoriska värde
Byggnaden är uppförd på 1700-talet och anläggningen har varit i drift fram till 1900-talets mitt, enligt Länsstyrelsens inventering. Följande fornlämningar finns på platsen, som kan komma att påverkas av ärendet, enligt Riksantikvarieämbetets tjänst fornsök:

- Dammvall, ca 30 m l (NV-SÖ), 2 m br och intill 2 m h, kallmurad av 0,2-0,5 m st stenar. Utskovet är ca 2 m br. Inga luckor eller andra konstruktioner finns kvar.
- Vattenränna/ hjulgrav, del av, stenmur, 18 m l (NÖ-SV), 1,2 m br och 0,4-0,6 m h av huggen gråsten.
- Kvarlämning, ca 16x12 m (NÖ-SV). I den NV delen är en stenmur (del av grunden), 16 m l (NÖ-SV), ca 1,5 m br och 0,3-0,6 m h, kallmurad av 0,2-0,5 m st stenar. Delen mot ån är också kallmurad, 0,4 m h från

vattennivån och i marknivå på den andra sidan. Hjulgrav, 3 m från grunden i ån, är en kallmurad mur, 6 m l (NÖ-SV), 1 m br och 0,4 m h. Rester efter hjulet finns kvar, både av trädelar och metalldelar.

Naturvärden på platsen
Vedaån är ett Natura 2000-område och skyddad enligt art- och habitatdirektivet (SCI).

Svar från fastighetsägaren
Vid platsbesöket 2022 meddelar fastighetsägaren att kvarndammen svämmat över ett antal år sedan, vilket orsakat en del av skadorna på byggnaden. Han anger också att kvarnen är mer eller mindre intakt inomhus men berättar att han inte varit på platsen på 50 år.

Fastighetsägaren anser att byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde och även är värdefull för ägaren som vill kunna återställa byggnaden i någon form. Han anger att det hittills inte funnits ekonomiska förutsättningar att åtgärda byggnaden. Han anser vidare att byggnaden inte kan rivas eftersom det krävs samråd med Länsstyrelsen och att det är möjligt att uppföra ett staket eller stängsel för att hålla allmänheten borta från byggnaden.

Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

Samråd med Länsstyrelsen och Boverket
Länsstyrelsen har fått möjlighet att komma med synpunkter i ärendet. Naturskyddsenheten har inget att erinra mot byggnadens eventuella rivning. Vad gäller byggnadens kulturhistoriska värde svarar Länsstyrelsen att byggnaden är värdefull men saknar formellt skydd genom kulturmiljölagen. Om den rivs ska fornlämningsfrågan hanteras enligt 2 kap. kulturmiljölagen.

Bygglovenheten har samrått med Boverket gällande om det är möjligt att besluta om ett rivningsföreläggande för en byggnad där det kan krävas samråd enligt kulturmiljölagen för ingrepp i fornlämning. Boverket svarar att ett rivningsföreläggande ställs utifrån PBL och man kan fatta beslut om rivningsföreläggande även om byggnaden är skyddad av annan lagstiftning. Men det är lämpligt att byggnadsnämnden först upplyser den som ska föreläggas och Länsstyrelsen att det kanske inte finns förutsättningar att genomföra rivningen utifrån det som rivningsföreläggandet avser.

Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

Lagstöd
Ett byggnadsverk ska enligt 8 kap. 14 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Föreläggande
Nämnden får enligt 11 kap. 21 § plan- och bygglagen förelägga ägaren av ett byggnadsverk som är förfallet eller skadat i väsentlig omfattning att inom viss tid riva byggnadsverket (rivningsföreläggande). Ett rivningsföreläggande ska föregås av ett föreläggande enligt 19 § (åtgärdsföreläggande) att sätta byggnadsverket i stånd. Detta gäller dock inte om det avser byggnadsverk med brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket och det kan antas att dessa brister inte kan åtgärdas med mindre ingripande åtgärder.

Vite
Ett rivningsföreläggande får förenas med vite (PBL 11:37). Vitet ska fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå denne att följa det föreläggande som är förenat med vitet (3 § lag om viten (SFS 1985:206)).

Motivering
Enligt plan- och bygglagstiftningen är det ägarens ansvar att byggnader och andra byggnadsverk hålls i ett vårdat skick och underhålls så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Vid besök på plats kan Bygglovenheten konstatera att den aktuella kvarnbyggnaden är i mycket dåligt skick, byggnadens baksida har rasat och delar av kvarnen ligger strött i och kring ån. Vi bedömer att byggnaden får anses utgöra en olycksrisk för personer som vistas nära byggnaden och att det inte är säkert att gå in i kvarnen.

Byggnadens ägare tillika fastighetsägaren har inte uppfyllt sina skyldigheter enligt 8 kap. plan- och bygglagen. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden är därför skyldig att ingripa med tillsyn och genom ett föreläggande se till att fastighetsägaren tar ansvar för byggnaden.

Vi bedömer att de åtgärder som behövs för att säkerställa att byggnaden inte äventyrar säkerheten för dem som uppehåller sig i eller intill kvarnen är för omfattande för att det ska vara skäligt att begära att ägaren ska utföra dem. Även om det finns möjlighet att ansöka om bidrag för åtgärderna är det inte säkert att bidraget kan beviljas. Ägaren anger att det hittills saknats medel för att vidta nödvändiga åtgärder och Bygglovenheten ser det som tveksamt att dessa medel plötsligt skulle dyka upp.

Vi bedömer att kostnaderna för att åtgärda problemen skulle vara allt för höga i förhållande till de kulturhistoriska värden som skulle skyddas genom att byggnaden återställs.

Kvarnbyggnaden är inte i bruk och det är osannolikt att den skulle tas i bruk, även om den renoverades och ställdes i skick. Sannolikheten är alltså att byggnaden åter skulle komma att utgöra en säkerhetsrisk för personer som vistas i eller intill byggnaden.

Vidare bedömer Bygglovenheten att det inte är rimligt att endast sätta ett staket runt byggnaden. Kvarnbyggnaden är placerad i en mycket kuperad terräng som inte tillåter att ett staket eller stängsel uppförs. Vidare bedömer Bygglovenheten att ett staket eller stängsel runt byggnaden inte skulle komma att uppfylla något syfte.

Mot denna bakgrund bedömer Bygglovenheten att byggnadens ägare ska föreläggas att riva kvarnbyggnaden. Med hänsyn till hur länge byggnaden har stått förfallen bedömer vi att föreläggandet ska förenas med ett vite.

Eftersom det krävs en prövning enligt 2 kap. kulturmiljölagen innan rivningsarbetet får påbörjas bedömer vi att tidsfristen ska sättas till ett år efter att föreläggandet fått laga kraft.

Vitesbeloppet

Ett vite ska fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå denne att följa föreläggandet.

Rivning kostar i snitt ca 1 000 kr – 3 000 kr per kvadratmeter. Eftersom det i ärendet är fråga om en kvarn är det troligt att avfallet måste testas för kvicksilver och lämnas på en deponeringscentral för hantering. Vidare är lokaliseringen tämligen avsides, ca 2,5 mil nordost om Nyköping och 3,5 mil söder om Södertälje. Kvarnen har en area på ca 150 m_2.

Med hänsyn till vad rivningen kan komma att kosta och att den aktuella fastigheten har en areal på 7,5 hektar och ett taxeringsvärde på 93 miljoner kronor, bedömer Bygglovenheten att de ekonomiska förutsättningarna är sådana att vitesbeloppet kan sättas till 500 000 kronor att betala om föreläggandet inte följs.

Barnrättsprövning
Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** förelägga [redacted] att senast tolv månader från det att beslutet får laga kraft riva kvarnbyggnaden (markerad med X på karta daterad 2022-09-29), och förena föreläggandet med ett vite på 500 000 kronor att betala om föreläggandet inte följs, med stöd av 11 kap. 21 och 37 §§ plan- och bygglagen.

Handlingar som hör till beslutet
Anmälan, 2012-09-07
Fotografier från platsbesök, 11st, 2019-10-15
Protokoll från platsbesök, 2022-09-06
Fotografier från platsbesök, 7st, 2022-09-06
Karta, 2st, 2022-09-09
Yttrande från Länsstyrelsen (naturskydd), 2022-09-27
Yttrande från Länsstyrelsen (kulturmiljö), 2022-09-28
Beskrivning taxeringsvärde, 2022-09-29
Karta, 2022-09-29
Yttrande, 2022-11-09

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare (förenklad delgivning):

[redacted] Box 391, 111 73 STOCKHOLM

Beslutet skickas till Inskrivningsmyndigheten (Lantmäteriet) och Länsstyrelsen.

Information
Innan rivningen får påbörjas ska tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen (SFS 1988:950) inhämtas från Länsstyrelsen. Om ansökan avslås och det innebär att kvarnen inte får rivas kan Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden komma att ändra sitt beslut.

Rivningen ska genomföras i enlighet med de bestämmelser som finns i avfallsförordningen (SFS 2020:614) och Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/852 av den 17 maj 2017 om kvicksilver och om upphävande av förordning (EG) nr 1102/2008.

Den som producerar bygg- och rivningsavfall ska, utöver vad som gäller enligt andra bestämmelser i 3 kap. avfallsförordningen sortera ut åtminstone följande avfallsslag och förvara dem skilda från varandra och från annat avfall:

- trä,
- mineral som består av betong, tegel, klinker, keramik eller sten,
- metall,
- glas,
- plast, och
- gips.

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

Nyköping

TJÄNSTESKRIVELSE

Ärende
BTN 2012-000392

Datum
2022-11-18

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Tillsyn av ovårdad fastighet, [redacted]

Fastighetsägare
[redacted] Box 391, 111 73 STOCKHOLM

Beskrivning

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, dåvarande Bygg- och tekniknämnden, har upprättat ett tillsynsärende gällande byggnadens skick efter information som lämnats av Länsstyrelsen, i augusti 2012.

I oktober 2019 och september 2022 gör nämnden besök på plats. Byggnadens skick bedöms vid platsbesöket 2022 vara i stort oförändrat sedan Länsstyrelsens inventering. På baksidan (mot ån) har stora delar av fasadens nedre delar lossnat. Delar av stommen, fasadpanelen och andra delar av kvarnen ligger strött på marken och i vattnet. Ett träd har fallit på byggnaden och delar av taket har rasat. Byggnaden ser ut att ha sjunkit in i sig själv.

Av Länsstyrelsens inventering framkommer följande:

”Kvarnbyggnaden är i mycket dåligt skick, fönster och dörrar på framsidan är tillbommade men på baksidan har rasat in och golvet på andra våningen hänger löst. En del av inventarierna står kvar i byggnaden.

Byggnaden har en lätt lutning mot Vedaån och risken för ras är stor. Området är öppet och det kan finnas risk för att obehöriga tar sig in och skadar sig. Under 1800-talet fanns två kvarnar, den södra kvarnen troligen uppförd under 1700-talet. Det finns några inventarier som står kvar i byggnaden, det går att skymta genom den fallna väggen på baksidan. Men eftersom det inte finns möjlighet att gå in i kvarnen går det inte att svara på hur mycket eller vilka av inventarier som finns kvar.”

Fornlämningar och byggnadens kulturhistoriska värde

Byggnaden är uppförd på 1700-talet och anläggningen har varit i drift fram till 1900-talets mitt, enligt Länsstyrelsens inventering. Följande fornlämningar finns på platsen, som kan komma att påverkas av ärendet, enligt Riksantikvarieämbetets tjänst fornsök:

- Dammvall, ca 30 m l (NV-SÖ), 2 m br och intill 2 m h, kallmurad av 0,2-0,5 m st stenar. Utskovet är ca 2 m br. Inga luckor eller andra konstruktioner finns kvar.

- Vattenränna/ hjulgrav, del av, stenmur, 18 m l (NÖ-SV), 1,2 m br och 0,4-0,6 m h av huggen gråsten.
- Kvarlämning, ca 16x12 m (NÖ-SV). I den NV delen är en stenmur (del av grunden), 16 m l (NÖ-SV), ca 1,5 m br och 0,3-0,6 m h, kallmurad av 0,2-0,5 m st stenar. Delen mot ån är också kallmurad, 0,4 m h från vattennivån och i marknivå på den andra sidan. Hjulgrav, 3 m från grunden i ån, är en kallmurad mur, 6 m l (NÖ-SV), 1 m br och 0,4 m h. Rester efter hjulet finns kvar, både av trädelar och metalldelar.

Naturvärden på platsen
Vedaån är ett Natura 2000-område och skyddad enligt art- och habitatdirektivet (SCI).

Svar från fastighetsägaren
Vid platsbesöket 2022 meddelar fastighetsägaren att kvarndammen svämmat över ett antal år sedan, vilket orsakat en del av skadorna på byggnaden. Han anger också att kvarnen är mer eller mindre intakt inomhus men berättar att han inte varit på platsen på 50 år.

Fastighetsägaren anser att byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde och även är värdefull för ägaren som vill kunna återställa byggnaden i någon form. Han anger att det hittills inte funnits ekonomiska förutsättningar att åtgärda byggnaden. Han anser vidare att byggnaden inte kan rivas eftersom det krävs samråd med Länsstyrelsen och att det är möjligt att uppföra ett staket eller stängsel för att hålla allmänheten borta från byggnaden.

Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

Samråd med Länsstyrelsen och Boverket
Länsstyrelsen har fått möjlighet att komma med synpunkter i ärendet. Naturskyddsenheten har inget att erinra mot byggnadens eventuella rivning. Vad gäller byggnadens kulturhistoriska värde svarar Länsstyrelsen att byggnaden är värdefull men saknar formellt skydd genom kulturmiljölagen. Om den rivs ska fornlämningsfrågan hanteras enligt 2 kap. kulturmiljölagen.

Bygglovenheten har samrått med Boverket gällande om det är möjligt att besluta om ett rivningsföreläggande för en byggnad där det kan krävas samråd enligt kulturmiljölagen för ingrepp i fornlämning. Boverket svarar att ett rivningsföreläggande ställs utifrån PBL och man kan fatta beslut om rivningsföreläggande även om byggnaden är skyddad av annan lagstiftning. Men det är lämpligt att byggnadsnämnden först upplyser den som ska föreläggas och Länsstyrelsen att det kanske inte finns förutsättningar att genomföra rivningen utifrån det som rivningsföreläggandet avser.

Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

Lagstöd

Ett byggnadsverk ska enligt 8 kap. 14 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Föreläggande

Nämnden får enligt 11 kap. 21 § plan- och bygglagen förelägga ägaren av ett byggnadsverk som är förfallet eller skadat i väsentlig omfattning att inom viss tid riva byggnadsverket (rivningsföreläggande). Ett rivningsföreläggande ska föregås av ett föreläggande enligt 19 § (åtgärdsföreläggande) att sätta byggnadsverket i stånd. Detta gäller dock inte om det avser byggnadsverk med brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket och det kan antas att dessa brister inte kan åtgärdas med mindre ingripande åtgärder.

Vite

Ett rivningsföreläggande får förenas med vite (PBL 11:37). Vitet ska fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå denne att följa det föreläggande som är förenat med vitet (3 § lag om viten (SFS 1985:206)).

Motivering

Enligt plan- och bygglagstiftningen är det ägarens ansvar att byggnader och andra byggnadsverk hålls i ett vårdat skick och underhålls så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Vid besök på plats kan Bygglovenheten konstatera att den aktuella kvarnbyggnaden är i mycket dåligt skick, byggnadens baksida har rasat och delar av kvarnen ligger strött i och kring ån. Vi bedömer att byggnaden får anses utgöra en olycksrisk för personer som vistas nära byggnaden och att det inte är säkert att gå in i kvarnen.

Byggnadens ägare tillika fastighetsägaren har inte uppfyllt sina skyldigheter enligt 8 kap. plan- och bygglagen. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden är därför skyldig att ingripa med tillsyn och genom ett föreläggande se till att fastighetsägaren tar ansvar för byggnaden.

Vi bedömer att de åtgärder som behövs för att säkerställa att byggnaden inte äventyrar säkerheten för dem som uppehåller sig i eller intill kvarnen är för omfattande för att det ska vara skäligt att begära att ägaren ska utföra dem. Även om det finns möjlighet att ansöka om bidrag för åtgärderna är det inte säkert att bidraget kan beviljas. Ägaren anger att det hittills saknats medel för att vidta nödvändiga åtgärder och Bygglovenheten ser det som tveksamt att dessa medel plötsligt skulle dyka upp.

Vi bedömer att kostnaderna för att åtgärda problemen skulle vara allt för höga i förhållande till de kulturhistoriska värden som skulle skyddas genom att byggnaden återställs.

Kvarnbyggnaden är inte i bruk och det är osannolikt att den skulle tas i bruk, även om den renoverades och ställdes i skick. Sannolikheten är alltså att byggnaden åter skulle komma att utgöra en säkerhetsrisk för personer som vistas i eller intill byggnaden.

Vidare bedömer Bygglovenheten att det inte är rimligt att endast sätta ett staket runt byggnaden. Kvarnbyggnaden är placerad i en mycket kuperad terräng som inte tillåter att ett staket eller stängsel uppförs. Vidare bedömer Bygglovenheten att ett staket eller stängsel runt byggnaden inte skulle komma att uppfylla något syfte.

Mot denna bakgrund bedömer Bygglovenheten att byggnadens ägare ska föreläggas att riva kvarnbyggnaden. Med hänsyn till hur länge byggnaden har stått förfallen bedömer vi att föreläggandet ska förenas med ett vite.

Eftersom det krävs en prövning enligt 2 kap. kulturmiljölagen innan rivningsarbetet får påbörjas bedömer vi att tidsfristen ska sättas till ett år efter att föreläggandet fått laga kraft.

Vitesbeloppet
Ett vite ska fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå denne att följa föreläggandet.

Rivning kostar i snitt ca 1 000 kr – 3 000 kr per kvadratmeter. Eftersom det i ärendet är fråga om en kvarn är det troligt att avfallet måste testas för kvicksilver och lämnas på en deponeringscentral för hantering. Vidare är lokaliseringen tämligen avsides, ca 2,5 mil nordost om Nyköping och 3,5 mil söder om Södertälje. Kvarnen har en area på ca 150 m_2.

Med hänsyn till vad rivningen kan komma att kosta och att den aktuella fastigheten har en areal på 7,5 hektar och ett taxeringsvärde på 93 miljoner kronor, bedömer Bygglovenheten att de ekonomiska förutsättningarna är sådana att vitesbeloppet kan sättas till 500 000 kronor att betala om föreläggandet inte följs.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar att förelägga [redacted] att senast tolv månader från det att beslutet får laga kraft riva kvarnbyggnaden (markerad med X på karta daterad 2022-09-29), och förena föreläggandet med ett vite på 500 000 kronor att betala om föreläggandet inte följs, med stöd av 11 kap. 21 och 37 §§ plan- och bygglagen.

Kjell Hagberg
Bygglovschef

Susan Lehtinen
Tillsynshandläggare

Handlingar som hör till beslutet
Anmälan, 2012-09-07
Fotografier från platsbesök, 11st, 2019-10-15
Protokoll från platsbesök, 2022-09-06
Fotografier från platsbesök, 7st, 2022-09-06
Karta, 2st, 2022-09-09
Yttrande från Länsstyrelsen (naturskydd), 2022-09-27
Yttrande från Länsstyrelsen (kulturmiljö), 2022-09-28
Beskrivning taxeringsvärde, 2022-09-29
Karta, 2022-09-29
Yttrande, 2022-11-09

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare (förenklad delgivning):

[redacted] Box 391, 111 73 STOCKHOLM

Beslutet skickas till Inskrivningsmyndigheten (Lantmäteriet) och Länsstyrelsen.

Information

Innan rivningen får påbörjas ska tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen (SFS 1988:950) inhämtas från Länsstyrelsen. Om ansökan avslås och det innebär att kvarnen inte får rivas kan Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden komma att ändra sitt beslut.

Rivningen ska genomföras i enlighet med de bestämmelser som finns i avfallsförordningen (SFS 2020:614) och Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/852 av den 17 maj 2017 om kvicksilver och om upphävande av förordning (EG) nr 1102/2008.

Den som producerar bygg- och rivningsavfall ska, utöver vad som gäller enligt andra bestämmelser i 3 kap. avfallsförordningen sortera ut åtminstone följande avfallsslag och förvara dem skilda från varandra och från annat avfall:

- trä,
- mineral som består av betong, tegel, klinker, keramik eller sten,
- metall,
- glas,
- plast, och
- gips.

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

Dnr BTN 2012-000392 – Ankom 2022-11-09

NYKOPINGS KOMMUN
Samhällsbyggnad
2022 -11- 09
Dnr

Nyköpings kommun
Bygglovsenheten
611 83 NYKÖPING
bygglov@nykoping.se

Angående tillsyn av ovårdad fastighet, ärende nr BTN 2012-000392

Dödsboet efter [redacted] har getts tillfälle att yttra sig över ett av er utsänt förslag till beslut, avseende en kvarnbyggnad på fastigheten [redacted]

Enligt förslaget föreläggs dödsboet att senast tolv månader efter beslutet vunnit laga kraft vid vite om 500 000 kr riva den aktuella kvarnbyggnaden.

Jag får härmed för dödsboets räkning anföra följande.

Föreläggandet bestrids.

I det utsända förslaget till föreläggande – som för övrigt innehåller att antal sakfel – hävdas att kvarnbyggnaden är i så dåligt skick att det inte vore rimligt att återställa den i acceptabelt skick.
Dessutom hävdas att den utgör en säkerhetsrisk för allmänheten eftersom den ligger allemans-rättsligt tillgänglig och i en så kuperad terräng att det inte är möjligt att hägna in den på ett säkert sätt.

Detta bestrids.

Kvarnbyggnaden är ursprungligen från 1700-talet och har ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ett stort värde för ägarna, och deras planer är att i framtiden kunna återställa
den i någon form, då den har en fin historia för fastigheten. Den är inte heller i så dåligt skick
att den inte är möjlig att återställa i acceptabelt skick.

Det har dock hittills inte funnits ekonomiska möjligheter att åtgärda detta. Till saken hör att fastigheten ägs av ett dödsbo, och detta planeras att skiftas under detta år. Det vore därför rimligt att låta en ny ägare besluta om hur upprustningen skall gå till.

I sammanhanget bör påpekas att eftersom byggnaden är från 1700-talet fordras samråd med länsstyrelsen enligt 2 kap kulturmiljölagen innan några större åtgärder vidtas. Att t.ex. riva byggnaden utan föregående samråd skulle kunna vara straffbart. Att trots detta

formulera föreläggandet på sådant sätt att rivning skall ske senast tolv månader från det att förläggandet vunnit laga kraft, helt oavsett vad som framkommer vid ett samråd ter sig märkligt.

I föreläggandet hävdas vidare att det på grund av topografin är omöjligt att hägna in området genom att sätta upp ett staket eller stängsel för att förhindra att allmänheten tar sig in till bygganden.

Även detta bestrids.

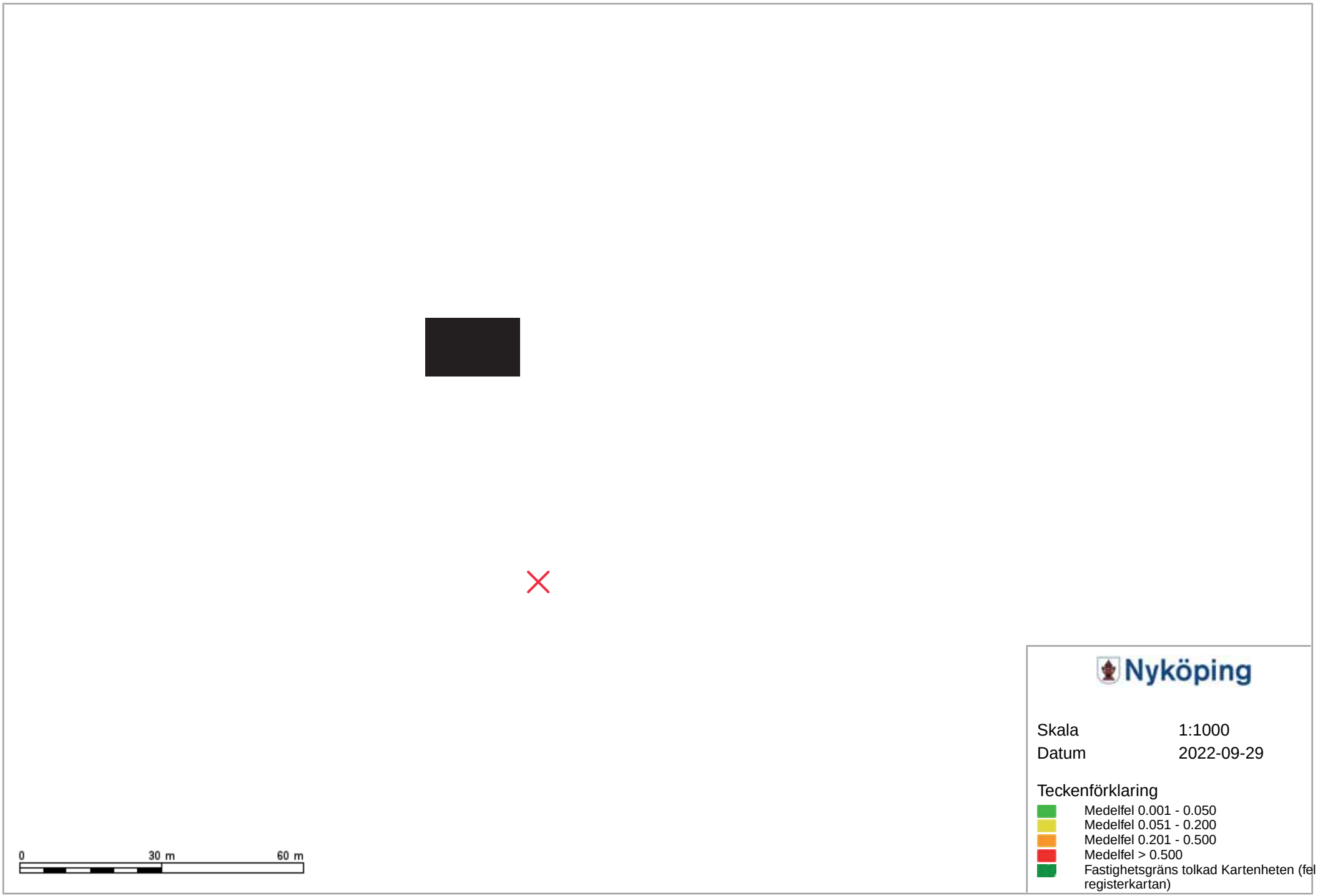
Det är fullt möjligt att uppföra ett staket eller stängsel för att hålla allmänheten borta från byggnaden och därvid förhindra risk för skada. Ägarna är villiga att uppföra ett sådant staket/stängsel.

Med hänvisning till ovanstående bestrids således föreläggandet.

För [redacted] dödsbo

[redacted]

/[redacted]



Nyköping

Skala 1:1000

Datum 2022-09-29

Teckenförklaring

- Medelfel 0.001 - 0.050
- Medelfel 0.051 - 0.200
- Medelfel 0.201 - 0.500
- Medelfel > 0.500
- Fastighetsgräns tolkad Kartenheten (fel i registerkartan)

Söka taxeringsvärde

Här kan du söka efter en fastighets taxeringsvärde för ett visst år. Du behöver inte logga in för att använda tjänsten.

Sök taxeringsvärde

Först efter den 30 juni kan du s gsvärdet för innevarande år. Innan dess är föregående års taxeringsvärde t aktuella. Det går att söka efter taxeringsvärde från 2007 och framåt. För äldre ver du kontakta Skatteupplysningen.

Fält markerade med * är obliga

Uppgifter om fastigheten

T *

K

g

F eteckning *

A Abc 1:23

Sök

Resultat

Beslutat taxeringsvärde år 2022 fö [redacted] ommun Nyköping

Taxeringsenhetsnr	Fastighet	Taxeringsvärde
308455-8	Lantbru	93 005 000 kr
	Typkod 12	

Taxerings r följande delvärden:

Jordbruksv e	9 439 000 kr
Skogsbruksvärde	68 074 000 kr
Skogsimpedimentsvärde	178 000 kr
Ekonomibyggnadsvärde	1 654 000 kr
Tomtmarksvärde	4 863 000 kr
Bostadsbyggnadsvärde	8 797 000 kr

> Typkoder för fastigheter (Öppnas i nytt fönster)

Dnr BTN 2012-000392 – Ankom 2022-09-28

Från: svarstjanst@boverket.se
Till: Lehtinen Susan
Ärende: SV: Rivningsföreläggande. Ärendenr: 265199
Datum: den 28 september 2022 14:43:54

Hej Susan!

Det vi kan säga generellt är att ett rivningsföreläggande ställs utifrån PBL och man kan fatta beslut om rivningsföreläggande även om byggnaden är skyddad av annan lagstiftning. Men det är lämpligt att byggnadsnämnden först upplyser den som ska föreläggas och Länsstyreslen att det kanske inte finns förutsättningar att genomföra rivningen utifrån det som rivningsföreläggandet avser.

Vänliga hälsningar
Jörgen Svensson
Boverkets svarstjänst

Boverket - Myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende
Telefon: växel 0455-35 30 00
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona
svarstjanst@boverket.se
www.boverket.se

Boverket

Från: registraturen@boverket.se
Skickat: 2022-09-26 11:57:44
Till: svarstjanst@boverket.se
Kopia:
Ämne: VB: Rivningsföreläggande

Från: Lehtinen Susan <susan.lehtinen@nykoping.se>
Skickat: den 26 september 2022 11:06
Till: Registraturen <registraturen@boverket.se>
Ämne: Rivningsföreläggande

Hej Boverket!

Jag undrar om det är så att vi kan skriva ett rivningsföreläggande även om byggnaden eller anläggning i anslutning till byggnaden (som kan komma att påverkas) är skyddad enligt KML? Och om vi kan ställa några krav på rivningen när den sker i direkt anslutning till ett vattendrag som är natura 2000-område?

Vad händer om vi skriver ett rivningsföreläggande som sedan inte går att genomföra för att de inte får tillstånd av Länsstyrelsen?

Det gäller en gammal kvarn som är i mycket dåligt skick. Halva byggnaden har rasat och vi bedömer att det är oskäligt att begära att ägaren ställer byggnaden i stånd. Terrängen tillåter inte ett stängsel runt byggnaden.

Vänliga hälsningar,

Susan Lehtinen | Tillsynshandläggare
Bygglovenheten | Samhällsbyggnad
Nyköpings Kommun | 611 83 Nyköping
Kundservice 0155-24 80 80 | bygglov@nykoping.se
www.nykoping.se | facebook.com/nykopingskommun

Dnr BTN 2012-000392 – Ankom 2022-09-28

Från: Gustafsson Per D
Till: Lehtinen Susan
Ärende: Tuve kvarn
Datum: den 28 september 2022 14:23:59

Ls dnr: 431-6470-2022

Hej!

Synpunkter ur kulturmiljösynpunkt angående rivningslov för [redacted] på fastigheten [redacted] Nyköpings kommun.

Byggnaden är värdefull ur kulturhistorisk synpunkt men har inget formellt skydd genom kulturmiljölagen. Om den rivs ska fornlämningsfrågan hanteras enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Ett alternativ hade varit att fastighetsägaren ställde byggnaden i ett säkrare skick men det är förenat med kostnader. Det finns en möjlighet att söka bidrag från kulturmiljöanslaget för en del av kostnaderna men det är inte säkert att Länsstyrelsen har ekonomiska medel för att bevilja en bidragsansökan av den omfattning som det kan bli fråga om här. En bedömning av byggnadens status från en opartisk konsult skulle kunna vägleda i frågan om vilka typer av åtgärder som kan komma i fråga oavsett om det gäller ett eventuellt bevarande eller dokumentation i samband med en rivning.

Vänliga hälsningar
Per Gustafsson

Per Gustafsson
Antikvarie/ arkeolog
Länsstyrelsen i Södermanlands län
Postadress: 611 86 Nyköping

Telefon: 010-223 43 30

per.d.gustafsson@lansstyrelsen.se
http://www.lansstyrelsen.se/sodermanland

För information om hur Länsstyrelsen i Södermanlands län behandlar personuppgifter, se
www.lansstyrelsen.se/dataskydd

Dnr BTN 2012-000392 – Ankom 2022-09-27

Från: Gustafsson Per D
Till: Lehtinen Susan
Ärende: Sv: [redacted]
[redacted] [redacted] 2022 13:59:21

Er ref: BTN 2012-000392 Lst dnr 431-6470-2022

Nyköpings kommun
Bygglovsenheten
Susan Lehtinen

Hej!

Angående Kvarn på fastigheten [redacted] Nyköpings kommun.

Naturskyddsenheten har inget att erinra när det gäller frågan om Natura 2000 område.

Vi har frågan om rivningen under hantering.

Vänliga hälsningar
Per Gustafsson

Per Gustafsson
Antikvarie/ arkeolog
Länsstyrelsen i Södermanlands län
Postadress: 611 86 Nyköping

Från: Lehtinen Susan <susan.lehtinen@nykoping.se>
Skickat: den 26 september 2022 10:59
Till: Gustafsson Per [redacted]
[redacted] [redacted]

Hej Per!

Jag har tagit emot ditt yttrande på [redacted]
När kan ni komma med mer utförligt svar? Är det troligt att tillstånd för rivning kan beviljas?

Vänliga hälsningar,

Susan Lehtinen | Tillsynshandläggare
Bygglovenheten | Samhällsbyggnad
Nyköpings Kommun | 611 83 Nyköping
Kundservice 0155-24 80 80 | bygglov@nykoping.se
www.nykoping.se | facebook.com/nykopingskommun









Dnr BTN 2012-000392 – Ankom 2019-10-15

Dnr BTN 2012-000392 – Ankom 2019-10-15

Dnr BTN 2012-000392 – Ankom 2019-10-21

Dnr BTN 2012-000392 – Ankom 2019-10-21

Dnr BTN 2012-000392 – Ankom 2019-10-21

Dnr BTN 2012-000392 – Ankom 2019-10-21

Dnr BTN 2012-000392 – Ankom 2022-11-09

NYKOPINGS KOMMUN
Samhällsbyggnad
2022 -11- 09
Dnr

Nyköpings kommun
Bygglovsenheten
611 83 NYKÖPING
bygglov@nykoping.se

Angående tillsyn av ovårdad fastighet, ärende nr BTN 2012-000392

Dödsboet efter [redacted] har getts tillfälle att yttra sig över ett av er utsänt förslag till beslut, avseende en kvarnbyggnad på fastigheten [redacted]

Enligt förslaget föreläggs dödsboet att senast tolv månader efter beslutet vunnit laga kraft vid vite om 500 000 kr riva den aktuella kvarnbyggnaden.

Jag får härmed för dödsboets räkning anföra följande.

Föreläggandet bestrids.

I det utsända förslaget till föreläggande – som för övrigt innehåller att antal sakfel – hävdas att kvarnbyggnaden är i så dåligt skick att det inte vore rimligt att återställa den i acceptabelt skick.
Dessutom hävdas att den utgör en säkerhetsrisk för allmänheten eftersom den ligger allemans-rättsligt tillgänglig och i en så kuperad terräng att det inte är möjligt att hägna in den på ett säkert sätt.

Detta bestrids.

Kvarnbyggnaden är ursprungligen från 1700-talet och har ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ett stort värde för ägarna, och deras planer är att i framtiden kunna återställa
den i någon form, då den har en fin historia för fastigheten. Den är inte heller i så dåligt skick
att den inte är möjlig att återställa i acceptabelt skick.

Det har dock hittills inte funnits ekonomiska möjligheter att åtgärda detta. Till saken hör att fastigheten ägs av ett dödsbo, och detta planeras att skiftas under detta år. Det vore därför rimligt att låta en ny ägare besluta om hur upprustningen skall gå till.

I sammanhanget bör påpekas att eftersom byggnaden är från 1700-talet fordras samråd med länsstyrelsen enligt 2 kap kulturmiljölagen innan några större åtgärder vidtas. Att t.ex. riva byggnaden utan föregående samråd skulle kunna vara straffbart. Att trots detta

formulera föreläggandet på sådant sätt att rivning skall ske senast tolv månader från det att förläggandet vunnit laga kraft, helt oavsett vad som framkommer vid ett samråd ter sig märkligt.

I föreläggandet hävdas vidare att det på grund av topografin är omöjligt att hägna in området genom att sätta upp ett staket eller stängsel för att förhindra att allmänheten tar sig in till bygganden.

Även detta bestrids.

Det är fullt möjligt att uppföra ett staket eller stängsel för att hålla allmänheten borta från byggnaden och därvid förhindra risk för skada. Ägarna är villiga att uppföra ett sådant staket/stängsel.

Med hänvisning till ovanstående bestrids således föreläggandet.

För [redacted] dödsbo

[redacted]

/[redacted]

MSN § Tillsyn av eventuellt lovpliktig åtgärd - fällning av träd i alléplantering; [redacted]

Diarienummer: B 2020-000478

Beskrivning
Den 27 maj 2020 inkom en anonym tillsynsanmälan till Bygglovenheten med anledning av att fyra träd har fällts vid [redacted]

Maj 2022 besöker Bygglovenheten platsen och kan konstatera att träd som finns med på flygbilder 2019 inte längre finns. På platsen finns endast stubbar kvar. Det är fyra träd som har tagits ner, framför fastigheten [redacted]

För platsen gäller detaljplan P18-13, som anger att alléplantering *skall* utföras längs [redacted]

Enligt 9 kap. 12 § plan- och bygglagen krävs det marklov för bland annat trädfällning, om kommunen har bestämt det i detaljplanen.

Inget marklov har inhämtats innan träden fällts.

Svar från fastighetsägaren
I sitt bemötande svarar fastighetsägarna b.la. att:

1. Då den gällande detaljplanen ej innehåller någon reglering för trädfällning anser de att det inte är en fråga för bygglovsavdelningen.
2. Avseende illustrationerna på träd som finns med på detaljplanen så fanns ej fyra av dessa träd när detaljplanen vann laga kraft.
3. Detaljplanens bestämmelse för utformning av allmän plats med ändamålet lokalgata ”allé - Allé plantering skall utföras” är att betrakta som att en ev. alléplantering möjliggörs med planen och omfattar ingen reglering av befintliga träd. Därmed anses bygglovenheten göra en feltolkning av bestämmelsen.
4. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats och förvaltas av Lästringe vägförening som är en gemensamhetsanläggning med vägändamål och där ingår ingen allé och heller ingen vilja bland de boende att anlägga och bekosta en sådan.
5. Kommunen som tidigare har varit huvudman för den allmänna platsen framför tomten valde att inte ställa i ordning den allmänna platsen med alléplantering.
6. Allé är enligt biotopskyddet definierat som ”lövträd planterade i enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg och träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd”. Då det aldrig har funnits planterade träd framför fastigheten enligt ovanstående definition, vilket går att se på flygfoto från 1975, så har de ej utfört någon lovpliktig åtgärd.

7. Bygglovenheten gör en feltolkning av att träden som har tagits ner är en del av Lästringe allé då de berörda träden ej är planterade lindar utan spontansådda björkar.

Lagstöd
Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 9 kap. 12 § anger att det krävs marklov för bland annat trädfällning, om kommunen bestämt det i detaljplanen. Det krävs också ett startbesked innan lovpliktiga åtgärder får påbörjas (PBL 10:3).

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Föreläggande
Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot plan- och bygglagstiftningen, får nämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande), PBL 11:20.

Byggsanktionsavgift
Om någon bryter mot en bestämmelse i 8 -10 kap. plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller om den skett av oaktsamhet. Det är bara under vissa omständigheter en sanktionsavgift inte behöver tas ut: om det är oskäligt med hänsyn till (1) den avgiftsskyldigas sjukdom, (2) omständigheter som den avgiftsskyldiga inte har kunnat eller borde kunnat förutse eller påverka, eller (3) vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (PBL 11:53).

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen (PBL 11:57). Om två eller fler är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (PBL 11:60).

Motivering
Mellan år 2019–2020 har fastighetsägarna [redacted] och [redacted] fällt fyra träd på allmän platsmark framför den aktuella fastigheten utan marklov och startbesked.

[redacted] och [redacted] har i sitt svar meddelat att de inte anser att åtgärden var marklovspliktig utan att nämnden gör en feltolkning av detaljplanen. Vidare menar de att det aldrig funnits alléplantering på platsen.

Bygglovenheten har granskat äldre flygbilder från platsen och kan konstatera att det tydligt framkommer att aktuell trädplantering funnits – träden finns med på flygbilder från 1960, 1975, 1998, 2005 och så vidare, fram till 2019, och blir allt tydligare i och med att bildernas kvalitet förbättrats med åren. Vidare är det uppenbart att träd funnits på platsen eftersom stubbarna finns kvar.

Planbestämmelserna för gällande detaljplan säger gällande utformning av allmän plats: ”allé-Alléplantering skall utföras”.

Alléer omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken (MB) samt områdesskydd enligt 5 § i Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm. Enligt 9 kap. 12 §, första stycket i plan- och bygglagen (PBL) krävs det marklov för trädfällning, om kommunen har bestämt det i detaljplanen.

Bygglovenheten bedömer att detaljplanens bestämmelse om att alléplantering *skall* finnas, får tolkas som att det även krävs marklov för trädfällning. Trädfällningen är därmed att betrakta som olovligt utförd.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen skett av oaktsamhet eller utan avsikt, exempelvis om den som begått överträdelsen inte haft kännedom om att åtgärden var bygglovspliktig. Det är bara i särskilda fall som en byggsanktionsavgift inte behöver tas ut och där den kan sättas ner, dessa regleras av 11 kap. 53 - 56 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. I lagstycket avses tillfällen som när nämnden gett ett felaktigt besked gällande om bygglov krävs eller inte, eller att nämnden inte handlagt ett ärende inom rimlig tid. Så har inte skett i det här fallet.

Bygglovenheten bedömer att [redacted] och [redacted] inte vidtagit några sådana åtgärder som medför att det finns skäl att sätta ned avgiften.

Byggsanktionsavgiften beräknas i enlighet med formeln i PBF 9:17, med tillämpning av 2022 års prisbasbelopp (48 300 kr).

0,25 x 48 300 kr x 4 träd = **48 300 kronor**.

Barnrättsprövning
Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen och 9 kap. 17 § plan- och byggförordningen påföra [redacted] och [redacted] en byggsanktionsavgift på 48 300 kronor, samt

2) **att** med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen Ursus Förvaltnings AB (556081-9012), att senast sex månader från det att beslutet får laga kraft vidta rättelse genom att plantera 4 nya träd på den allmänna platsmarken ([redacted] mellan gatan och fastigheten [redacted]

Handlingar som hör till beslutet
Tjänsteanteckning, 2020-05-27

Protokoll platsbesök, 2022-05-18

Yttrande från [redacted] och [redacted] 2022-06-06

Beräkning byggsanktionsavgift, 2022-06-30

Flygbild 2018, 2022-09-12

Flygbild 2021, 2022-09-12

Yttrande från [redacted] och [redacted] 2022-10-04

Flygbild 1960, 2022-10-19

Flygbild 1998, 2022-10-19

Flygbild 2008, 2022-10-19

Flygbild 2019, 2022-10-19

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare och de ansvariga (vanlig delgivning):

[redacted] TYSTBERGA
[redacted] TYSTBERGA

Ursus Förvaltnings AB, C/o [redacted] Jakob Westinsgatan 1 A, 112 20 STOCKHOLM

Beslutet skickas till Inskrivningsmyndigheten (Lantmäteriet).

Information
Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att den avgiftsskyldige har blivit delgiven beslutet, om Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inte beslutar annat (PBL 11:61). Avgiften kan tas ut även om beslutet överklagats.

Om beslutet om byggsanktionsavgift upphävs, ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden återbetala avgiften jämte ränta enligt 5 § räntelagen (SFS 1975:635) för tiden från den dag avgiften betalades till och med den dag återbetalningen sker (PBL 11:63).

Meddela oss om du anser att betalningen bör delas upp i flera delar eller om du behöver mer än två månader för att betala avgiften.

Om ett rättelseföreläggande inte följs, får nämnden enligt PBL 11:27 besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

Nyköping

TJÄNSTESKRIVELSE

Ärende
B 2020-000478

Datum
2022-10-19

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Tillsyn av eventuellt lovpliktig åtgärd - fällning av träd i alléplantering; [redacted]

Fastighetsägare
[redacted] TYSTBERGA
[redacted] TYSTBERGA
Ursus Förvaltnings AB, C/o [redacted] Jakob Westinsgatan 1 A, 112 20 STOCKHOLM

Ansvarig för överträdelsen
[redacted] TYSTBERGA
[redacted] TYSTBERGA

Beskrivning

Den 27 maj 2020 inkom en anonym tillsynsanmälan till Bygglovenheten med anledning av att fyra träd har fällts vid [redacted]

Maj 2022 besöker Bygglovenheten platsen och kan konstatera att träd som finns med på flygbilder 2019 inte längre finns. På platsen finns endast stubbar kvar. Det är fyra träd som har tagits ner, framför fastigheten [redacted]

För platsen gäller detaljplan P18-13, som anger att alléplantering *skall* utföras längs [redacted]

Enligt 9 kap. 12 § plan- och bygglagen krävs det marklov för bland annat trädfällning, om kommunen har bestämt det i detaljplanen.

Inget marklov har inhämtats innan träden fällts.

Svar från fastighetsägaren
I sitt bemötande svarar fastighetsägarna b.la. att:

1. Då den gällande detaljplanen ej innehåller någon reglering för trädfällning anser de att det inte är en fråga för bygglovsavdelningen.
2. Avseende illustrationerna på träd som finns med på detaljplanen så fanns ej fyra av dessa träd när detaljplanen vann laga kraft.
3. Detaljplanens bestämmelse för utformning av allmän plats med ändamålet lokalgata ”allé - Allé plantering skall utföras” är att betrakta som att en ev. alléplantering möjliggörs med planen och omfattar ingen reglering av befintliga träd. Därmed anses bygglovenheten göra en feltolkning av bestämmelsen.

4. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats och förvaltas av Lästringe vägförening som är en gemensamhetsanläggning med vägändamål och där ingår ingen allé och heller ingen vilja bland de boende att anlägga och bekosta en sådan.
5. Kommunen som tidigare har varit huvudman för den allmänna platsen framför tomten valde att inte ställa i ordning den allmänna platsen med alléplantering.
6. Allé är enligt biotopskyddet definierat som ”lövträd planterade i enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg och träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd”. Då det aldrig har funnits planterade träd framför fastigheten enligt ovanstående definition, vilket går att se på flygfoto från 1975, så har de ej utfört någon lovpliktig åtgärd.
7. Bygglovenheten gör en feltolkning av att träden som har tagits ner är en del av Lästringe allé då de berörda träden ej är planterade lindar utan spontansådda björkar.

Lagstöd

Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 9 kap. 12 § anger att det krävs marklov för bland annat trädfällning, om kommunen bestämt det i detaljplanen. Det krävs också ett startbesked innan lovpliktiga åtgärder får påbörjas (PBL 10:3).

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Föreläggande

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot plan- och bygglagstiftningen, får nämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande), PBL 11:20.

Byggsanktionsavgift

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8 -10 kap. plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller om den skett av oaktsamhet. Det är bara under vissa omständigheter en sanktionsavgift inte behöver tas ut: om det är oskäligt med hänsyn till (1) den avgiftsskyldigas sjukdom, (2) omständigheter som den avgiftsskyldiga inte har kunnat eller borde kunnat förutse eller påverka, eller (3) vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (PBL 11:53).

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen (PBL 11:57). Om två eller fler är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (PBL 11:60).

Motivering

Mellan år 2019–2020 har fastighetsägarna [redacted] och [redacted] fällt fyra träd på allmän platsmark framför den aktuella fastigheten utan marklov och startbesked.

[redacted] och [redacted] har i sitt svar meddelat att de inte anser att åtgärden var marklovspliktig utan att nämnden gör en feltolkning av detaljplanen. Vidare menar de att det aldrig funnits alléplantering på platsen.

Bygglovenheten har granskat äldre flygbilder från platsen och kan konstatera att det tydligt framkommer att aktuell trädplantering funnits – träden finns med på flygbilder från 1960, 1975, 1998, 2005 och så vidare, fram till 2019, och blir allt tydligare i och med att bildernas kvalitet förbättrats med åren. Vidare är det uppenbart att träd funnits på platsen eftersom stubbarna finns kvar.

Planbestämmelserna för gällande detaljplan säger gällande utformning av allmän plats: ”allé-Alléplantering skall utföras”.

Alléer omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken (MB) samt områdesskydd enligt 5 § i Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm. Enligt 9 kap. 12 §, första stycket i plan- och bygglagen (PBL) krävs det marklov för trädfällning, om kommunen har bestämt det i detaljplanen.

Bygglovenheten bedömer att detaljplanens bestämmelse om att alléplantering *skall* finnas, får tolkas som att det även krävs marklov för trädfällning. Trädfällningen är därmed att betrakta som olovligt utförd.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen skett av oaktsamhet eller utan avsikt, exempelvis om den som begått överträdelsen inte haft kännedom om att åtgärden var bygglovspliktig. Det är bara i särskilda fall som en byggsanktionsavgift inte behöver tas ut och där den kan sättas ner, dessa regleras av 11 kap. 53 - 56 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. I lagstycket avses tillfällen som när nämnden gett ett felaktigt besked gällande om bygglov krävs eller inte, eller att nämnden inte handlagt ett ärende inom rimlig tid. Så har inte skett i det här fallet.

Bygglovenheten bedömer att [redacted] inte vidtagit några sådana åtgärder som medför att det finns skäl att sätta ned avgiften.

Byggsanktionsavgiften beräknas i enlighet med formeln i PBF 9:17, med tillämpning av 2022 års prisbasbelopp (48 300 kr).

0,25 x 48 300 kr x 4 träd = **48 300 kronor**.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

1) **att** med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen och 9 kap. 17 § plan- och byggförordningen påföra [redacted] och [redacted] ([redacted]) en byggsanktionsavgift på **48 300 kronor**,
2) **att** med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen Ursus Förvaltnings AB (556081-9012), att **senast sex månader från det att beslutet får laga kraft** vidta rättelse genom att:

- plantera 4 nya träd på den allmänna platsmarken [redacted] mellan gatan och fastigheten [redacted]

Kjell Hagberg
Bygglovschef

Pierette Theochari
Tillsynshandläggare

Handlingar som hör till beslutet
Tjänsteanteckning, 2020-05-27

Protokoll platsbesök, 2022-05-18

Yttrande från [redacted] och [redacted] 2022-06-06

Beräkning byggsanktionsavgift, 2022-06-30

Flygbild 2018, 2022-09-12

Flygbild 2021, 2022-09-12

Yttrande från [redacted] och [redacted] 2022-10-04

Flygbild 1960, 2022-10-19

Flygbild 1998, 2022-10-19

Flygbild 2008, 2022-10-19

Flygbild 2019, 2022-10-19

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare och de ansvariga (vanlig delgivning):

[redacted] TYSTBERGA
[redacted] TYSTBERGA
Ursus Förvaltnings AB, C/o [redacted] Jakob Westinsgatan 1 A, 112 20 STOCKHOLM

Beslutet skickas till Inskrivningsmyndigheten (Lantmäteriet).

Information
Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader efter det att den avgiftsskyldige har blivit delgiven beslutet, om Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inte beslutar annat (PBL 11:61). Avgiften kan tas ut även om beslutet överklagats.

Om beslutet om byggsanktionsavgift upphävs, ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden återbetala avgiften jämte ränta enligt 5 § räntelagen (SFS 1975:635) för tiden från den dag avgiften betalades till och med den dag återbetalningen sker (PBL 11:63).

Meddela oss om du anser att betalningen bör delas upp i flera delar eller om du behöver mer än två månader för att betala avgiften.

Om ett rättelseföreläggande inte följs, får nämnden enligt PBL 11:27 besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

Dnr B 2020-000478 – Ankom 2022-10-04

Lästringe, 2022-10-01

Svar på underrättelse daterad 2022-09-19 i ärende B 2020-000478

Bygglovsenheten har i skrivelsen hamnat fel i tolkningen av bestämmelsen som i detaljplanen från 2018 lyder ”allé Alléplantering skall utföras”. Det hävdas felaktigt att denna bestämmelse innebär att det krävdes marklov för fällning av fyra spontansådda björkar framför vår tomt och som inte ingår i en alléplantering. I motsats till vad bygglovsenheten uppger krävdes det inte marklov för att fälla björkarna eftersom kommunen inte har bestämt det i detaljplanen (9 kap. 12 §, första stycket plan- och bygglagen (PBL)).

Ändamålet med planbestämmelsen för den allmänna platsen som har enskilt huvudmannaskap är att en alléplantering längs lokalgatusträckan ska kunna utföras efter beslut av Lantmäteriet (gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen).[1] Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för kompletterande bostadsutbyggnad av samhället Lästringe och som en del av detta uppgradera den enskilda och enkla grusväg ([redacted] norra förlängning) som endast har fungerat som utfart för vår enda granne till att istället betjäna kring 20 nya småhustomter.[2] Förutsättningar ges i detaljplanen med den i ärendet aktuella bestämmelsen att efter Lantmäteriets beslut för första gången utföra alléplantering längs vägsträckan. En allé är definitionsmässigt anlagd genom plantering och omfattar en grupp om minst fem träd. Någon alléplantering har ännu ej utförts på vägsträckan framför vår tomt. De fyra träd som är aktuella i ärendet har vi redan i vår tidigare skrivelse med flygfoto (Lantmäteriet 1975) visat ej är planterade utan de är istället spontansådda (se bilaga). Någon alléplantering ingår av samma skäl inte i den gemensamhetsanläggning med vägändamål (Nyköping Braken ga:2) som sedan december 2000 upptar den allmänna platsen i sin helhet.[3] Det finns således ännu ingen alléplantering på platsen som omfattas av planbestämmelsen ”allé Alléplantering skall utföras”. Således krävdes det inte marklov för fällning av de fyra spontansådda björkar som beskrivs i ärendet eftersom de inte var en del av en alléplantering. Därmed saknas lagstöd för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att påföra den som har fällt träden en byggsanktionsavgift. Rättelseföreläggande kan därmed heller ej vara aktuellt i ärendet.

En byggsanktionsavgift har straffrättslig karaktär vilket innebär att bevisbördan för samtliga omständigheter som ligger till grund för beslutet om byggsanktionsavgift vilar på Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden[4]. Genomgående har inga bevis framlagts i ärendet med undantag för stöd för att fyra träd har fällts.

Mvh,
[redacted]

[1] ”På platser med enskilt huvudmannaskap är det normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman och som avgör hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls.

En enskild huvudman har inte motsvarande skyldighet som kommunen att iordningställa den allmänna platsen. Det är den enskilde huvudmannen själv som avgör i vilken takt och på vilket sätt detta ska göras.”
https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-allman-plats/

6 kap. 1 §, tredje stycket, PBL, Genomförande av detaljplaner: ” Vid enskilt huvudmannaskap tillämpas bestämmelserna om inrättande av anläggning som är gemensam för flera fastigheter i anläggningslagen (1973:1149). I anläggningslagen finns även bestämmelser om underhåll av vägar och andra allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap. Lag (2014:900)”.

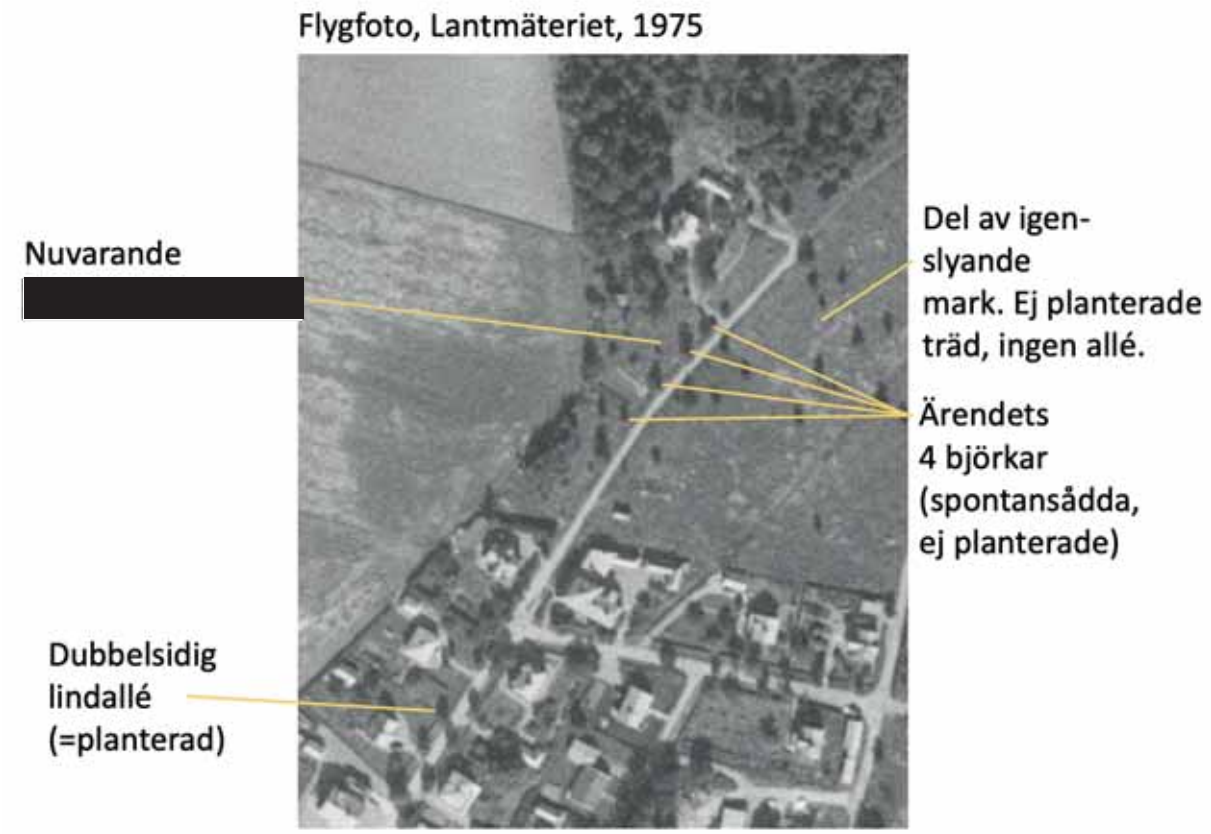
[2] Detaljplan för [redacted] mfl, Plan- och genomförandebeskrivning, Antagandehandling, Upprättad 2017-11-21, Reviderad 2018-01-08, Dnr BTN17/59: ”Vägområden utförs med 9,5 m bredd. Rekommenderade mått: körbanebredd 5,5 m med 2 m bred enkelsidig gångbana. Mot bergssida och vid trädplantering tillkommer. 2 m för dike respektive planteringsyta.”

[3] Förrättningsakter från anläggningsåtgärd för Braken ga:2 0480-00/50 samt 0480-2017/95.

[4] https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/tillsyn/byggsanktionsavgifter/nar-byggsanktionsavgift-ska-tas-ut/

Bilaga

Ärendets fyra träd (björkar) är synliga som uppväxande sly på flygfoto 1975 och är därmed ej del av en alléplantering



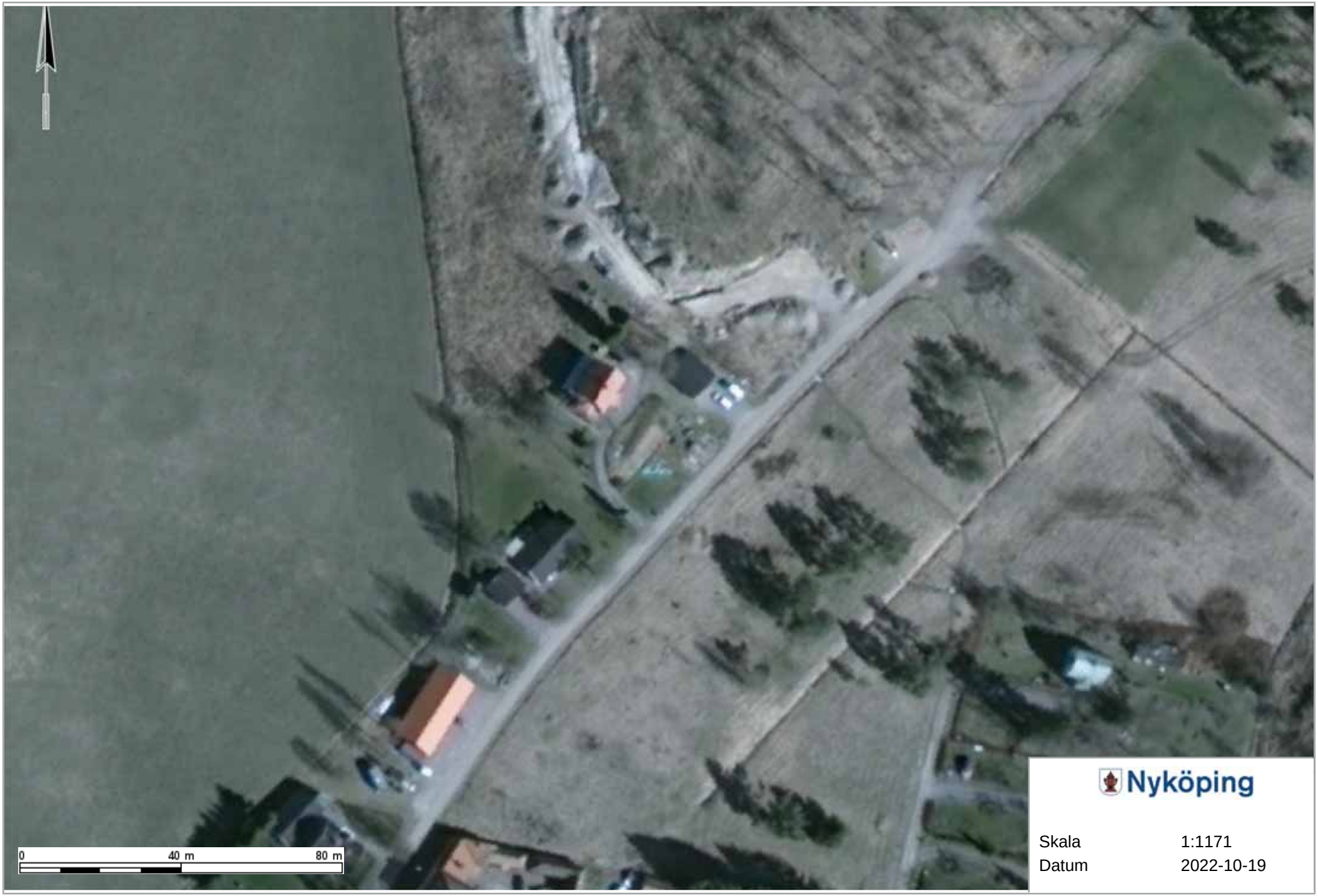
Dnr B 2020-000478 – Ankom 2022-10-19



Nyköping

Skala	1:1171
Datum	2022-10-19

Dnr B 2020-000478 – Ankom 2022-10-19



Nyköping

Skala	1:1171
Datum	2022-10-19

Dnr B 2020-000478 – Ankom 2022-10-19



Nyköping

Skala	1:1171
Datum	2022-10-19

Dnr B 2020-000478 – Ankom 2022-09-12



Dnr B 2020-000478 – Ankom 2022-06-06

Angående ärende B 2020-000478

Hej,

I en skrivelse har ni efterfrågat uppgifter gällande ärendet senast 2022-06-08.

Vi önskar bidra till ärendet med följande information.

1. Gällande detaljplan innehåller ingen reglering av trädfällning eller våra fastigheters utformning gällande vegetation. Fällning av träd på våra fastigheter är således inte en fråga för bygglovsavdelningen.

2. Det finns illustrationer i detaljplanen som representerar några vid kartmaterialets upprättande befintliga träd på allmän plats utanför våra fastigheter. Vi vet att fyra av dessa illustrerade träd ej fanns när detaljplanen vann laga kraft. Centralt är att dessa trädillustrationer saknar beskrivning och inga planbestämmelser finns för dem. Illustration i detaljplan utan associerad bestämmelse ger inte utökad lovplikt (4 kap. 15 § samt 9 kap 12 § PBL.) Därmed så omfattas inte de träd som en gång blev föremål för illustrationer i kartunderlaget till detaljplanen av planbestämmelser gällande trädfällning. Hade kommunen vid planens antagande önskat utöka lovplikten till att omfatta även fällning av eventuella skyddsvärda befintliga träd så hade en sådan bestämmelse införts i planen.

3. I detaljplanen finns en bestämmelse för utformning av allmän plats med ändamålet lokalgata: ”allé Alléplantering skall utföras”. Bakgrunden till denna utformningsbestämmelse kan utläsas i plan- och genomförandebeskrivningen där det uppges att vägarna utförs så att det ”vid trädplantering tillkommer 2 m för dike respektive planteringsyta.” D v s en alléplantering möjliggörs med planen.

Ingen allé finns att finna längs lokalgatorna som har denna reglering. Vi har även studerat Lantmäteriets historiska flygfoton och pratat med grannar som har bott länge i Lästringe och det har aldrig funnits någon allé längs den enkla grusvägen (tills nyligen endast en infart till bostadshuset på [redacted] framför vår fastighet. Det har funnits ungbjörk på den igenslyande marken och detta kan också ses på historiskt flygfoto från 1975 i Lantmäteriets karttjänst (se bilaga). Namnet [redacted] på den aktuella vägen gavs på 1970-talet inspirerat av den dubbelsidiga allé av lindar som fortfarande finns kvar sedan planteringen på 1920-talet på vägsträckan söder om aktuellt detaljplanområde. Det närmsta trädet i lindsallén står 80 m från vår bostadsfastighet, i hörnet [redacted] Fridhemsvägen och allén har aldrig sträckt sig längre norrut längs vägen.

Vi drar således slutsatsen att planregleringen ska läsas just som den är skriven, att en alléplantering är planerad att utföras vid planens genomförande. Planbestämmelsen omfattar således ingen reglering av befintliga träd utan syftar enbart till att möjliggöra plantering av den första allé som någonsin har planterats på platsen. Upplysningsvis har fastighetsägaren till [redacted] under de senaste åren tagit ned ett ansenligt antal träd på allmän plats vid anläggning av väg, VA och fiber. En del av dessa tycks vara de som ni anger finns markerade i detaljplanen. Marklov krävs således inte för dessa åtgärder som markägaren har genomfört.

4. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Det betyder att för utförande och drift (förvaltning) av den allmänna platsen tillämpas bestämmelserna om inrättande av anläggning som är gemensam för flera fastigheter i anläggningslagen. För närvarande upptas

den allmänna platsen framför vår fastighet i sin helhet av en gemensamhetsanläggning med vägändamål, Braken ga:2, som förvaltas av Lästringe vägförening. Någon allé ingår inte i Braken ga:2 och någon utbredd vilja bland de boende att anlägga och bekosta en sådan tycks inte finnas.

5. Kommunen har tidigare under flera år enligt huvudregeln i PBL varit huvudman för den allmänna platsen framför vår fastighet innan nuvarande plan vann laga kraft. Den föregående planen (P07-2 ”Detaljplan för [redacted] Nyköpings kommun” vann laga kraft 2007-02-21) hade samma reglering men kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Kommunen valde under planens genomförandetid att inte ställa i ordning den allmänna platsen med alléplantering enligt motsvarande reglering som då fanns i planen.

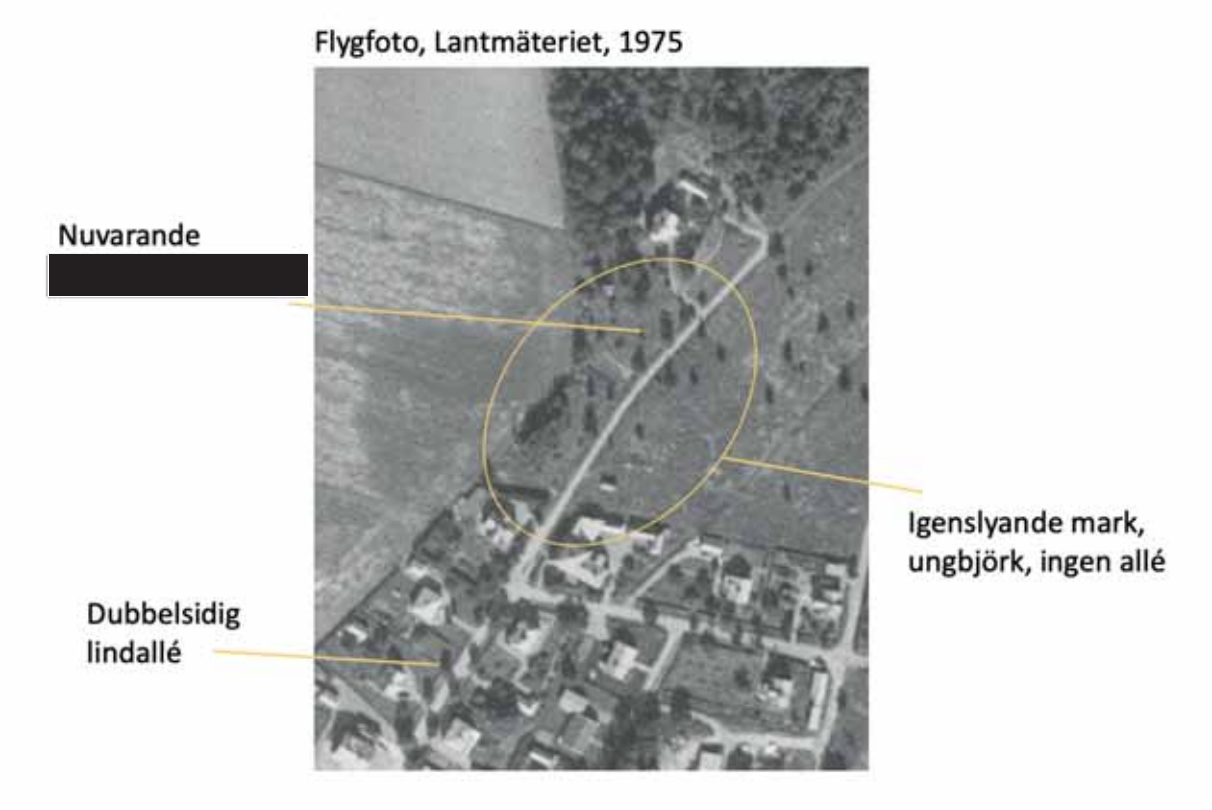
6. En allé är definitionsmässigt enligt biotopskyddet ”Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.” (Se Allé, Beskrivning och vägledning för biotopen Allé i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. 2014-05-15, Naturvårdsverket.) Någon allé är således definitionsmässigt inte aktuell i ärendet och inga träd omfattas av detta biotopskydd inom planområdet. Det har aldrig funnits några planterade träd framför våra fastigheter, än mindre fem eller fler vuxna planterade individer. Att träden inte är planterade syns på bifogat flygfoto, 1975, Lantmäteriet. Jämför med den planterade lindallén längre söderut längs Lästringe allé på samma foto.

7. I sammanfattning så har vi inte har med ärendet att göra eftersom att vi inte har utfört någon lovpliktig åtgärd.

Mvh,

[redacted]

Bilaga


Flygfoto, Lantmäteriet, 1975
Nuvarande
[redacted]
Igenslyande mark,
ungbjörk, ingen allé
Dubbelsidig
lindallé

Nyköping

Ärende
B 2020-000478

Datum
2022-05-18

Protokoll från platsbesök, 2022-05-18

Ärendet avser tillsyn av eventuellt lovpliktig åtgärd - fällning av träd i alléplantering på fastigheterna [redacted]

Närvarande
För Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden:
Susan Lehtinen (Tillsynshandläggare), Pierette Theochari (Tillsynshandläggare).

Bakgrund
En anmälan om tillsyn har kommit in till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Efter inledande utredning kan vi konstatera att det finns behov av ett platsbesök för att kunna bedöma om det är fråga om en överträdelse eller inte, och vilken omfattning överträdelsen i så fall har.

Noteringar från besöket
Vid platsbesöket kunde vi notera att de fyra träden som finns med på flygbilder från bland annat 2018, som funnits vid fastighetsgränsen mellan [redacted] inte längre finns kvar. På platsen där träden stått finns endast kvar stubbar.

Vi kan också konstatera att två nya träd har planterats på sträckan.

Så fortsätter ärendet
Vi kommer att sammanställa informationen från den inledande utredningen och det vi har fått veta under platsbesöket. När vi har utrett det som har skett kommer vi att bedöma om det finns skäl för oss att ingripa och vilken form av ingripande som kan vara aktuellt.

Inom några veckor kommer du och andra fastighetens ägare att få ett brev med ytterligare information.

Om du har fotografier eller andra uppgifter som du tror kan påverka vår bedömning vill vi att du skickar in det till oss så snart som möjligt.

Om du har några frågor om ärendet är du välkommen att kontakta kundservice.

Vänliga hälsningar

Bygglovenheten
Nyköpings kommun

E-post: kundservice@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Fotografier från besöket



Figur 1: Aktuell sträcka sett i sydvästlig riktning

Dnr B 2020-000478 – Ankom 2020-05-27

Från: Lehtinen Susan
Till: Nyköpings kommun - Bygglov
Ärende: Nytt tillsynsärende
Datum: den 27 maj 2020 11[redacted]
[redacted]
image001.png

Hej, lägger ni upp ett tillsynsärende på [redacted] avseende tillsyn av eventuellt olovlig åtgärd, trädfällning. Det är inte helt solklart om träden står på ovanstående fastigheter eller på [redacted]

Det har fällts några träd vid [redacted] utan marklov. Som det får förstås var träden en del av den alléplantering som enligt detaljplan ska finnas längs vägen, alltså krävs det marklov att fälla träden.



Vänliga hälsningar

Susan Lehtinen | Bygglovhandläggare
Bygglovenheten | Samhällsbyggnad
Nyköpings Kommun | 611 83 Nyköping
Växel 0155-24 80 00 | Bygglov 0155-24 82 50
bygglov@nykoping.se
www.nykoping.se | facebook.com/nykopingskommun

MSN § Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd; [redacted]

Diarienummer: BTN 2016-000395, BTN 2015-000881

Beskrivning
I november 2015 kom det till dåvarande Bygg- och tekniknämndens kännedom att en eventuellt bygglovspliktig altan uppförts utan lov samt att uppfört attefallshus inte stämmer överens med meddelat startbesked.

Ärendet avskrevs april nästa år med motiveringen att altanen inte var att betrakta som en bygglovspliktig byggnad. Attefallshuset behandlades inte i beslutet.

Den 8 maj 2017 gjorde Mark- och Miljödomstolen bedömningen att ärende BTN 2015-000881 åter skulle handläggas av Bygglovenheten. Som skäl angavs att altanen är en bygglovspliktig byggnad.

Anmälan avser dels en altan som uppförts på aktuell fastighet, dels en komplementbyggnad placerad på altanen.

Altanen har en byggnadsarea på 62,4 m^2 och en höjd på 0,16 till 2,16 meter. Den är placerad 0,71 meter från närmaste tomtgräns.

Växthuset är uppfört med stöd av ett startbesked daterat 2015-10-06. På de handlingar som finns i ärendet framkommer inte att växthuset skulle placeras på en altan.

Vid inmätning av altan och växthus kan Bygglovenheten konstatera att växthuset överstiger tillåten nockhöjd för attefallshus, och är därför bygglovspliktigt.

Svar från fastighetens ägare
Fastighetsägarna har emotsatt sig Bygglovenhetens inmätning och anser att växthuset skall betraktas som en attefallsåtgärd. Fastighetsägarna vill få slutbesked för växthuset och anser att tillsynsärendet skall avskrivas.

Av yttrandet framkommer att de anser att altanen har en högsta höjd på 1,48 meter, mätt från mark till altangolvets underliggande bjälke. Vidare anser de att nämnden bör bortse från Mark- och miljödomstolens dom i ärendet och att det aktuella växthuset stämmer överens med vad som beviljats.

Lagstöd
Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 9 kap. 2 § anger att det krävs bygglov för bland annat nybyggnad. Det krävs också ett startbesked innan lovpliktiga åtgärder får påbörjas (PBL 10:3).

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Föreläggande
Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot plan- och bygglagstiftningen, får nämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande), PBL 11:20).

Byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov (PBL 11:32a).

Byggsanktionsavgift
Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51). En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen (PBL 11:58).

Motivering
Under 2015 har [redacted] och [redacted] uppfört en altan utan bygglov och startbesked. Altanen är upp till ca 2,16 meter hög och därför bygglovspliktig. Altanen är därmed att betrakta som olovligt uppförd.

Vidare har ett växthus uppförts på den aktuella altanen. Växthuset stämmer inte överens med det som beviljats och därför att betrakta som olovligt uppfört.

En ansökan om lov i efterhand är inte att betrakta som rättelse.

Bygglovenheten bedömer att det inte är troligt att bygglov kan beviljas i efterhand för vare sig altanen eller växthuset, eftersom de är placerade för nära gräns. Avvikelsen är inte att betrakta som liten. Fastighetsägaren ska därför föreläggas att vidta rättelse genom att riva altan och växthus.

Eftersom åtgärden är utförd mer än fem år sedan har nämnden inte längre rätt att ta ut någon byggsanktionsavgift i ärendet.

Bemötande av inkomna synpunkter
Fastighetens ägare anser att altanen inte är bygglovspliktig och att växthuset är uppfört i enlighet med meddelat startbesked.

Att altanen är en bygglovspliktig byggnad har utretts av Mark- och miljödomstolen (2017-05-18):

Enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen krävs det bygglov för bland annat nybyggnad och tillbyggnad. En byggnad är enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan upprätthålla sig i den.

Av rättspraxis framkommer att syftet med en konstruktion inte behöver vara att människor ska vistas i eller under den för att den ska räknas som en byggnad, jfr. bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 8356-14 och P 3776-15. Även till exempel solcellspaneler på marken har i vissa fall bedömts vara en byggnad.

Fastighetsägaren ifrågasätter Bygglovenhetens uppgift om altanens höjd. Vi har mätt in den aktuella altanen till 2,16 meter. Altanens höjd ska mätas från marken vid altanens yttersida upp till altangolvets ovansida och således inte utifrån någon medelmarknivå.

Enligt uppgift som fastighetsägarna själva lämnat till Mark- och miljödomstolen är golvet ca 10 cm tjockt, vilket ger en underliggande höjd på ca 2 meter. Vidare får hur en byggnadskonstruktion upplevs tas in i bedömningen av det är fråga om en byggnad eller inte.

Sammanfattningsvis bedömer Bygglovenheten att det inte finns skäl att ifrågasätta Länsstyrelsens och Mark- och miljödomstolens bedömning i frågan om huruvida altanen är att betrakta som en byggnad eller inte. Vidare kan vi konstatera att inte heller Mark- och miljööverdomstolen funnit skäl att ifrågasätta denna bedömning (se domstolens beslut att inte ge prövningstillstånd, mål nr P 4904-17).

Vad gäller det aktuella växthuset kan Bygglovenheten konstatera att de ritningar som fastighetens ägare lämnat in i samband med attefallsanmälan redovisar en nockhöjd på 2,78 meter. Eftersom altanen har en höjd på 2,16 meter ovan mark får växthuset alltså en nockhöjd på 4,94 meter. Kraven för ett attefallshus är därmed inte uppfyllda.

Barnrättsprövning
Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen förelägga [redacted] att senast sex månader från det att beslutet får laga kraft vidta rättelse genom att riva altanen och växthuset.

Handlingar som hör till beslutet

Fasadritning växthus, 2022-08-23

Anmälan växthus, 2022-08-23

Karta lägeskontroll, 2022-05-04

Protokoll platsbesök, 2022-04-22

Anteckning från bygglovenheten, 2016-05-18

Inkommande skrivelse, 2022-10-11

Beslut till:

Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare och de ansvariga (vanlig delgivning):

[redacted] NYKÖPING
[redacted] NYKÖPING

Beslutet skickas till Inskrivningsmyndigheten (Lantmäteriet) och till den som anmält åtgärden:

[redacted] NYKÖPING

Information

Om ett rättelseföreläggande inte följs, får nämnden enligt PBL 11:27 besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Rivning kan ske genom att växthuset flyttas. Om det flyttas till en ny placering krävs en anmälan och startbesked samt att kraven för ett attefallshus är uppfyllda för den nya placeringen.

Kontakt

Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

Nyköping

TJÄNSTESKRIVELSE

Ärende
BTN 2016-000395
BTN 2015-000881

Datum
2022-10-18

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd; [redacted]

Fastighetsägare
[redacted] NYKÖPING
[redacted] NYKÖPING

Ansvarig för överträdelsen
[redacted] NYKÖPING
[redacted] NYKÖPING

Beskrivning

I november 2015 kom det till dåvarande Bygg- och tekniknämndens kännedom att en eventuellt bygglovspliktig altan uppförts utan lov samt att uppfört attefallshus inte stämmer överens med meddelat startbesked.

Ärendet avskrevs april nästa år med motiveringen att altanen inte var att betrakta som en bygglovspliktig byggnad. Attefallshuset behandlades inte i beslutet.

Den 8 maj 2017 gjorde Mark- och Miljödomstolen bedömningen att ärende BTN 2015-000881 åter skulle handläggas av Bygglovenheten. Som skäl angavs att altanen är en bygglovspliktig byggnad.

Anmälan avser dels en altan som uppförts på aktuell fastighet, dels en komplementbyggnad placerad på altanen.

Altanen har en byggnadsarea på 62,4 m^2 och en höjd på 0,16 till 2,16 meter. Den är placerad 0,71 meter från närmaste tomtgräns.

Växthuset är uppfört med stöd av ett startbesked daterat 2015-10-06. På de handlingar som finns i ärendet framkommer inte att växthuset skulle placeras på en altan.

Vid inmätning av altan och växthus kan Bygglovenheten konstatera att växthuset överstiger tillåten nockhöjd för attefallshus, och är därför bygglovspliktigt.

Svar från fastighetens ägare

Fastighetsägarna har emotsatt sig Bygglovenhetens inmätning och anser att växthuset skall betraktas som en attefallsåtgärd. Fastighetsägarna vill få slutbesked för växthuset och anser att tillsynsärendet skall avskrivas.

Av yttrandet framkommer att de anser att altanen har en högsta höjd på 1,48 meter, mätt från mark till altangolvets underliggande bjälke. Vidare anser de att nämnden bör bortse från Mark- och miljödomstolens dom i ärendet och att det aktuella växthuset stämmer överens med vad som beviljats.

Lagstöd

Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 9 kap. 2 § anger att det krävs bygglov för bland annat nybyggnad. Det krävs också ett startbesked innan lovpliktiga åtgärder får påbörjas (PBL 10:3).

Nämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt PBL 11 kapitlet, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagstiftningen (PBL 11:5).

Föreläggande

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot plan- och bygglagstiftningen, får nämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande), PBL 11:20).

Byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov (PBL 11:32a).

Byggsanktionsavgift

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51). En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen (PBL 11:58).

Motivering

Under 2015 har [redacted] och [redacted] ([redacted] uppfört en altan utan bygglov och startbesked. Altanen är upp till ca 2,16 meter hög och därför bygglovspliktig. Altanen är därmed att betrakta som olovligt uppförd.

Vidare har ett växthus uppförts på den aktuella altanen. Växthuset stämmer inte överens med det som beviljats och därför att betrakta som olovligt uppfört.

En ansökan om lov i efterhand är inte att betrakta som rättelse.

Bygglovenheten bedömer att det inte är troligt att bygglov kan beviljas i efterhand för vare sig altanen eller växthuset, eftersom de är placerade för nära gräns. Avvikelsen är inte att betrakta som liten. Fastighetsägaren ska därför föreläggas att vidta rättelse genom att riva altan och växthus.

Eftersom åtgärden är utförd mer än fem år sedan har nämnden inte längre rätt att ta ut någon byggsanktionsavgift i ärendet.

Bemötande av inkomna synpunkter
Fastighetens ägare anser att altanen inte är bygglovspliktig och att växthuset är uppfört i enlighet med meddelat startbesked.

Att altanen är en bygglovspliktig byggnad har utretts av Mark- och miljödomstolen (2017-05-18):

Enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen krävs det bygglov för bland annat nybyggnad och tillbyggnad. En byggnad är enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan upprätthålla sig i den.

Av rättspraxis framkommer att syftet med en konstruktion inte behöver vara att människor ska vistas i eller under den för att den ska räknas som en byggnad, jfr. bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 8356-14 och P 3776-15. Även till exempel solcellspaneler på marken har i vissa fall bedömts vara en byggnad.

Fastighetsägaren ifrågasätter Bygglovenhetens uppgift om altanens höjd. Vi har mätt in den aktuella altanen till 2,16 meter. Altanens höjd ska mätas från marken vid altanens yttersida upp till altangolvets ovansida och således inte utifrån någon medelmarknivå.

Enligt uppgift som fastighetsägarna själva lämnat till Mark- och miljödomstolen är golvet ca 10 cm tjockt, vilket ger en underliggande höjd på ca 2 meter. Vidare får hur en byggnadskonstruktion upplevs tas in i bedömningen av det är fråga om en byggnad eller inte.

Sammanfattningsvis bedömer Bygglovenheten att det inte finns skäl att ifrågasätta Länsstyrelsens och Mark- och miljödomstolens bedömning i frågan om huruvida altanen är att betrakta som en byggnad eller inte. Vidare kan vi konstatera att inte heller Mark- och miljööverdomstolen funnit skäl att ifrågasätta denna bedömning (se domstolens beslut att inte ge prövningstillstånd, mål nr P 4904-17).

Vad gäller det aktuella växthuset kan Bygglovenheten konstatera att de ritningar som fastighetens ägare lämnat in i samband med attefallsanmälan redovisar en nockhöjd på 2,78 meter. Eftersom altanen har en höjd på 2,16 meter ovan mark får växthuset alltså en nockhöjd på 4,94 meter. Kraven för ett attefallshus är därmed inte uppfyllda.

Förslag till beslut
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

1. **att** med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen förelägga [redacted] **senast sex månader från det att beslutet får laga kraft** vidta rättelse genom att riva altanen och växthuset.

Kjell Hagberg
Bygglovschef

Robert Löwgren
Tillsynshandläggare

Handlingar som hör till beslutet
Fasadritning växthus, 2022-08-23

Anmälan växthus, 2022-08-23

Karta lägeskontroll, 2022-05-04

Protokoll platsbesök, 2022-04-22

Anteckning från bygglovenheten, 2016-05-18

Inkommande skrivelse, 2022-10-11

Beslut till:
Beslutet och tillhörande handlingar delges fastighetens ägare och de ansvariga (vanlig delgivning):

[redacted] NYKÖPING
[redacted] NYKÖPING

Beslutet skickas till Inskrivningsmyndigheten (Lantmäteriet) och till den som anmält åtgärden:

[redacted] NYKÖPING

Information
Om ett rättelseföreläggande inte följs, får nämnden enligt PBL 11:27 besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

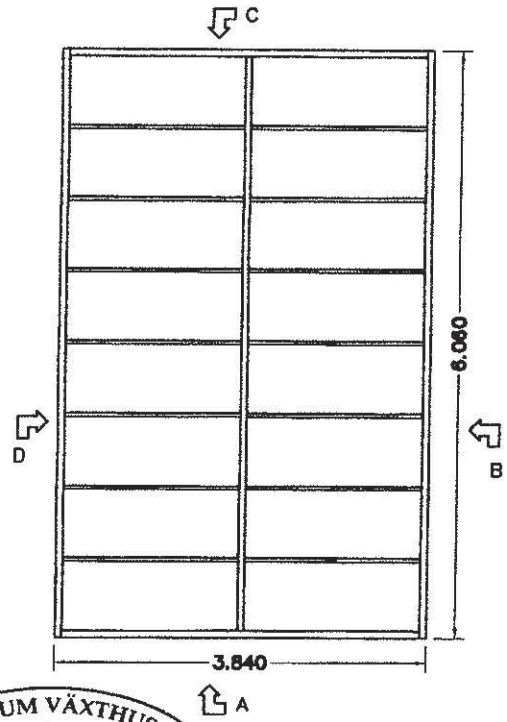
Rivning kan ske genom att växthuset flyttas. Om det flyttas till en ny placering krävs en anmälan och startbesked samt att kraven för ett attefallshus är uppfyllda för den nya placeringen.

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

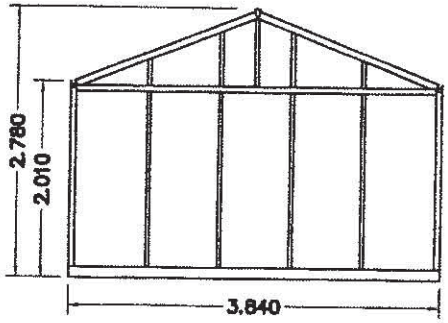
E-post: bygglov@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Bilaga
Hur man överklagar

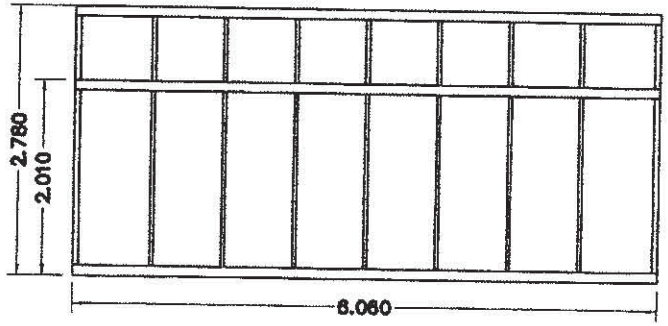
BOVENAANZICHT



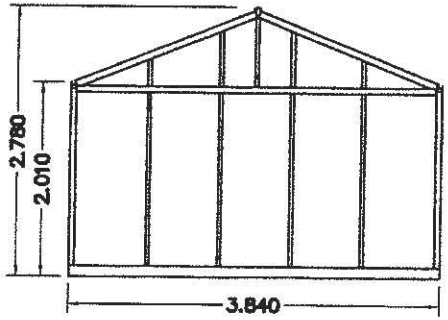
AANZICHT A



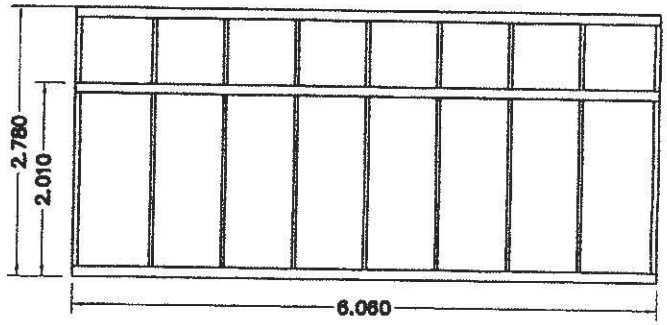
AANZICHT B



AANZICHT C



AANZICHT D



CLASSICUM VÄXTHUS AB
Tel 040-40 51 90
Fax 040-40 51 98
Källgården, 233 93 SVEDALA

NYKÖPINGS KOMMUN
Samhällsbyggnad
2015 -08- 25
Dnr BN2015-626

Helios 46

2016-05-18

Anteckning om tillsyn av eventuell olovlig åtgärd

[redacted] har 2016-04-20 ringt och talat om för undertecknad att ett växthus uppförts på fastigheten [redacted] strax intill hennes fastighet [redacted] utan att hon gett sitt medgivande till aktuell placering och aktuellt utförande.

Hon har enligt samtalet efter en muntlig beskrivning av ett växthus på en ”befintlig uteplats” gett ett skriftligt medgivande, men utan att se någon karta som redovisar storlek, utförande och placering. [redacted] anser bestämt att hon aldrig gett sitt medgivande till den byggnad som nu uppförts.

Det betyder att nämnden nu ska registrera ett nytt tillsynsärende.

Bakgrund

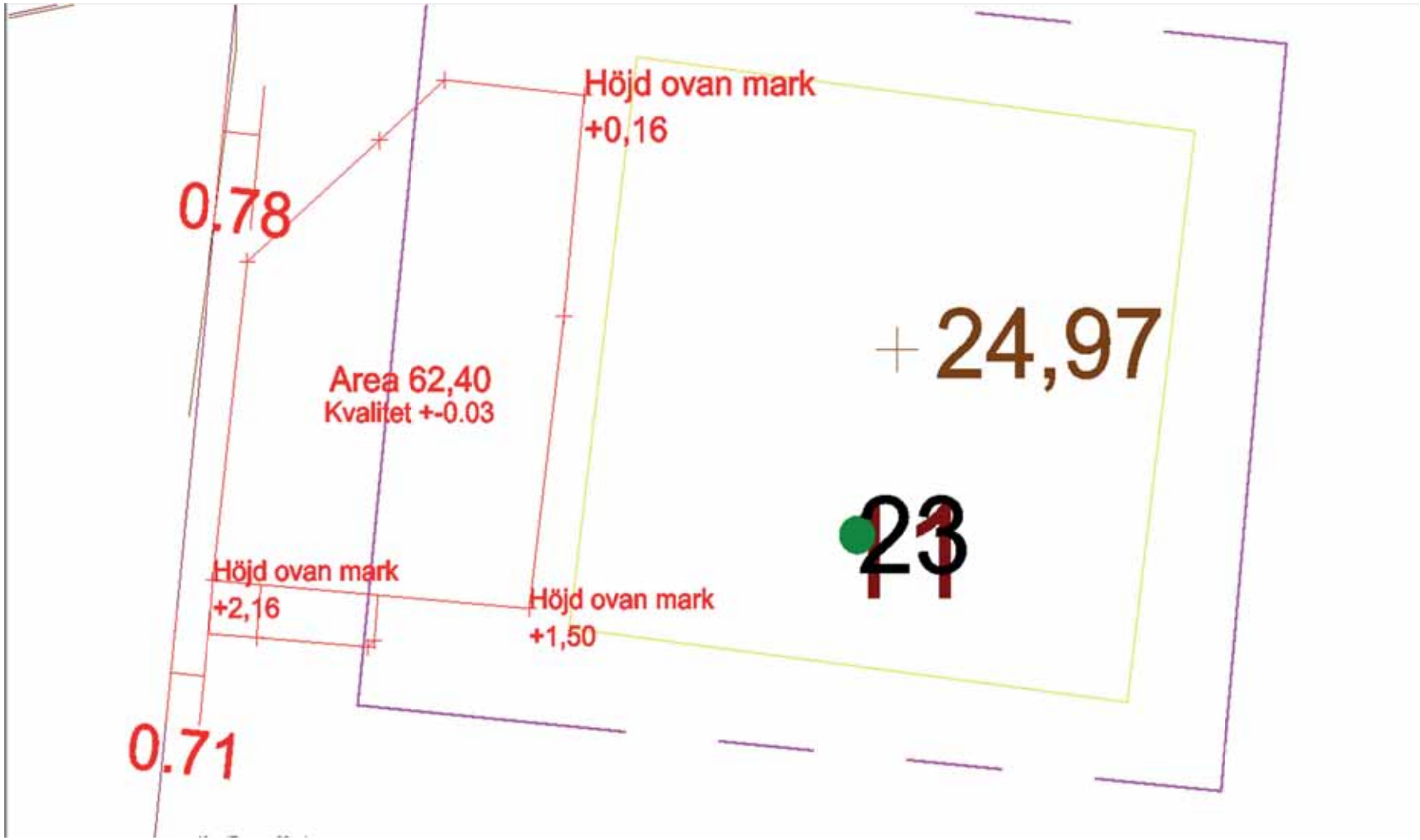
Ägarna till [redacted] gjorde en anmälan enligt PBL, registrerad …., om uppförande av en knappt 25 m2 stor bygglovbefriad komplementbyggnad, varvid ovan nämnda skriftliga medgivandet bifogades. Kommunen prövar i denna typ av ärenden inte om alla förutsättningar för lovbefrielse föreligger. Byggnaden kunde antas uppfylla PBL:s krav på utformning och tekniska egenskapskrav varför startbesked gavs 2……

En byggnad i form av ett växthus uppfördes därefter på fastigheten på ungefär den plats som angivits i anmälan dock med annan riktning än vad som redovisats i anmälan. [redacted] uppgav i skrivelse till nämnden att hon inte hade godkänt växthusets placering, att hon motsatte sig denna och, som det får förstås, önskade att nämnden skulle förelägga om rivning av såväl växthuset som en nyuppförd terrass, som växthuset uppförts på, uppförts utan bygglov och utan [redacted] hörande. Hon överklagade dessutom det startbesked som givits. Länsstyrelsen avslog överklagandet eftersom startbeskedet enligt länsstyrelsen inte kan överklagas av granne.

Kommunen registrerade 2015-11-10 ett tillsynsärende BTN 2015-881, eftersom byggnaden i och med sin placering och riktning hade uppförts utan startbesked. Efter att bygglovenheten uppmärksammat fastighetsägarna på tillsynsärendet lämnade de in en ansökan om bygglov för växthuset, med den placering som det då hade och som startbesked lämnats för. Därefter återkallades dock bygglovansökan och växthuset flyttades till det läge som angivits i den ursprungliga anmälan, och som startbesked meddelats för. Växthuset är placerad på ovan nämnd altan. Eftersom växthuset idag inte längre har den placering som [redacted] reagerat på, är denna del av tillsynsärendet inte längre aktuell. Dock kvarstod [redacted] krav på att nämnden ska agera mot den fristående altan som fortfarande finns kvar. Ärendet avskrevs 2016-04-26, D A 2016-604.

Fastighetsägarna har vid kontakter med bygglovenheten hävdat att [redacted] grannemedgivande avser den nu uppförda byggnaden i dess nuvarande läge, det läge startbesked beviljats för. Att så är fallet ska enligt dem framgå av de skrivelser hon lämnat in till kommunen.

Hadar Nordblom


Höjd ovan mark
+0,16
0.78
24,97
Area 62,40
Kvalitet +-0.03
23
Höjd ovan mark
+2,16
Höjd ovan mark
+1,50
0.71

Dnr BTN 2016-000395 – Ankom 2022-10-11

Nyköping 20221007

Yttrande angående förslag till beslut i ärende BTN 2016-000395 och BTN 2015-000881

Enligt Boverkets Kunskapsbanken kan vi läsa detta:

Vad är en altan?

Ordet altan kommer från latinens altus som betyder hög. Det finns ingen definition av altan i plan- och bygglagstiftningen. Altan är inte heller definierat i TNC. Enligt Nationalencyklopedin, NE, är en altan som ***uteplats*** *använd öppen utbyggnad eller platt tak på ett hus. Den kan bäras upp av arkad, pelare eller av en hel byggnad och omgärdas vanligtvis av bröstvärn eller räcke. (Nationalencyklopedin, uppslagsverk, lång, altan. Hämtad 2019-05-14)*

En altan kan bestå av olika sorters material, till exempel trä, stål eller betong. Boverket anser att en altan är en konstruktion som är upphöjd i förhållande till den underliggande marken. Det innebär att en uteplats av trädgårdsplattor direkt på mark inte är att betrakta som en altan.

Under hösten 2015 har [redacted] och [redacted] byggt till befintlig träaltan på västra(V) sidan av sin huvudbyggnad. Då paret har rådgjort med byggnadsinspektör Lars Rundgren (LR) angående om den krävde lov eller inte då den är placerad på sluttande mark fick de svaret att deras förslag inte krävde bygglov.

Altanen färdigställs med en utformning enligt tidigare diskussion med LR. Altanen blir nu från underliggande mark i sin lägsta del 16 cm och i sin högsta del 1,8 m. Vid SV hörnet av altanen monteras en trappa med sitt löp och vilplan i V, till en höjd av 2,16 m. Då trappan i sig inte kräver något lov så kan den heller inte definieras som altanens höjd.

Altangolvets underliggande konstruktion gör att högsta höjd mellan mark och underliggande bjälke är 1,48 m.

Tidigare i målet hos Mark- och Miljödomstolen (MMD) P 5933-16 har det uppgetts en siffra på 10 cm som golvkonstruktionens tjocklek inklusive golvbrädor och reglar. Att ingen handläggare har reagerat på denna siffra är för märkligt då en sådan klen konstruktion är rent farlig att beträda och även uppföra ett växthus på. Denna siffra om 10 cm kommer från att byggnadsinspektör LR varit på plats och mätt delar av den låga altandelen och kommit fram att just precis där är konstruktionen 10 cm. Detta mått har sedan felaktigt följ med i ärendet och framlagts av MMD som klagandes egna ord, i domen. Detta är helt felaktigt.

Domstolen har redovisat två vägledande domar i sitt beslut angående om altan ska ses som en byggnad eller ej.

I mål P 8356 från 2015-05-21 ansåg Mark- och miljööverdomstolen(MÖD) att en fristående altan utgjorde en byggnad. Avgörandet för bedömningen var dels att altangolvet kunde anses utgöra ett tak för det underliggande utrymmet, dels att människor kunde uppehålla sig under altanen. Höjden under altanen var som mest 1,6 m.

Under aktuell altan är höjden som högst 1,48 m.

MMD gjorde samma bedömning i ett senare avgörande i mål P- 3776-15 från 2015-12-28. I det avgörandet rörde det sig om en fristående altan med en varierande höjd över marknivå. Altanen var

ca 25 m² stor och uppförd över sluttande mark. Under altanen fanns ett utrymme som inte var inklätt. Utrymmet varierade i höjd beroende på hur brant marken sluttade under altanens golv men hade en högsta höjd om i vart fall 1,75 m.

Under aktuell altan är höjden fortfarande som högst 1,48 m. Alltså uppfyller inte aktuell altan kriteriet att kräva bygglov. Det kan också tyckas vara märkligt av en domstol att hänvisa till en dom som har meddelats senare än vad själva aktuellt altanbygge utförts. Inte helt enkelt att följa domar retroaktivt. Därför bör nämnden bortse från denna dom då altanen vid tiden för uppförandet inte krävde bygglov. Precis som byggnadsinspektör LR tidigare kommit fram till är således altanen inte någon byggnad eller tillbyggnad enligt PBL 1 kap. 4§.

2015-08-25 lämnades det in en anmälan om att uppföra en bygglovsbefriad komplementbyggnad. Enligt inlämnad anmälan skulle den uppföras på befintlig uteplats. Denna placering har inte varit främmande för handläggaren, som även avstått från att begära in kompletteringar i ärendet. Handläggaren har då ansett att inkomna handlingar räcker för att kunna besluta om startbesked.

Grannar har också gett sitt medgivande för detta.

Startbesked meddelades 2015-10-06.

Den bygglovsbefriade komplementbyggnaden, kallad växthuset, uppfördes i samråd med grannen [redacted] Hon hade sedan önskemål att byggnaden ändrade läge på altanen. När byggnaden hade uppförts anmäldes växthuset av [redacted] som olovligt byggande. Rättelse skedde och byggnaden placerades enligt startbeskedet.

I kommuniceringen om förslag till beslut så redovisas felaktigt höjden 2,16 meter på altanen. Även den inmätning som utförts av mätningstekniker visar felaktigt satt mått. Den punkt som redovisas på kartblad i SV hörnet visar höjden på trappans vilplan som ligger söder om pluset i +2,16. Krysset där höjden 2,16 är satt är verklig höjd ca 1,8 m. Det kan vara svårt för mätande tekniker att veta hur det ska mätas in och ta hänsyn till, enlig PBL.

I beskrivningen står att *uppfört attefallshus inte stämmer överens med startbeskedet*. Detta är felaktigt då byggnaden stämmer med meddelat startbesked.

Bygglovenheten ansåg i april 2016 att altanen inte var att betrakta som bygglovspliktig byggnad. Attefallshuset behandlades inte i beslutet.

Att altanen har en höjd av 2,16 m, felaktigt då höjden är 1,8 m.

På de handlingar som finns så framkommer det inte att växthuset ska uppföras på altan. Jo, det framkommer i texten att den ska placeras på befintlig uteplats vilket också LR var helt införstådd med. Se utdrag ur Boverkets Kunskapsbank tidigare i yttrandet.

Handläggaren har nöjt sig med inkomna handlingar inför beslut. Då har väl handläggaren ansett att inkomna handlingar beskrivit placeringen tillräckligt för att kunna meddela startbesked.

Vid inmätning av altanen och växthus kan Bygglovsenheten konstatera att växthuset överstiger tillåten nockhöjd för attefallshus och är därför bygglovspliktig. Vid samtal med handläggare Susan Lehtinen(SL) 2022-10-07 så har *växthuset mätts upp på plats.* SL kan dock inte redovisa av vem eller visa på detta mätprotokoll från inmätningen. SL säger även att *enligt fasadritningar så blir altan plus växthusets gavel över tillåtna 4 meter.* Växthuset är placerat ca 2 meter in från altanens högsta punkt. Där är underliggande mark och växthusets nock närmare varandra än tillåtna 4 m.

Det tas även upp att *åtgärden avviker från detaljplanens bestämmelser, dels genom att altanen placeras närmare än 4,5 meter till gräns mot granne, dels genom att växthuset är högre än 3 meter.* Växthuset är en bygglovsbefriad åtgärd och får uppföras i strid mot detaljplanen till en maximal nockhöjd av 4 meter. Grannar har gett sitt medgivande för växthusets placering enligt startbesked. Altanen kräver inte bygglov eller är i detta fall bygglovsbefriad, så placering närmare gräns finns inte reglerad i PBL. Grannemedgivande för altanen finns också.

Fastighetsägarna har fått information om att detta är en bygglovspliktig åtgärd och att åtgärden saknar både lov och startbesked. De har fått möjlighet att söka bygglov i efterhand samt information om att en byggsanktionsavgift kan tas ut om rättelse inte vidtas. I det här fallet att altanen och komplementbyggnaden rivs. Bygglovsbefriad komplementbyggnad är alltid bygglovsfri och startbesked samt interimistiskt slutbesked har meddelats av bygglovsenheten. En altan som inte kräver bygglov är också bygglovsfri.

En ansökan om bygglov har lämnats in 2015-11-18 och avgörande i ärendet saknas. Detta kan bero på att sökande tog tillbaka ansökan omgående efter dialog med länsstyrelsens jurist.

Altanen uppfördes i samråd med byggnadsinspektör LR och det kan då ifrågasättas om vad det är för fel som föranleder att [redacted] och [redacted] ska straffas för påstådda otillåtna åtgärder. Hur kan Bygglovsenheten meddela startbesked och sedan interimistiskt slutbesked för en bygglovsbefriad åtgärd, som följer startbeskedet, för att sedan förelägga fastighetsägarna [redacted] och [redacted] om rivning av altan och växthus.

För övrigt kan tyckas att detta är tvivelaktigt handlagt av Bygglovsenheten trots att fastighetsägarna begärt slutbesked för växthuset så har Bygglovsenheten valt en annan väg. På 6 år har de avstått att meddela slutbesked på en åtgärd där startbeskedet följts och slutförts. Detta med hänvisning till pågående tillsynsärenden. Tillsynsärenden ska inte hindra gången i andra ärenden på detta sätt som nu förekommit.

*Enligt **Plan- och bygglag, PBL (2010:900) 10 kap. 37 §***

37 §
Byggnadsnämnden ska pröva frågan om slutbesked så snart nämnden har fått in eller skaffat sig det underlag som behövs för prövningen. Handläggningen ska ske skyndsamt.
Om nämnden finner att det finns skäl för ett ingripande enligt
11 kap., ska nämnden också handlägga den frågan skyndsamt.

Förvaltningslag, FL (2017:900) 9 §
9 §
Ett ärende ska handläggas så enkelt, snabbt och kostnadseffektivt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts.
Handläggningen ska vara skriftlig. Myndigheten får dock besluta att handläggningen helt eller delvis ska vara muntlig, om det inte är olämpligt.

Frågan till Byggnadsnämnden är om detta ärende har handlagts på ett bra och rättssäkert sätt enligt PBL 10 kap 37§ och FL 9§?

Alla handlingar i detta yttrande bygger på finns i rubricerade ärenden.

Sammanfattningsvis anser vi att kommunens handläggare

1) Skyndsamt ska utfärda ett slutbesked gällande attefallshuset.

2) Avskriva tillsynsärendet gällande altanen

MSN § Ansökan om strandskyddsdispens för tillbyggnad av fritidshus/komplementbyggnad; HÅNÖ SÄTERI 1:37 (STRÖMSTUGAN 1)

Diarienummer: B 2022-000473

Sökande: [redacted] **611 99 Tystberga**

Bygglovenheten har tagit emot en ansökan om strandskyddsdispens för om- och tillbyggnad av en del av en gammal ekonomibyggnad som inhyser en bostadsdel som under en längre tid har nyttjas som gästhus. Befintlig bostadsdel avses renoveras och ett badrum inrättas. Tillbyggnaden placeras på den sydöstra gaveln på byggnaden och har en byggnadsarea på ca 21 m^2 i ett plan och innefattar kök. I fasaden som vetter mot vattnet sätts dubbeldörrar och två fönster in.

Ett besök har gjorts på plats. Mellan planerad tillbyggnad och strandlinjen är det hagmark. Idag finns ingen jordbruksnäring på fastigheten och den tidigare ekonomibyggnaden har en tid använts som komplementbyggnad (stall). Befintlig byggnad bedöms inte ha någon egen hemfridszon. Tillbyggnaden enligt ansökan bedöms, med sin utformning och användningssätt, generera en hemfridszon som i sin tur bedöms påverka det allemansrättsliga intresset på ett negativt sätt.

Vid platsbesök konstateras att tillbyggnaden påbörjats. Tillsyn hanteras separat i ärende B 2022-000835.

Lagstöd

7 Kapitlet Miljöbalken (1998:808)

13 § Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt
1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Lag (2009:532).

14 § Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd

15 § Inom ett strandskyddsområde får inte
1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser
1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Avgift
Nämnden får meddela föreskrifter om avgift för myndigheters kostnader för prövning och tillsyn enligt denna balk eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av balken samt för prövning och tillsyn med anledning av EU-förordningar inom denna balks tillämpningsområde 27 kap 1§ Miljöbalken.

Avgiften grundar sig på Kommunfullmäktiges beslut om taxa för bygglov och geografisk information (dnr KK19/414). Taxan i sin helhet hittar du på vår hemsida: www.nykoping.se/bygglovstaxa

Avgiften för beslutet är **11 715 kronor** enligt fastställd taxa

Yttrande från sökande
Sökande motsätter sig till att börja med avgiften med hänvisning till 12 kap 8a§ Plan- och bygglagen.

Angående sakfrågan framför sökande att den delen av byggnaden ska ha varit ett fritidsboende i över 70 år med en etablerad tomtplats och hemfridszon. Ytan där tillbyggnaden ska uppföras har tidigare varit gräsmatta och innan dess odlingar.

Sökande anser att tillbyggnaden inte kommer att utvidga hemfridszonen och därmed inte skulle påverka det allemansrättsliga intresset på ett negativt sätt.

Sökande hänvisar också till dispenser som tidigare har meddelats på grannfastigheten och att de anser att kommunen inte utövar likabehandlingsprincipen.

Yttrandet i sin helhet finns bifogat.

Bemötande yttrande
Angående avgiften så reduceras den inte enligt det som sökande framför i sitt yttrande då prövning och debitering görs i enlighet med Miljöbalken, som inte innefattar bestämmelser kring tidsfrist och avgiftsreducering.

Den befintliga byggnaden och gästboendet upplevs för utomstående inte som en bostad och bedöms inte ha en avhållande effekt, trots att den delen nyttjats som en typ av boende under en längre tid. Mellan aktuell byggnad och strandlinjen är det hagmark och naturmark. Eventuella tidigare odlingar eller planteringar förändrar inte bedömningen om att detta idag inte ingår i den etablerade tomtplatsen.

Den nya tillbyggnaden och fasaden, med dubbeldörrar och mer fönsteryta, bedöms leda till att markytan söder om byggnaden används på ett annat sätt och med tanke på den ökade utblicken även har en större avhållande effekt.

Bedömningarna som gjorts i dispensprövningen på grannfastigheten 2016, kan inte anses vara vägledande för den prövning som görs idag eftersom ny rättspraxis inom strandskyddslagstiftningen har tillkommit.

Motivering
Befintlig byggnad är en gammal ekonomibyggnad som också innefattar en mindre bostadsdel i den sydöstra änden. Idag finns ingen jordbruksnäring på fastigheten och den tidigare ekonomibyggnaden har en tid använts som komplementbyggnad (stall) och bostadsdelen nyttjats som gästboende. Gästbostaden avses renoveras och i samband med det kompletteras med ett badrum och byggas ut med ett kök.

Fasaden öppnas upp med dubbeldörrar och 2 fönster vilket bedöms bidra till att byggnaden genererar en hemfridszon på ett sätt som den befintliga byggnaden inte gjort. Detta trots att det fortsatt inte kommer nyttjas som en permanent bostad.

På sydöstra sidan av byggnaden är marken inte ianspråktagen som tomtplats utan används idag som hagmark och man har även intill gaveln på byggnaden förvarat saker, så som hinder, skottkärror och dylikt.

Bedömningen är att tillbyggnaden skulle utvidga hemfridszonen och tomtplatsen och därmed skulle påverka det allemansrättsliga intresset på ett negativt sätt och därmed strider mot 7 kap. 15 § punkt 2 Miljöbalken (MB).

Dispens från strandskyddet får endast meddelas om något av skälen enligt 7 kap. 18 c § MB uppfylls. Bygglovenheten bedömer inte att platsen är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och heller inte att det finns något annat skäl till att meddela dispens.

Ansökan föreslås därmed nekas.

Barnrättsprövning
Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** neka strandskyddsdispens för åtgärden, samt

2) **att** ta ut en avgift på 11 715 kronor.

Handlingar som hör till beslutet

- Situationsplan Inkommen 2022-04-21
- Fotografi Inkommen 2022-04-21
- Planritning Inkommen 2022-05-09
- Fasadritning Inkommen 2022-05-09
- Yttrande Inkommen 2022-09-09

Beslut till:
Beslutet skickas med delgivning till sökanden.

Beslutet publiceras i post- och inrikes tidningar (www.bolagsverket.se/poit).

Kontakt
Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: kundservice@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Ansökan om strandskyddsdispens för tillbyggnad av fritidshus/komplementbyggnad; HÅNÖ SÄTERI 1:37 (STRÖMSTUGAN 1)

Sökande: [redacted]

[redacted]

611 99 Tystberga

Sammanfattning

Bygglovenheten har tagit emot en ansökan om strandskyddsdispens för om- och tillbyggnad av en del av en gammal ekonomibyggnad som inhyser en bostadsdel som under en längre tid har nyttjas som gästhus. Befintlig bostadsdel avses renoveras och ett badrum inrättas. Tillbyggnaden placeras på den sydöstra gaveln på byggnaden och har en byggnadsarea på ca 21 m^2 i ett plan och innefattar kök. I fasaden som vetter mot vattnet sätts dubbeldörrar och två fönster in.

Ett besök har gjorts på plats. Mellan planerad tillbyggnad och strandlinjen är det hagmark. Idag finns ingen jordbruksnäring på fastigheten och den tidigare ekonomibyggnaden har en tid använts som komplementbyggnad (stall). Befintlig byggnad bedöms inte ha någon egen hemfridszon. Tillbyggnaden enligt ansökan bedöms, med sin utformning och användningssätt, generera en hemfridszon som i sin tur bedöms påverka det allemansrättsliga intresset på ett negativt sätt.

Vid platsbesök konstateras att tillbyggnaden påbörjats. Tillsyn hanteras separat i ärende B 2022-000835.

Lagstöd

7 Kapitlet Miljöbalken (1998:808)

13 § Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt
1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Lag (2009:532).

14 § Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd

15 § Inom ett strandskyddsområde får inte
1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser
1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Avgift
Nämnden får meddela föreskrifter om avgift för myndigheters kostnader för prövning och tillsyn enligt denna balk eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av balken samt för prövning och tillsyn med anledning av EU-förordningar inom denna balks tillämpningsområde 27 kap 1§ Miljöbalken.

Avgiften grundar sig på Kommunfullmäktiges beslut om taxa för bygglov och geografisk information (dnr KK19/414). Taxan i sin helhet hittar du på vår hemsida: www.nykoping.se/bygglovstaxa

Avgiften för beslutet är **11 715 kronor** enligt fastställd taxa

Yttrande från sökande
Sökande motsätter sig till att börja med avgiften med hänvisning till 12 kap 8a§ Plan- och bygglagen.

Angående sakfrågan framför sökande att den delen av byggnaden ska ha varit ett fritidsboende i över 70 år med en etablerad tomtplats och hemfridszon. Ytan där tillbyggnaden ska uppföras har tidigare varit gräsmatta och innan dess odlingar.

Sökande anser att tillbyggnaden inte kommer att utvidga hemfridszonen och därmed inte skulle påverka det allemansrättsliga intresset på ett negativt sätt.

Sökande hänvisar också till dispenser som tidigare har meddelats på grannfastigheten och att de anser att kommunen inte utövar likabehandlingsprincipen.

Yttrandet i sin helhet finns bifogat.

Bemötande yttrande

Angående avgiften så reduceras den inte enligt det som sökande framför i sitt yttrande då prövning och debitering görs i enlighet med Miljöbalken, som inte innefattar bestämmelser kring tidsfrist och avgiftsreducering.

Den befintliga byggnaden och gästboendet upplevs för utomstående inte som en bostad och bedöms inte ha en avhållande effekt, trots att den delen nyttjats som en typ av boende under en längre tid. Mellan aktuell byggnad och strandlinjen är det hagmark och naturmark. Eventuella tidigare odlingar eller planteringar förändrar inte bedömningen om att detta idag inte ingår i den etablerade tomtplatsen.

Den nya tillbyggnaden och fasaden, med dubbeldörrar och mer fönsteryta, bedöms leda till att markytan söder om byggnaden används på ett annat sätt och med tanke på den ökade utblicken även har en större avhållande effekt.

Bedömningarna som gjorts i dispensprövningen på grannfastigheten 2016, kan inte anses vara vägledande för den prövning som görs idag eftersom ny rättspraxis inom strandskyddslagstiftningen har tillkommit.

Motivering

Befintlig byggnad är en gammal ekonomibyggnad som också innefattar en mindre bostadsdel i den sydöstra änden. Idag finns ingen jordbruksnäring på fastigheten och den tidigare ekonomibyggnaden har en tid använts som komplementbyggnad (stall) och bostadsdelen nyttjats som gästboende. Gästbostaden avses renoveras och i samband med det kompletteras med ett badrum och byggas ut med ett kök. Fasaden öppnas upp med dubbeldörrar och 2 fönster vilket bedöms bidra till att byggnaden genererar en hemfridszon på ett sätt som den befintliga byggnaden inte gjort. Detta trots att det fortsatt inte kommer nyttjas som en permanent bostad.

På sydöstra sidan av byggnaden är marken inte ianspråktagen som tomtplats utan används idag som hagmark och man har även intill gaveln på byggnaden förvarat saker, så som hinder, skottkärror och dylikt.

Bedömningen är att tillbyggnaden skulle utvidga hemfridszonen och tomtplatsen och därmed skulle påverka det allemansrättsliga intresset på ett negativt sätt och därmed strider mot 7 kap. 15 § punkt 2 Miljöbalken (MB).

Dispens från strandskyddet får endast meddelas om något av skälen enligt 7 kap. 18 c § MB uppfylls. Bygglovenheten bedömer inte att platsen är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och heller inte att det finns något annat skäl till att meddela dispens.

Ansökan föreslås därmed nekas.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** neka strandskyddsdispens för åtgärden
2) **att** ta ut en avgift på 11 715 kronor

Kjell Hagberg
Bygglovschef

Stéphanie Strömberg
Byggnadsinspektör

Handlingar som hör till beslutet

- Situationsplan Inkommen 2022-04-21
- Fotografi Inkommen 2022-04-21
- Planritning Inkommen 2022-05-09
- Fasadritning Inkommen 2022-05-09
- Yttrande Inkommen 2022-09-09

Beslut till:

Beslutet skickas med delgivning till sökanden.

Beslutet publiceras i post- och inrikes tidningar (www.bolagsverket.se/poit).

Kontakt

Om du har några frågor om beslutet är du välkommen att kontakta Kundservice.

E-post: kundservice@nykoping.se
Telefon: 0155-24 80 80

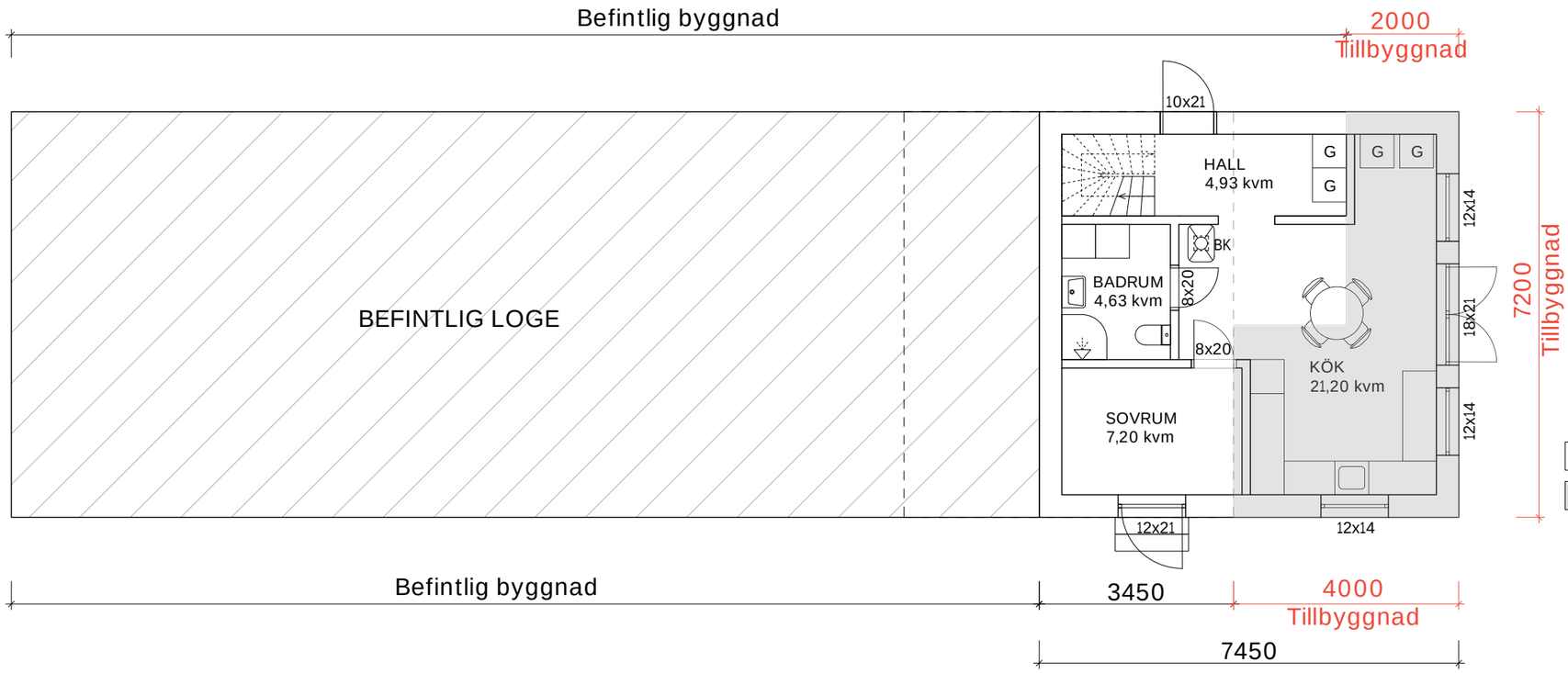
Dnr B 2022-000473 – Ankom 2022-04-21



Dnr B 2022-000473 – Ankom 2022-05-09

PROJEKT: Interiöra förändringar och tillbyggnad

BYA: 21,22 kvm



NEDERVÅNING

1 : 100

0 1 2 3 4 5 10 (m)

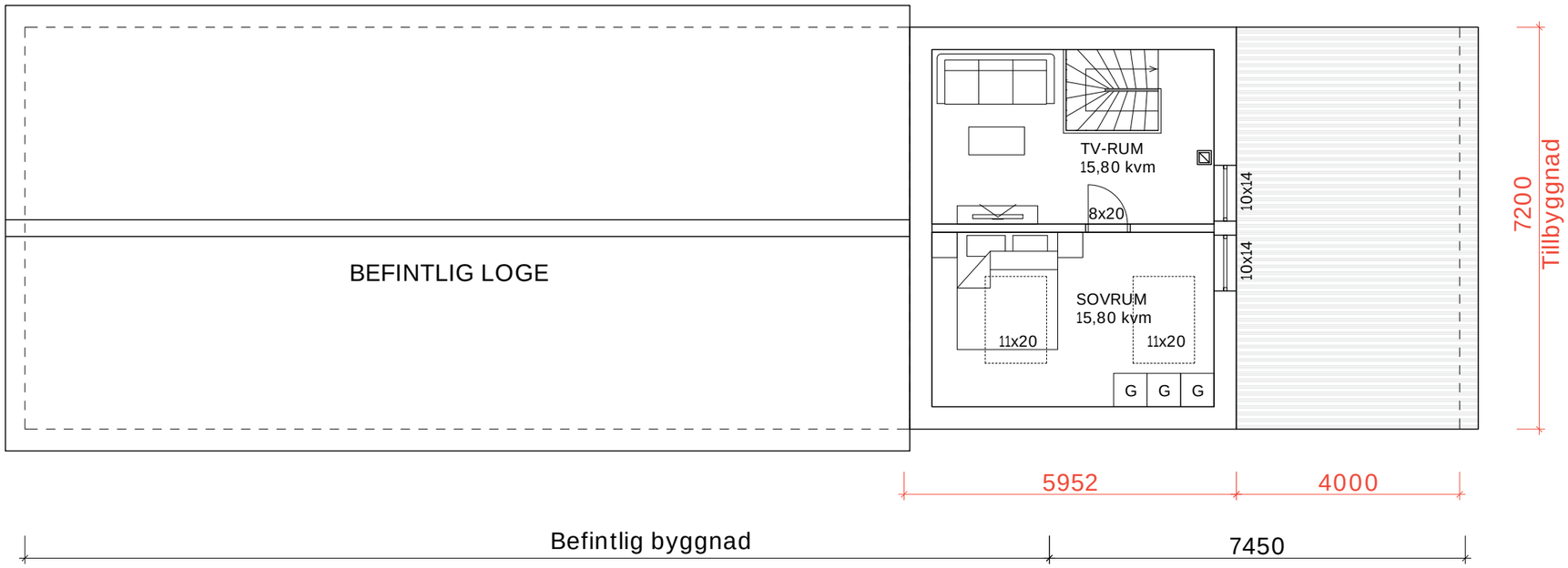
SKALA 1:100

BygglovsExperten

Hånö säteri 1:37		
RITNING: PLANRITNING	RITNINGSNUMMER: K-03.08-101	
RITAD/KONST.AV: S.S.	DATUM: 2022/03/18	SKALA: 1 : 100

PROJEKT: Interiöra förändringar och tillbyggnad

BYA: 21,22 kvm



ÖVERVÅNING

1 : 100

0 1 2 3 4 5 10 (m)

SKALA 1:100

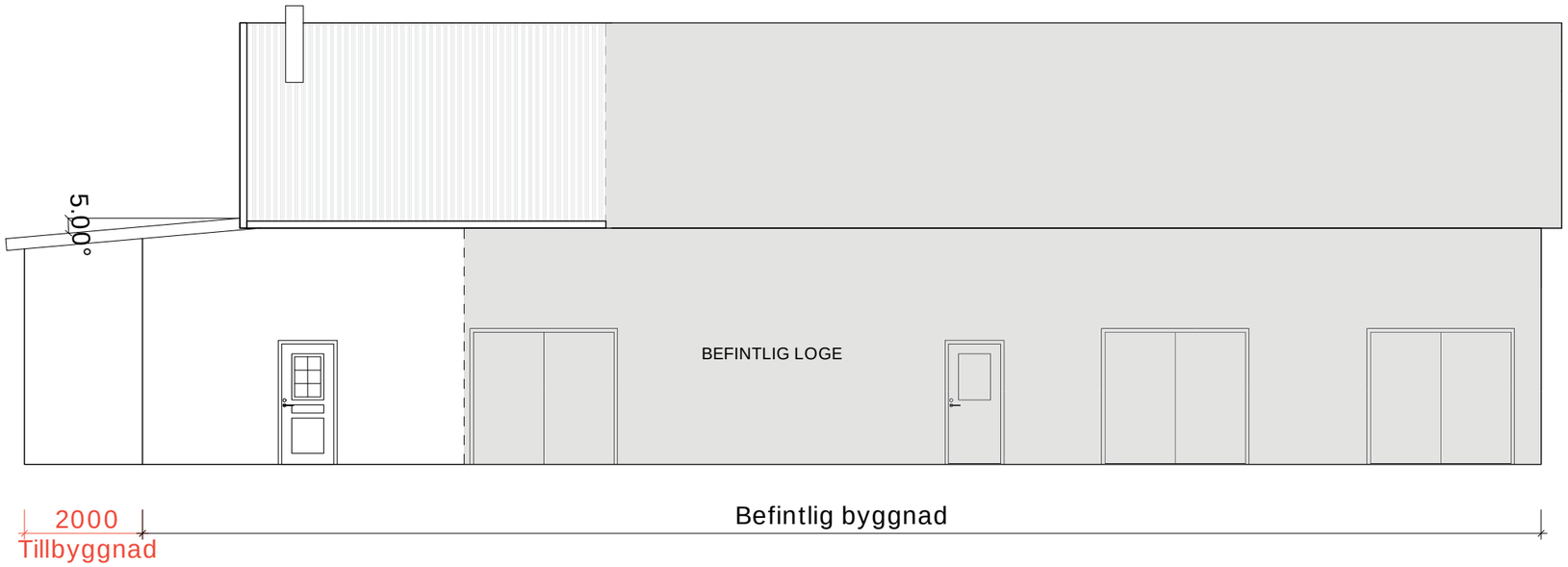
BygglovsExperten

Hånö säteri 1:37		
RITNING: PLANRITNING	RITNINGSNUMMER: K-03.08-102	
RITAD/KONST.AV: S.S.	DATUM: 2022/03/18	SKALA: 1 : 100

Dnr B 2022-000473 – Ankom 2022-05-09

PROJEKT: Interiöra förändringar och tillbyggnad

BYA: 21,22 kvm



FASAD MOT ÖSTER

1 : 100

0 1 2 3 4 5 10 (m)

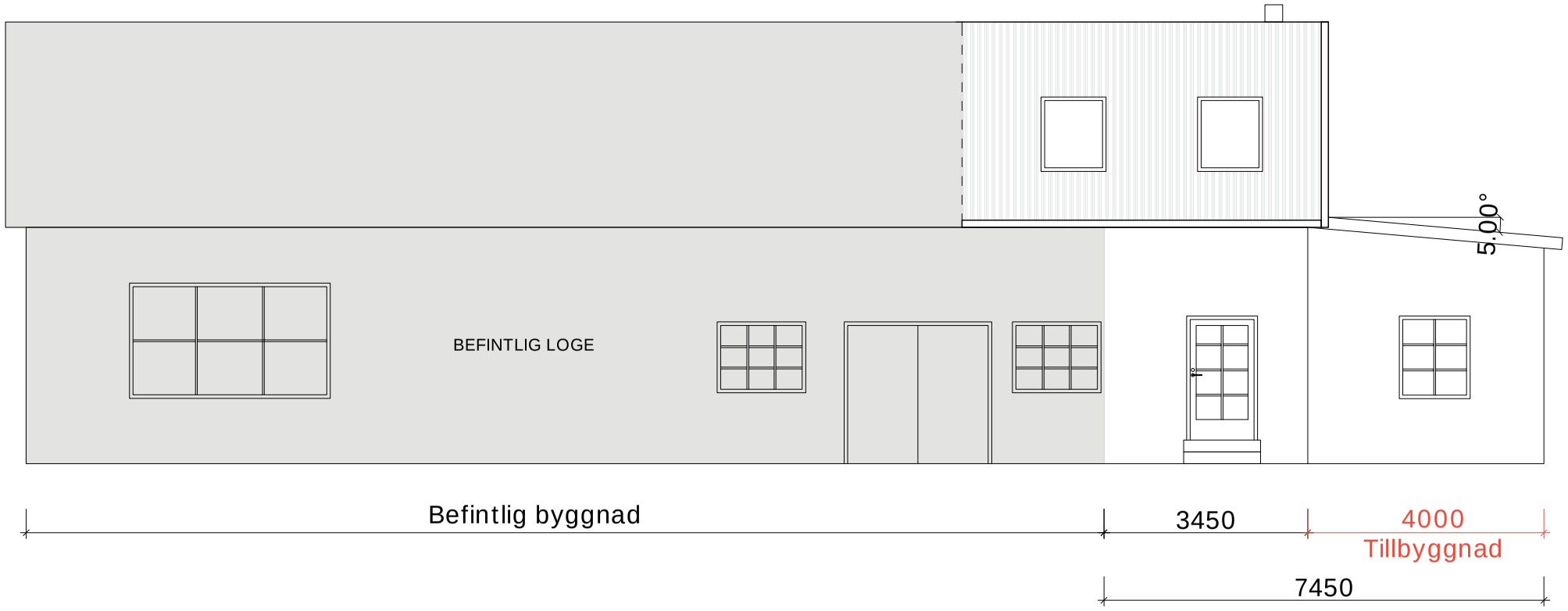
SKALA 1:100

BygglovsExperten

Hånö säteri 1:37		
RITNING: FASADRITNING	RITNINGSNUMMER: K-03.08-103	
RITAD/KONST.AV: S.S.	DATUM: 2022/03/18	SKALA: 1 : 100

PROJEKT: Interiöra förändringar och tillbyggnad

BYA: 21,22 kvm



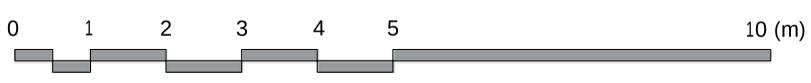
FASAD MOT VÄSTER

1 : 100



FASAD MOT SÖDER

1 : 100



BygglovsExperten

Hånö säteri 1:37		
RITNING: FASADRITNING		RITNINGSNUMMER: K-03.08-104
RITAD/KONST.AV: S.S.	DATUM: 2022/03/18	SKALA: 1 : 100

Ärende
B 2022-00473

Datum
2022-09-08

Inledning

En ansökan om bygglov och strandskyddsdispens för tillbyggnad av befintligt fritidsboende lämnades in den 21 april 2022. Den 9 maj 2022 skickade kommunen en begäran om komplettering. Kompletteringen skickades in till kommunen samma dag, d v s den 9 maj.

Mellan den 2 juni och 4 augusti 2022 tog vi kontakt med kommunen via ”Mina byggärenden” upprepade gånger och ställde frågan om status på ärendet och om kommunen behövde någon mer komplettering. Handläggaren av ärendet har inte vid något av dessa tillfällen svarat.

Vi fick heller inte något mottagningsbevis på att ansökan var komplett.

Kommunen har dessutom inte skickat någon information om tidsfristens förlängning eller skälen till förlängning. Den ursprungliga tidsfristen gick ut den 4 juli.

Av 9 kap. 27 § första stycket PBL framgår att byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt och meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från det att den fullständiga ansökningen kommit in.

Om tidsfristen förlängs enligt 27 § tredje stycket PBL, ska skriftlig information om förlängningen och skälen för den lämnas innan den ursprungliga tidsfristen har gått ut.

Efter ett telefonsamtal med kommunen i början av augusti fick vi byta handläggare, vilket vi är tacksamma för. Vår fråga kvarstod om ärendet var komplett. Den 4 augusti meddelade den nya handläggaren att ärendet ansågs vara komplett.

Ett platsbesök från kommunen gjordes 16 augusti, 14 veckor efter att kompletteringen skickats in och då således var komplett.

Beslut kommer fattas vid Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens sammanträde den 4 oktober det har då tagit kommunen 22 veckor att handlägga ärendet!

Ärende
B 2022-00473

Datum
2022-09-08

Våra synpunkter

Ni anser att den befintliga byggnaden inte har någon hemfridszon.
Det tycker vi är anmärkningsvärt då den delen i byggnaden varit etablerad som fritidsboende i över 70 år. Det har tidigare varit en hel del odlingar intill boendedelen som vi avvecklat och i stället låtit bli en mindre gräsmatta. Gräsmattan sträcker sig ca 8 meter från byggnadens gavel samt vid boendedelens sidor, *se bilaga 1 och 2*. Vid tillbyggnad kommer inte hemfridszonen att ökas utan det blir gräsmattan som kommer minskas.

Ni menar också att marken inte är ianspråktagen som tomtplats utan hagmark. Vi hävdar återigen att det varit en ianspråktagen tomtplats där i över 70 år. Mellan hagen och boendedelen finns en yta (gräsmatta) som sträcker sig ca 8 meter från gaveln samt mellan 3-4 meter vid boendedelens sidor *(bilaga 1 och 2).*

Er bedömning är att tillbyggnaden skulle utvidga hemsfridzonen och tomtplatsen. Då utbyggnaden endast ökas med 2 meter (om man räknar från det skärmtak som gått ut 2 meter från byggnaden) anser vi att det inte skulle påverka det allemansrättsliga intresset på ett negativt sätt. Det finns inget som hindrar eller avhåller allmänheten att passera eller beträda området.

7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken

Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Fasaden öppnas upp med dubbeldörrar och 2 fönster
I nuvarande boendedel var gaveln beskaffad med ett fönster. Det som tillkommer i den tänkta utbyggnaden är en dubbeldörr samt ett fönster.

Grannar har beviljats bygglov och strandskyddsdispens
Grannar i närområdet har beviljats bygglov och strandskyddsdispens och uppfört flera byggnader på en sammanlagd boendeyta på över **500m^2**.

Vi anser att vår ansökan som avser en tillbyggnad för redan ianspråktaget fritidsboende sedan över 70 år tillbaka, med utbyggnad om **20m^2,** blir synnerligen oansenlig i jämförelse mot ovan nämnda beviljade lov.

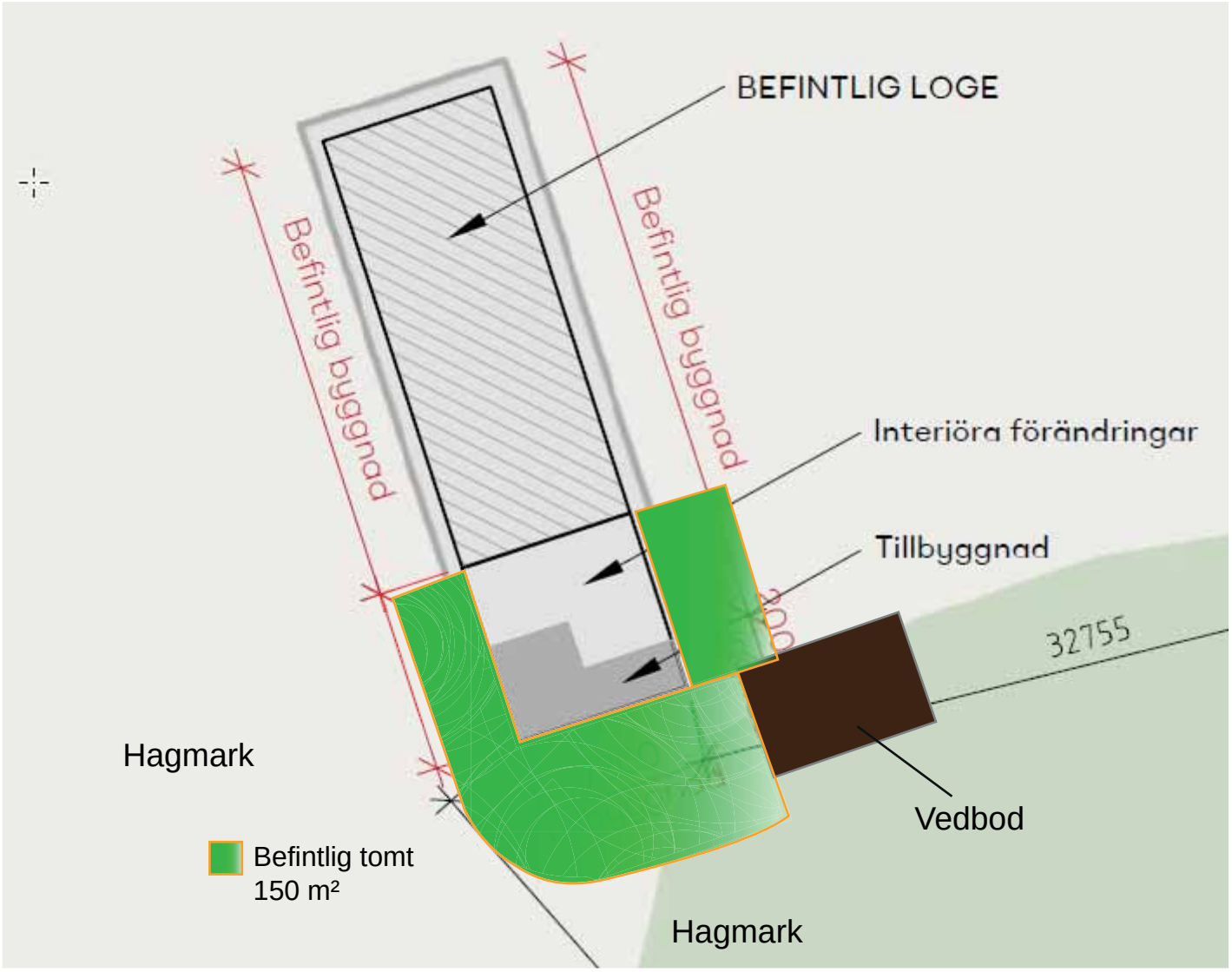
Vi känner att vi inte behandlats lika och vill veta vilka sakliga skäl kommunen haft?

Likabehandlingsprincipen Kommunallag (2017:725) 2 kap. 3 §

Kommuner och regioner ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Lag (2019:835)

Vänliga hälsningar

[redacted]


BEFINTLIG LOGE
Befintlig byggnad
Befintlig byggnad
Interiöra förändringar
Tillbyggnad
32755
Hagmark
Vedbod
Befintlig tomt
150 m²
Hagmark


Befintlig tomt
150 m²
Nyköping
Ungefärlig skala 1:800
Datum 27-08-2020
Teckenförklaring
Medelfel 0.001 - 0.050
Medelfel 0.051 - 0.200
Medelfel 0.201 - 0.500
Medelfel 0.501 -

MSN § Förbud förenat med vite att släppa ut avloppsvatten som inte genomgått tillräcklig rening från fastigheten [redacted]

Diarienummer: 2019-628

Enligt Miljöenhetens bedömning kan utsläppen från fastigheten [redacted] medföra risk för olägenhet för människors hälsa på grund av smittspridningsrisk och olägenhet för miljön på grund av näringsutsläpp. Detta eftersom tillräcklig rening saknas. Beslut om förbud förenat med vite att släppa ut avloppsvatten som inte genomgått tillräcklig rening togs 2019-12-09. Förbudet började gälla 2021-12-01. Vid tillsynsbesök 2022-02-17 konstaterade att förbudet inte följs. Vitet dömdes ut 2022-08-24.

Då ingen ansökan om tillstånd för inrättande av avloppsanläggning eller anmälan om avloppsanläggning inkommit till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden utgår Miljöenheten från att anläggningen ännu inte har åtgärdats. Därför föreslås att ett nytt förbud om att släppa ut avloppsvatten som inte genomgått tillräcklig rening från fastigheten [redacted] ska träda ikraft från och med 2023-09-01. Då tidigare förbud inte följts föreslås beslutet denna gång förenas med ett vite om 50 000 kronor per fastighetsägare som kan komma att dömas ut om förbudet överträds. 2022-10-20 skickades en kommunicering med förslag till beslut. I skrivelsen framgick det också att fastighetsägaren hade möjlighet att yttra sig i ärendet. Inget yttrande har inkommit.

Bakgrund

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, har gett Miljöenheten i uppdrag att inventera små avloppsanläggningar i kommunen. För att skydda hav, sjöar, vattendrag och grundvatten ställs krav på att bristfälliga anläggningar ska åtgärdas. Uppdraget är ett led i arbetet med riksdagens nationella miljömål ”ingen övergödning” och vattendirektivet från EU.

På varje fastighet där det finns indraget vatten ska det finnas en avloppsanläggning som uppfyller miljöbalkens krav. För att uppfylla kraven måste avloppsvatten renas mer än enbart i en slamavskiljare om vattentoalett är ansluten. En slamavskiljare renar bara ca 5-15 % av föroreningarna i avloppsvattnet. Avloppsvatten som släpps ut utan ytterligare rening efter slamavskiljaren bidrar till direktutsläpp av närings-ämnen, kemikalier samt bakterier som kan vara sjukdomsframkallande. Innan ni anlägger eller ändrar en avloppsanläggning behöver ni söka tillstånd eller göra anmälan till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Under våren 2019 påbörjades tillsynen av enskilda avloppsanläggningar inom ett avgränsat område där fastigheten [redacted] ingår. I februari 2019 skickade vi en inventeringsblankett och ett informationsbrev till fastighetsägarna. Detta har sedan följts upp med ett besök på plats under september 2019.

Vid tillsynsbesöket deltog Emmy Hadd Danielsson och Ann-Katrine Berg från Miljöenheten. Utifrån svaret på enkäten och det besök som gjordes har Miljöenheten konstaterat att det finns indraget vatten och WC i huset. Avloppsvattnet från WC- och BDT- avlopp (bad-, disk- och tvättavlopp) leds till trekammarbrunn. T-rör saknas. Efterföljande reningssteg saknas.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att er avloppsanläggning inte renar avloppsvattnet tillräckligt och därför behöver åtgärdas.

Beslut om förbud förenat med vite att släppa ut avloppsvatten som inte genomgått tillräcklig rening togs i delegationsbeslut 2019-2236 daterat 2019-12-09. Förbudet började gälla från och med 2021-12-01.

Miljöenheten skickade 2022-01-20 ut ett brev där det framgick att ett besök på fastigheten skulle ske 2022-02-17 för att kontrollera om förbudet efterlevdes. Miljöenheten besökte fastigheten 2022-02-17 och kunde konstatera att avloppsanläggningen användes men inte hade förbättrats.

Vitet om 50 000 kronor dömdes ut av Mark- och Miljödomstolen 2022-08-24. Domen har vunnit laga kraft och har inte överklagats. I domen från Mark- och miljödomstolen framgår att förbudet är lagligen grundat och att fastighetsägarna har brutit mot förbudet. Vidare framgår av domen att det inte framkommit något som tyder på att fastighetsägarna har saknat faktiska eller rättsliga möjligheter att följa förbudet. Det har heller inte framkommit omständigheter som medför att ändamålet med vitet skulle ha förlorat sin betydelse. Domstolen bedömer vitesbeloppet som rimligt och att det inte framkommit några skäl för att jämka vitet.

Ingen ansökan om tillstånd för ny avloppsanläggning eller anmälan om ändring av avloppsanläggning har inkommit till Miljöenheten.

2022-10-20 skickades en kommunicering med förslag till beslut. I skrivelsen framgick det också att fastighetsägarna hade möjlighet att yttra sig i ärendet. Inget yttrande har inkommit.

Lagstöd

Enligt 25 § förvaltningslagen ska en myndighet innan den fattar beslut i ett ärende underrätta den som är part om material av betydelse för beslutet och ge parten tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig.

Enligt 1 kapitlet 1 § miljöbalken (1998:808) ska miljöbalken tillämpas så att människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan.

I 2 kapitlet miljöbalken finns de allmänna hänsynsreglerna. Dessa gäller alla som avser göra något som omfattas av miljöbalkens bestämmelser. I 3 § finns försiktighetsprincipen som innebär att alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som krävs för

att åtgärden inte ska medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Enligt 9 kapitlet 7 § miljöbalken ska avloppsvatten avledas och renas eller tas omhand på något annat sätt så att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppkommer. För detta ändamål ska lämpliga avloppsanordningar eller andra inrättningar utföras.
Enligt 26 kapitlet 14 § miljöbalken får beslut om förelägganden eller förbud förenas med vite.

I 13 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd anges att det fordras tillstånd för inrättande av avloppsanläggningar till vilka vattentoaletter ska anslutas. För övriga avloppsinrättningar fordras anmälan.

Motivering
Eftersom det fortfarande inte inkommit någon ansökan om tillstånd för ny avloppsanläggning eller anmälan om ändring av avloppsanläggning utgår Miljöenheten ifrån att avloppsanläggningen ännu inte åtgärdats. Enligt Miljöenhetens bedömning kan utsläppen från fastigheten medföra risk för olägenhet för människor hälsa på grund av smittspridningsrisk och olägenhet för miljön på grund av näringsutsläpp.

Därför föreslås att ett nytt förbud om att släppa ut avloppsvatten som inte genomgått tillräcklig rening från fastigheten [redacted] träda ikraft från och med 2023-09-01. Då tidigare förbud inte har följts föreslås att förbudet denna gång förenas med ett vite om 50 000 kronor per fastighetsägare som kan dömas ut om det överträds.

Barnrättsprövning
Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** förbjuda [redacted] och [redacted] att släppa ut avloppsvatten som inte genomgått tillräcklig rening från befintlig avloppsanläggning som betjänar fastigheten [redacted]

2) **att** förbudet gäller från och med 2023-09-01,

3) **att** förena förbudet med vite om 50 000 kronor per fastighetsägare, som kan dömas ut om det överträds, samt

4) **att** sända beslutet till Lantmäteriet för anteckning i inskrivningsregistret.

Beslut till:

[redacted] Nyköping (med mottagningsbevis)

[redacted] Nyköping (med mottagningsbevis)

Lantmäteriet (inskrivningsmyndigheten)

Akten

Bilaga

Hur man överklagar, se bilaga A

Nyköping
Miljöenheten
Josefin Eng

Tjänsteskrivelse | Datum 2022-11-14 | Ärendenr 2019-628

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Förbud förenat med vite att släppa ut avloppsvatten som inte genomgått tillräcklig rening från fastigheten [redacted]

Sammanfattning

Enligt Miljöenhetens bedömning kan utsläppen från fastigheten [redacted] medföra risk för olägenhet för människors hälsa på grund av smittspridningsrisk och olägenhet för miljön på grund av näringsutsläpp. Detta eftersom tillräcklig rening saknas. Beslut om förbud förenat med vite att släppa ut avloppsvatten som inte genomgått tillräcklig rening togs 2019-12-09. Förbudet började gälla 2021-12-01. Vid tillsynsbesök 2022-02-17 konstaterade att förbudet inte följs. Vitet dömdes ut 2022-08-24.

Då ingen ansökan om tillstånd för inrättande av avloppsanläggning eller anmälan om avloppsanläggning inkommit till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden utgår Miljöenheten från att anläggningen ännu inte har åtgärdats. Därför föreslås att ett nytt förbud om att släppa ut avloppsvatten som inte genomgått tillräcklig rening från fastigheten [redacted] ska träda ikraft från och med 2023-09-01. Då tidigare förbud inte följts föreslås beslutet denna gång förenas med ett vite om 50 000 kronor per fastighetsägare som kan komma att dömas ut om förbudet överträds. 2022-10-20 skickades en kommunicering med förslag till beslut. I skrivelsen framgick det också att fastighetsägaren hade möjlighet att yttra sig i ärendet. Inget yttrande har inkommit.

Bakgrund

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, har gett Miljöenheten i uppdrag att inventera små avloppsanläggningar i kommunen. För att skydda hav, sjöar, vattendrag och grundvatten ställs krav på att bristfälliga anläggningar ska åtgärdas. Uppdraget är ett led i arbetet med riksdagens nationella miljömål ”ingen övergödning” och vattendirektivet från EU.

På varje fastighet där det finns indraget vatten ska det finnas en avloppsanläggning som uppfyller miljöbalkens krav. För att uppfylla kraven måste avloppsvatten renas mer än enbart i en slamavskiljare om vattentoalett är ansluten. En slamavskiljare renar bara ca 5-15 % av föroreningarna i avloppsvattnet. Avloppsvatten som släpps ut utan ytterligare rening efter slamavskiljaren bidrar till direktutsläpp av närings-ämnen, kemikalier samt bakterier som kan vara sjukdomsframkallande. Innan ni anlägger eller ändrar en avloppsanläggning behöver ni söka tillstånd eller göra anmälan till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Under våren 2019 påbörjades tillsynen av enskilda avloppsanläggningar inom ett avgränsat område där fastigheten [redacted] ingår. I februari 2019 skickade vi en inventeringsblankett och ett informationsbrev till fastighetsägarna. Detta har sedan följts upp med ett besök på plats under september 2019.

Vid tillsynsbesöket deltog Emmy Hadd Danielsson och Ann-Katrine Berg från Miljöenheten. Utifrån svaret på enkäten och det besök som gjordes har Miljöenheten konstaterat att det finns indraget vatten och WC i huset. Avloppsvattnet från WC- och BDT- avlopp (bad-, disk- och tvättavlopp) leds till trekammarbrunn. T-rör saknas. Efterföljande reningssteg saknas.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att er avloppsanläggning inte renar avloppsvattnet tillräckligt och därför behöver åtgärdas.

Beslut om förbud förenat med vite att släppa ut avloppsvatten som inte genomgått tillräcklig rening togs i delegationsbeslut 2019-2236 daterat 2019-12-09. Förbudet började gälla från och med 2021-12-01.

Miljöenheten skickade 2022-01-20 ut ett brev där det framgick att ett besök på fastigheten skulle ske 2022-02-17 för att kontrollera om förbudet efterlevdes. Miljöenheten besökte fastigheten 2022-02-17 och kunde konstatera att avloppsanläggningen användes men inte hade förbättrats.

Vitet om 50 000 kronor dömdes ut av Mark- och Miljödomstolen 2022-08-24. Domen har vunnit laga kraft och har inte överklagats. I domen från Mark- och miljödomstolen framgår att förbudet är lagligen grundat och att fastighetsägarna har brutit mot förbudet. Vidare framgår av domen att det inte framkommit något som tyder på att fastighetsägarna har saknat faktiska eller rättsliga möjligheter att följa förbudet. Det har heller inte framkommit omständigheter som medför att ändamålet med vitet skulle ha förlorat sin betydelse. Domstolen bedömer vitesbeloppet som rimligt och att det inte framkommit några skäl för att jämka vitet.

Ingen ansökan om tillstånd för ny avloppsanläggning eller anmälan om ändring av avloppsanläggning har inkommit till Miljöenheten.

2022-10-20 skickades en kommunicering med förslag till beslut. I skrivelsen framgick det också att fastighetsägarna hade möjlighet att yttra sig i ärendet. Inget yttrande har inkommit.

Lagstöd

Enligt 25 § förvaltningslagen ska en myndighet innan den fattar beslut i ett ärende underrätta den som är part om material av betydelse för beslutet och ge parten tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig.

Enligt 1 kapitlet 1 § miljöbalken (1998:808) ska miljöbalken tillämpas så att människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan.

I 2 kapitlet miljöbalken finns de allmänna hänsynsreglerna. Dessa gäller alla som avser göra något som omfattas av miljöbalkens bestämmelser. I 3 § finns försiktighetsprincipen som innebär att alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som krävs för att åtgärden inte ska medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Enligt 9 kapitlet 7 § miljöbalken ska avloppsvatten avledas och renas eller tas omhand på något annat sätt så att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppkommer. För detta ändamål ska lämpliga avloppsanordningar eller andra inrättningar utföras.

Enligt 26 kapitlet 14 § miljöbalken får beslut om förelägganden eller förbud förenas med vite.

I 13 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd anges att det fordras tillstånd för inrättande av avloppsanläggningar till vilka vattentoaletter ska anslutas. För övriga avloppsinrättningar fordras anmälan.

Motivering

Eftersom det fortfarande inte inkommit någon ansökan om tillstånd för ny avloppsanläggning eller anmälan om ändring av avloppsanläggning utgår Miljöenheten ifrån att avloppsanläggningen ännu inte åtgärdats. Enligt Miljöenhetens bedömning kan utsläppen från fastigheten medföra risk för olägenhet för människor hälsa på grund av smittspridningsrisk och olägenhet för miljön på grund av näringsutsläpp.

Därför föreslås att ett nytt förbud om att släppa ut avloppsvatten som inte genomgått tillräcklig rening från fastigheten [redacted] ska träda ikraft från och med 2023-09-01. Då tidigare förbud inte har följts föreslås att förbudet denna gång förenas med ett vite om 50 000 kronor per fastighetsägare som kan dömas ut om det överträds.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** förbjuda [redacted] och [redacted] att släppa ut avloppsvatten som inte genomgått tillräcklig rening från befintlig avloppsanläggning som betjänar fastigheten [redacted]

2) **att** förbudet gäller från och med 2023-09-01,

3) **att** förena förbudet med vite om 50 000 kronor per fastighetsägare, som kan dömas ut om det överträds, samt

4) **att** sända beslutet till Lantmäteriet för anteckning i inskrivningsregistret.

……
Per Berggren
Miljöchef

……
Josefin Eng
Miljö- och hälsoskyddsinspektör

Beslut till:
[redacted] Nyköping (med mottagningsbevis)
Lantmäteriet (inskrivningsmyndigheten)
Akten

Bilaga

Hur man överklagar, se bilaga A

MSN § Uppsägning av avtal med Katrineholm Vatten och Avfall AB avseende Björkviks spillvatten

Diarienummer: MSN22/67

Nyköpings Kommun har sedan 2003 i enlighet med avtal omhändertagit spillvatten från Björkvik, Katrineholms kommun, i reningsverket i Vrena. Det senaste avtalet tecknades 2018 (KK17/595) och har en uppsägningstid på 5 år.

Vrena och Stigtomta reningsverk har svårt att hålla reningskraven och efter dialog med Länsstyrelsen finns det inga möjligheter att öka utsläppsmängderna i Hallbosjön, vilket begränsar tillväxtmöjligheten i orterna. Därför pågår förprojektering för byggnation av en överföringsledning från Vrena via Stigtomta till Oppeby där påkoppling sker på befintligt spillvattennät med rening av avloppsvattnet i Brandholmens reningsverk.

En konsekvens av den planerade förändringen är att vi inte längre bedömer att det är möjligt för Nyköpings kommun att omhänderta spillvatten från Björkvik.

Björkviks flöde motsvarar cirka 25 % av den totala volymen i Vrena och Stigtomta. En bortkoppling av Björkvik innebär att vi frigör utrymme i överföringsledningen och skapar en möjlighet för exploatering i Stigtomta och Vrena samt minskar den tillkommande belastningen i Nyköpings centrala spillvattennät.

För att kunna gå vidare med arbetet inklusive dimensionering av anläggningen behöver avtalet med Katrineholm Vatten och Avfall AB sägas upp. Uppsägningstiden på 5 år ger förutsättningar för Katrineholm att lösa omhändertagandet av spillvattnet från Björkvik på annat sätt. En inledande dialog har skett med representanter för Katrineholm Vatten och Avfall AB.

Barnrättsprövning
Nej

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

1) **att** säga upp avtalet (KK17/595) gällande omhändertagande av Björkviks spillvatten.

Kommunfullmäktiges beslut skickas till:
Katrineholms kommun

Tekniska divisionen

Nyköping
Tekniska divisionen, Nyköping
Vatten

Tjänsteskrivelse
2022-11-09

Dnr MSN22/67

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Uppsägning av avtal med Katrineholm Vatten och Avfall AB avseende Björkviks spillvatten

Bakgrund

Nyköpings Kommun har sedan 2003 i enlighet med avtal omhändertagit spillvatten från Björkvik, Katrineholms kommun, i reningsverket i Vrena. Det senaste avtalet tecknades 2018 (KK17/595) och har en uppsägningstid på 5 år.

Vrena och Stigtomta reningsverk har svårt att hålla reningskraven och efter dialog med Länsstyrelsen finns det inga möjligheter att öka utsläppsmängderna i Hallbosjön, vilket begränsar tillväxtmöjligheten i orterna. Därför pågår förprojektering för byggnation av en överföringsledning från Vrena via Stigtomta till Oppeby där påkoppling sker på befintligt spillvattennät med rening av avloppsvattnet i Brandholmens reningsverk.

En konsekvens av den planerade förändringen är att vi inte längre bedömer att det är möjligt för Nyköpings kommun att omhänderta spillvatten från Björkvik.

Björkviks flöde motsvarar cirka 25 % av den totala volymen i Vrena och Stigtomta. En bortkoppling av Björkvik innebär att vi frigör utrymme i överföringsledningen och skapar en möjlighet för exploatering i Stigtomta och Vrena samt minskar den tillkommande belastningen i Nyköpings centrala spillvattennät.

För att kunna gå vidare med arbetet inklusive dimensionering av anläggningen behöver avtalet med Katrineholm Vatten och Avfall AB sägas upp. Uppsägningstiden på 5 år ger förutsättningar för Katrineholm att lösa omhändertagandet av spillvattnet från Björkvik på annat sätt. En inledande dialog har skett med representanter för Katrineholm Vatten och Avfall AB.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Postadress
Nyköpings kommun
611 83 Nyköping

Besöksadress
Stadshuset
Tfn 0155-24 80 00
Fax 0155-24 83 30

Org nr 21 20 00-29 40
Bg 619-03 42
kommun@nykoping.se
www.nykoping.se

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslår Kommunfullmäktige

1) **att** säga upp avtalet (KK17/595) gällande omhändertagande av Björkviks spillvatten.

Kent Nyman
Divisionschef Tekniska divisionen
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-11-16

Madeleine Jansson
VA-chef
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-11-16

Beslut till:
Tekniska divisionen

MSN § Överenskommelse om överlåtelse av del av huvudvattenledning och flytt av leveranspunkt.

Diarienummer: MSN22/64

Nyköping-Oxelösunds Vattenverksförbund (NOVF) har till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inkommit med förslag om att flytta leveranspunkt från dagens leveranspunkt vid Hemgården till Minninge.

Bakgrund

NOVF har som syfte att leverera dricksvatten till respektive medlem. Leveransen sker enligt § 16 i förbundsordningen när vattnet passerar vattenmätare som ska finnas vid varje leveranspunkt. Leveranspunkt definieras i samma paragraf som varje förbindelsepunkt mellan NOVF:s och medlemmarnas ledningar. I dagsläget har NOVF leveranspunkter till Nyköping (Hemgården, Källstugan), Stigtomta, Enstaberga, Buskhyttan/Nävekvarn (Palmtorp).

NOVF:s leveranspunkt i Hemgården ligger i anslutning till en byggnad som ägs av Nyköpings Vatten utanför det som traditionellt varit Nyköpings tätort. På senare år har Nyköpings kommun i större utsträckning börjat exploatera Hemgårdsområdet, och har aviserat att den befintliga byggnaden för leveranspunkten kommer att behöva flyttas med anledning av byggnation av Hemgårdspassagen. En ny plats för motsvarande byggnad för leveranspunkt har föreslagits i Hemgårdsområdet.

Nyköpings Vatten har även meddelat NOVF om att det finns önskemål att använda delar av huvudvattenledningen innan Hemgården för anslutning.

Den ena av befintliga ledningarna mellan Minninge och Hemgården är i dagsläget utdaterade och avskriven sedan länge, och behöver bytas ut. Nyköpings Vatten driver för tillfället ett investeringsprojekt tillsammans med NOVF för att byta ut ledningen på större delen av sträckan, projektnamn Minninge-Nyköpingsbanan. Projektet väntas vara färdigt våren 2023, och då är det en ny ledning på sträckan som uppskattas hålla i 50 till 100 år.

Den resterande sträckan Nyköpingsbanan-Hemgården har NOVF för avsikt att förnya.

NOVF ska enligt förslaget överlåta ledningar som är i ett gott skick, och inte befintliga vattenledningen från 1960-talet. Det är inte NOVF:s avsikt att överlåta kapitaltjänstkostnader som uppstått vid ledningsförnyelse till Nyköpings Vatten.

Förslag

Leveranspunkten i Hemgården har sedan NOVF:s bildande legat i utkanten eller precis utanför Nyköping, vilket upplevs som logiskt. Eftersom Nyköpings tätort har växt så ligger inte längre leveranspunkten utanför tätorten, utan inuti ett område.

I en situation där NOVF önskar ha sin leveranspunkt utanför tätorten, och Nyköpings Vatten ser fördelar med att använda ledningsnätet närmast tätorten för anslutning av mindre ledningar till områden i Nyköping, så föreslås att ledningssträckan mellan Minninge och Hemgården överlåts från NOVF till Nyköpings kommun. Med den lösningen så kan NOVF fortsätta att leverera dricksvatten till en leveranspunkt i Minninge utanför tätorten, och kommunen kan använda ledningarna efter leveranspunkten för anslutningar till olika delar av Nyköping utan att blanda in NOVF.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden accepterar förslaget från NOVF och att en ny leveranspunkt ska förberedas i Minninge i samband med projektet som Nyköpings Vatten redan bedriver tillsammans med NOVF för byte av ledning sträckan Minninge-Nyköpingsbanan.

NOVF kan antingen överlåta ledningarna direkt med löfte om upprustning eller nyanläggning när Nyköpings kommun bestämt vilken sträcka som den nya ledningen ska gå i Hemgårdsområdet, eller avvakta till dess att den nya ledningen är på plats. Nämndens inställning är att överlåtelse sker efter förnyelse av ledningssträckan.

Barnrättsprövning
Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** godkänna inriktning enligt Överenskommelse om överlåtelse av del av huvudvattenledning och flytt av leveranspunkt, samt

2) **att** uppdra till Nyköping Vatten att upprätta avtal för överlåtelsen i samarbete med Nyköping-Oxelösunds Vattenverksförbund.

Beslutet skickas till:
Tekniska divisionen

Nyköping- Oxelösunds Vattenverksförbund

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Överenskommelse om överlåtelse av del av huvudvattenledning och flytt av leveranspunkt.

Sammanfattning

Nyköping-Oxelösunds Vattenverksförbund (NOVF) har till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inkommit med förslag om att flytta leveranspunkt från dagens leveranspunkt vid Hemgården till Minninge.

Bakgrund

NOVF har som syfte att leverera dricksvatten till respektive medlem. Leveransen sker enligt § 16 i förbundsordningen när vattnet passerar vattenmätare som ska finnas vid varje leveranspunkt. Leveranspunkt definieras i samma paragraf som varje förbindelsepunkt mellan NOVF:s och medlemmarnas ledningar. I dagsläget har NOVF leveranspunkter till Nyköping (Hemgården, Källstugan), Stigtomta, Enstaberga, Buskhyttan/Nävekvarn (Palmtorp).

NOVF:s leveranspunkt i Hemgården ligger i anslutning till en byggnad som ägs av Nyköpings Vatten utanför det som traditionellt varit Nyköpings tätort. På senare år har Nyköpings kommun i större utsträckning börjat exploatera Hemgårdsområdet, och har aviserat att den befintliga byggnaden för leveranspunkten kommer att behöva flyttas med anledning av byggnation av Hemgårdspassagen. En ny plats för motsvarande byggnad för leveranspunkt har föreslagits i Hemgårdsområdet.

Nyköpings Vatten har även meddelat NOVF om att det finns önskemål att använda delar av huvudvattenledningen innan Hemgården för anslutning.

Den ena av befintliga ledningarna mellan Minninge och Hemgården är i dagsläget utdaterade och avskriven sedan länge, och behöver bytas ut. Nyköpings Vatten driver för tillfället ett investeringsprojekt tillsammans med NOVF för att byta ut ledningen på större delen av sträckan, projektnamn

Minninge-Nyköpingsbanan. Projektet väntas vara färdigt våren 2023, och då är det en ny ledning på sträckan som uppskattas hålla i 50 till 100 år.

Den resterande sträckan Nyköpingsbanan-Hemgården har NOVF för avsikt att förnya.

NOVF ska enligt förslaget överlåta ledningar som är i ett gott skick, och inte befintliga vattenledningen från 1960-talet. Det är inte NOVF:s avsikt att överlåta kapitaltjänstkostnader som uppstått vid ledningsförnyelse till Nyköpings Vatten.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

Leveranspunkten i Hemgården har sedan NOVF:s bildande legat i utkanten eller precis utanför Nyköping, vilket upplevs som logiskt. Eftersom Nyköpings tätort har växt så ligger inte längre leveranspunkten utanför tätorten, utan inuti ett område.

I en situation där NOVF önskar ha sin leveranspunkt utanför tätorten, och Nyköpings Vatten ser fördelar med att använda ledningsnätet närmast tätorten för anslutning av mindre ledningar till områden i Nyköping, så föreslås att ledningssträckan mellan Minninge och Hemgården överlåts från NOVF till Nyköpings kommun. Med den lösningen så kan NOVF fortsätta att leverera dricksvatten till en leveranspunkt i Minninge utanför tätorten, och kommunen kan använda ledningarna efter leveranspunkten för anslutningar till olika delar av Nyköping utan att blanda in NOVF.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden accepterar förslaget från NOVF och att en ny leveranspunkt ska förberedas i Minninge i samband med projektet som Nyköpings Vatten redan bedriver tillsammans med NOVF för byte av ledning sträckan Minninge-Nyköpingsbanan.

NOVF kan antingen överlåta ledningarna direkt med löfte om upprustning eller nyanläggning när Nyköpings kommun bestämt vilken sträcka som den nya ledningen ska gå i Hemgårdsområdet, eller avvakta till dess att den nya ledningen är på plats. Nämndens inställning är att överlåtelse sker efter förnyelse av ledningssträckan.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** godkänna inriktning enligt Överenskommelse om överlåtelse av del av huvudvattenledning och flytt av leveranspunkt, samt
2) **att** uppdra till Nyköping Vatten att upprätta avtal för överlåtelsen i samarbete med Nyköping-Oxelösunds Vattenverksförbund.

Jonas Andersson
Sakkunnig Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-11-23

Bilaga

NOVFs Tjänsteskrivelse, Överenskommelse om överlåtelse av del av huvudvattenledning och flytt av leveranspunkt.

Beslut till:

Nyköping vatten
NOVF

DIREKTIONEN FÖR NYKÖPING/OXELÖSUNDS VATTENVERKSFÖRBUND

PROTOKOLL
Sammanträdesdatum
2022-10-20

Plats och tid	Beten, Kommunhuset, Oxelösund den 20 oktober 2022 kl. 9:00-10:45

Ledamöter och ersättare	**Ledamöter**	**Ersättare**
	Carl-Åke Andersson (S) ordf. §§ 32-35 *Vakant för Carl-Åke Andersson (S)* §§ 35-39 Tommy Karlsson (S) v. ordf. (Ox) Tapio Helminen (M) (Ox) Ylva Franzén (MP), tj ers Eva Andersson (C), tj ers	Håkan Carlsson (S)

Övriga deltagare	Förbundsdirektör Karolina Wetterblad, förbundscontroller Hannes Holmberg

Underskrifter	Sekreterare	**Justerat, original förvaras på Högåsens vattenverk** ..... Hannes Holmberg	Paragrafer 32-39
	Ordförande	**Justerat, original förvaras på Högåsens vattenverk** ..... Carl-Åke Andersson §§ 32-del av 35	
		Justerat, original förvaras på Högåsens vattenverk ..... Tommy Karlsson §§ del av 35-39	
	Justerande	**Justerat, original förvaras på Högåsens vattenverk** ..... Tapio Helminen	

ANSLAG/BEVIS

Protokollet har justerats och justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

Organ	Nyköping-Oxelösunds Vattenverksförbund
Sammanträdesdatum	2022-10-20
Anslag uppsatt den	Datum för anslags nedtagande
Protokollet förvaras hos	Nyköping-Oxelösunds Vattenverksförbund
Underskrift	**Justerat, original förvaras på Högåsens vattenverk** ..... Hannes Holmberg

---

NOVF § 33 Dnr NOVF2022-17

Skrivelse, Förslag om byte av leveranspunkt

Nyköping-Oxelösunds Vattenverksförbund har som syfte att leverera dricksvatten till respektive medlem. Leveransen sker enligt § 16 i förbundsordningen när vattnet passerar vattenmätare som ska finnas vid varje leveranspunkt. Leveranspunkt definieras i samma paragraf som varje förbindelsepunkt mellan förbundets och medlemmarnas ledningar. I dagsläget har förbundet leveranspunkter till Nyköping (Hemgården, Källstugan), Stigtomta, Enstaberga, Buskhyttan/Nävekvarn (Palmtorp) samt till Oxelösund (Palmtorp, Stavstubacken).

Leveranspunkten i Hemgården har sedan förbundets bildande legat i utkanten eller precis utanför Nyköping, vilket upplevs av förbundet som logiskt. Förbundet har som syfte att producera och förse medlemskommunerna med dricksvatten. Det är senare upp till medlemmarna att distribuera vattnet till olika områden och konsumenter. Eftersom Nyköpings tätort har växt så ligger inte längre leveranspunkten i utanför tätorten, utan inuti ett område.

I en situation där förbundet egentligen önskar ha sin leveranspunkt utanför tätorten, och Nyköpings Vatten gärna vill använda ledningsnätet närmast tätorten för anslutning av mindre ledningar till områden i Nyköping, så föreslår förbundet att ledningssträckan mellan Minninge och Hemgården överlåts från förbundet till Nyköpings kommun. Med den lösningen så kan förbundet fortsätta att leverera dricksvatten till en leveranspunkt i Minninge utanför tätorten, och kommunen kan använda ledningarna efter leveranspunkten för anslutningar till olika delar av Nyköping utan att blanda in förbundet.

Ärendet föredras av förbundsdirektör Karolina Wetterblad samt förbundscontroller Hannes Holmberg, vilka svarar på direktionens frågor.

Inlägg i ärendet görs av Tapio Helminen (M) och Carl-Åke Andersson (S).

Direktionen beslutar

att godkänna Förslag om överlåtelse av del av huvudvattenledning och flytt av leveranspunkt enligt tjänsteskrivelse daterad 2022-10-11, samt

att översända förslaget till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nyköpings kommun.

Beslutet expedieras till

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nyköpings kommun

MSN § Taxa för tillsyn och tillstånd inom det brandförebyggande området

Diarienummer: MSN22/66

Av lag (2003:778) om skydd mot olyckor 5 kap. 4§ kan man utläsa att kommunen får ta ut en avgift för tillsyn. 2020 ändrades lagtexten. Tidigare stod att avgift fick tas ut för tillsynsbesök vilket tolkades som själva platsbesöket. Sedan 2020 står att avgift får tas ut för tillsyn vilket tolkas som all tid från förarbeten till efterarbeten, exempelvis platsbesök, resor, upprättande av tjänsteanteckning och föreläggande.

Detta taxeförslag utgår från att man debiterar utifrån en modell som bygger på en grundavgift + timavgift. Grundavgiften har tidigare inkluderat 4 timmars handläggning och i detta förslag ingår 1 timmes handläggningstid. Det gör att verksamheten får betala efter hur lång tid tillsynen tar. Det medför att det finns ett incitament för verksamheterna att ha ett bra brandskydd. Hittas inga brister kommer ärendet att gå snabbare, vilket betyder lägre kostnad, än om det identifieras en mängd brister som måste föreläggas om.

Taxan har senast justerats 2019 vilket ger att PKV har ökat med 11,6 % under perioden och timavgiften taxan bygger på höjs från 873 kr/timme till 974 kr/timme.

Justering av taxan föreslås att ske enligt PKV per oktober för kommande kalenderår och detta föreslås delegeras till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, likt taxa för sotning och brandskyddskontroll.

Barnrättsprövning
Nej

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

1) **att** anta *Taxa för tillsyn och tillstånd inom det brandförebyggande området*, samt

2) **att** taxan gäller från 1 mars 2023.

Kommunfullmäktiges beslut skickas till:
Räddning och Säkerhet

Författningssamlingen

Webbredaktör extern

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Taxa för tillsyn och tillstånd inom det brandförebyggande området

Bakgrund

Av lag (2003:778) om skydd mot olyckor 5 kap. 4§ kan man utläsa att kommunen får ta ut en avgift för tillsyn. 2020 ändrades lagtexten. Tidigare stod att avgift fick tas ut för tillsynsbesök vilket tolkades som själva platsbesöket. Sedan 2020 står att avgift får tas ut för tillsyn vilket tolkas som all tid från förarbeten till efterarbeten, exempelvis förarbeten, själva platsbesöket, resor, upprättande av tjänsteanteckning och föreläggande.

Detta taxeförslag utgår från att man debiterar utifrån en modell som bygger på en grundavgift + timavgift. Grundavgiften har tidigare inkluderat 4 timmars handläggning och i detta förslag ingår 1 timmes handläggningstid. Det gör att verksamheten får betala efter hur lång tid tillsynen tar. Det medför att det finns ett incitament för verksamheterna att ha ett bra brandskydd. Hittas inga brister kommer ärendet att gå snabbare, vilket betyder lägre kostnad, än om det identifieras en mängd brister som måste föreläggas om.

Taxan har senast justerats 2019 vilket ger att PKV har ökat med 11,6 % under perioden och timavgiften taxan bygger på höjs från 873 kr/timme till 974 kr/timme.

Justering av taxan föreslås att ske enligt PKV per oktober för kommande kalenderår och detta delegeras till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, likt taxa för sotning och brandskyddskontroll.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen
Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslår Kommunfullmäktige

1) **att** anta Taxa för tillsyn och tillstånd inom det brandförebyggande området, samt

2) **att** taxan börjar gälla 1/3 2023

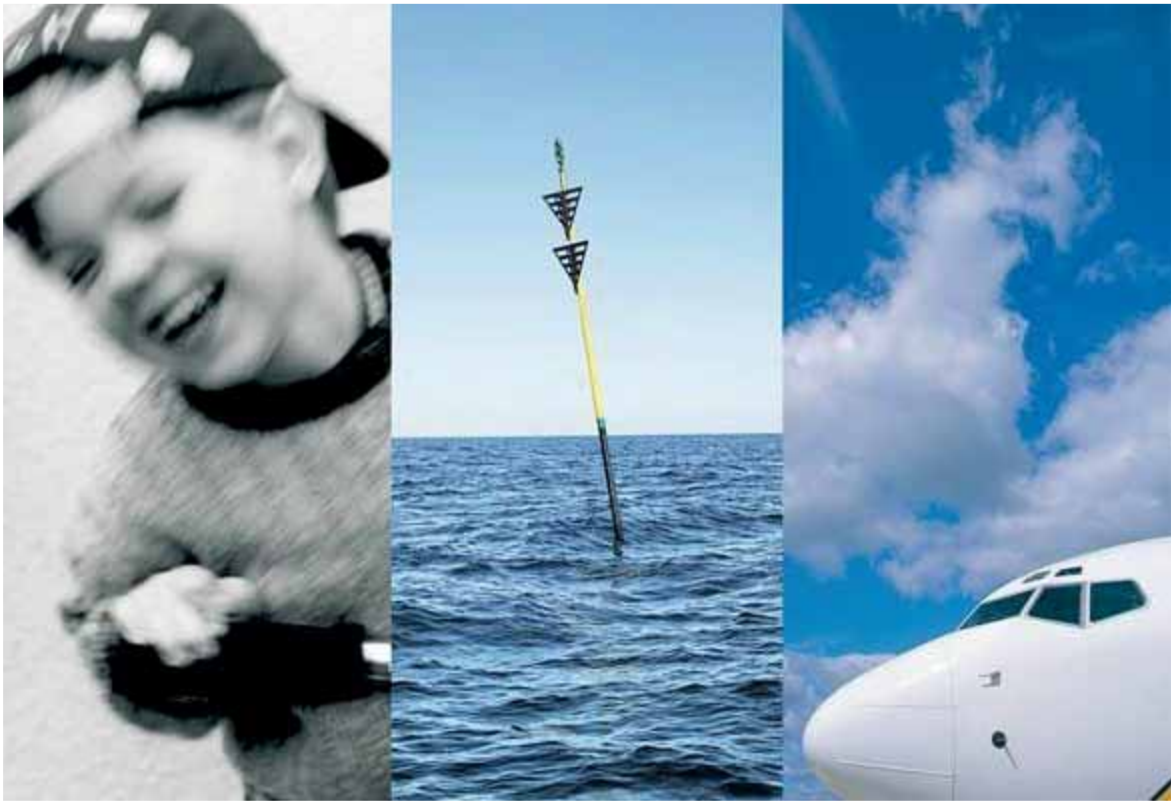
Jonas Andersson
Sakkunnig Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-11-23

Bilaga

Taxa för tillstyn och tillstånd inom det brandförebyggande området
Basår PKV Rtj

Kommunfullmäktiges beslut till:
Räddningstjänst

MSN22/66



Taxa för tillsyn och tillstånd inom det brandförebyggande området

Antagen av Kommunfullmäktige 20XX-XX-XX

Gäller från och med 20XX-XX-XX

Nyköping
www.nykoping.se

Enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor har kommuner rätt att ta ut en avgift för tillsyn.
Enligt lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor har kommuner rätt att ta ut en avgift för tillsyn samt för tillståndsprövning.

Taxa för tillsyn

- Taxan avser tillsyn som föranletts av bestämmelserna i 2 kap 2§ LSO, samt tillsyn enligt lagen om brandfarliga och explosiva varor.

- Taxan består av en fast grundavgift (i grundavgift ingår 1 timmes handläggning samt kostnader för transport till och från tillsynsobjektet) och en rörlig timavgift.

- För varje unik tillsyn enligt antingen LSO eller LBE debiteras en. I grundavgiften ingår resa samt 1 timmes handläggningstid av ärendet.
  Därutöver debiteras en rörlig timavgift för varje påbörjad halvtimme.
  Räddningstjänsten debiterar all tid från förarbeten till efterarbeten. Det vill säga förarbeten, platsbesök, upprättande av tjänsteanteckning och föreläggande samt uppföljning.

- Vid flera objekt med samma ägare/nyttjanderättshavare på samma fastighet, debiteras en grundavgift. I övriga fall debiteras en grundavgift per objekt.

- Ytterligare uppföljningsbesök debiteras verklig tid med hel förstatimme och därefter med påbörjad halvtimme.

- Om en ägare eller nyttjanderättshavare har ett eller flera objekt där den totala tillsynen blir väldigt omfattande rent tidsmässigt, finns möjlighet att teckna speciell överenskommelse om avgiften och vad som ska ingå. Räddningschefen äger rätt att träffa sådan överenskommelse.

- Grundavgift och timavgift framgår av Bilaga 1.

- Alla priserna är exklusive moms

Taxa för tillstånd

- Taxan avser ansökan om tillstånd som föranletts av bestämmelser enligt lagen om brandfarliga och explosiva varor.

- Taxan består av en fast tillståndsavgift och en rörlig timavgift.

- För tillståndshantering överstigande beräknad tid per kategori debiteras utöver den fasta avgiften varje påbörjad halvtimme enligt den rörliga timavgiften.

- För övriga uppgifter enligt Lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor (LBE), t.ex. godkännande av föreståndare eller avslag debiteras verklig tid med första timme och därefter varje påbörjad halvtimme.

- Fast tillståndsavgift och timavgift framgår av Bilaga 1.

Indexreglering av taxan

Avgiftsbeloppen i denna taxa är bestämda med utgångspunkt från kostnadsläge och Prisindex för kommunal verksamhet (PKV) oktober månad året före det år taxan börjar gälla.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden får för varje kalenderår (avgiftsår) därefter besluta att höja avgiftsbeloppen med den procentsats för PKV som är publicerad på SKR:s webbplats för oktober månad året före avgiftsåret.
Basår för indexuppräkning är oktober 2022.

Taxa för tillsyn

Avgifter för tillsyn enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor samt lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor (i grundavgift ingår 1 timmes handläggning samt kostnader för transport till och från tillsynsobjektet).

Avgifterna är i SEK exklusive moms.

Grundavgift tillsyn	2435 kr
Timavgift tillsyn	974 kr

Taxa för tillstånd

Avgifter för tillståndhantering enligt lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor. Avgifterna är i SEK.

Brandfarlig vara

Anläggning för förvaring av brandfarlig vara, vätska eller gas, i cisterner samt anläggning för förvaring och försäljning ur cistern.

Mängd (liter)	Fast tillståndsavgift	Kommentar
V <10 000	5849	Ca 1 cistern, ex mindre åkeri.
10 000 – 50 000	7799	Ca 2 cisterner, ex större åkeri, detaljhandel,
50 000 – 200 000	10 724	Ca 3 cisterner, ex detaljhandel, bensinstation.
V >200 000	19 499	Industri.

Hantering av brandfarlig gas i lösa behållare

Mängd (liter)	Fast tillståndsavgift	Kommentar
V <4000	3899	T ex publik verksamhet såsom skola, sjukvård, restaurang och pensionat.
V >4000	5849	

Hantering av brandfarlig vätska i lösa behållare

Mängd (liter)	Fast tillståndsavgift	Kommentar
V <3000	3899	Färgbutik, mindre industri.
3000 – 10 000	5849	Större butik.
V >10 000	7799	Större industri, lager.

Lämplighetsprövning

Sökanden alt. Personer med betydande inflytande	2924

Explosiv vara

Innehav, förvärv och förvaring av explosiva varor

Mängd (liter)	Fast [illegible]	Kommentar
Fyrverkeriförsäljning	5849	Försäljning i butik eller utomhus.
Explosiv vara, mindre omfattning	7799	Sprängkista, ammunitionsförsäljning, sportskytteklubb.
Explosiv vara, större omfattning	9749	Förvaring i större container eller förråd.

Lämplighetsprövning

Sökanden alt. Personer med betydande inflytande, föreståndare och personer som får delta i verksamhet.	2924

Kompletteringar

Omfattning	Avgift	Kommentarer
Mindre komplettering till gällande tillstånd	974	Ett tillstånd med maximalt 50 % av tidigare hanterad mängd och som inte medför betydande förändringar i hanteringen.
Större komplettering till gällande tillstånd	2924	Utökning däröver eller där flera olika ämnen ska hanteras i kompletteringen.
Administrativa åtgärder	974	Exempelvis byte av tillståndshavare eller avslag utan utredning.
Avslag med utredning.	3899	

MSN § Uppföljning av internkontrollplan 2022

Diarienummer: MSN22/8

Av kommunallagen framgår att kommunens nämnder ska se till att den interna kontrollen är tillräcklig och att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

Sakkunnig har tillsammans med nämndens presidium, upprättat en internkontrollplan 2022 för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Internkontrollplanen är framtagen genom en risk- och väsentlighetsanalys. Internkontrollplanen visar de hot/risker som, vid ett inträffande, bedöms ge störst påverkan på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens verksamhet. Nämnden antog internkontrollplanen för 2022 vid sammanträde 2022-02-01.

Kontroll har genomförts i enlighet med metod och frekvens i internkontrollplanen och kontrollen visar inga avvikelser mot kontrollmomenten.

Barnrättsprövning
Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** godkänna uppföljning av internkontrollplan för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden för 2022.

Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen
Ekonomiavdelningen
Revisorerna

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Uppföljning av internkontrollplan 2020 för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Bakgrund

Av kommunallagen framgår att kommunens nämnder ska se till att den interna kontrollen är tillräcklig och att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

Sakkunnig har tillsammans med nämndens presidium, upprättat en internkontrollplan 2022 för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Internkontrollplanen är framtagen genom en risk- och väsentlighetsanalys. Internkontrollplanen visar de hot/risker som, vid ett inträffande, bedöms ge störst påverkan på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens verksamhet. Nämnden antog internkontrollplanen för 2022 vid sammanträde 2022-02-01.

Kontroll har genomförts i enlighet med metod och frekvens i internkontrollplanen och kontrollen visar inga avvikelser mot kontrollmomenten.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen
Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** godkänna uppföljning av internkontrollplan för miljö- och samhällsbyggnadsnämnden för 2022.

Jonas Andersson
Sakkunnig Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-11-23

Beslut till:
Kommunstyrelsen
Ekonomiavdelningen

MSN § Internkontrollplan 2023 för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Diarienummer: MSN22/68

Av kommunallagen framgår att kommunens nämnder ska se till att den interna kontrollen är tillräcklig och att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

Detta innebär att nämnderna själva ansvarar för att ha en ändamålsenlig styrning av verksamheten. Det ska också finnas rutiner som förhindrar förluster och som säkerställer en rättvisande redovisning samt att verksamheten har en hög rättssäkerhet.

Sakkunnig tjänsteman har tillsammans med nämndens presidium, upprättat ett förslag till internkontrollplan 2023 för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Internkontrollplanen är framtagen genom en risk- och väsentlighetsanalys. Internkontrollplanen visar de hot/risker som, vid ett inträffande, bedöms ge störst påverkan på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens verksamhet. Den fortsatt pågående pandemin gör att vi ser större risker med anledning av den osäkerhet vilka beslut som fattas med anledning av den samt osäkerhet hur länge den kommer att pågå, vilket gör att fler risker får ett högre sannolikhetsvärde jämfört med under normala omständigheter.

Nämndens internkontroll genomförs främst som en del i den ordinarie verksamheten. Detta visas tydligast genom täta kontakter mellan produktion och nämndansvariga tjänstemän, nio heldags presidiemöten samt tre uppföljningar av internöverenskommelsen. Där det sistnämnda redovisas skriftligen tillbaka till nämnden.

Barnrättsprövning
Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** anta internkontrollplan 2023 för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, bilaga till tjänsteskrivelsen daterad 2022-11-17.

Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen
Ekonomiavdelningen

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Internkontrollplan 2023 för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Bakgrund

Av kommunallagen framgår att kommunens nämnder ska se till att den interna kontrollen är tillräcklig och att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

Detta innebär att nämnderna själva ansvarar för att ha en ändamålsenlig styrning av verksamheten. Det ska också finnas rutiner som förhindrar förluster och som säkerställer en rättvisande redovisning samt att verksamheten har en hög rättssäkerhet.

Sakkunnig tjänsteman har tillsammans med nämndens presidium, upprättat ett förslag till internkontrollplan 2023 för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Internkontrollplanen är framtagen genom en risk- och väsentlighetsanalys. Internkontrollplanen visar de hot/risker som, vid ett inträffande, bedöms ge störst påverkan på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens verksamhet. Den fortsatt pågående pandemin gör att vi ser större risker med anledning av den osäkerhet vilka beslut som fattas med anledning av den samt osäkerhet hur länge den kommer att pågå, vilket gör att fler risker får ett högre sannolikhetsvärde jämfört med under normala omständigheter.

Nämndens internkontroll genomförs främst som en del i den ordinarie verksamheten. Detta visas tydligast genom täta kontakter mellan produktion och nämndansvariga tjänstemän, nio heldags presidiemöten samt tre uppföljningar av internöverenskommelsen. Där det sistnämnda redovisas skriftligen tillbaka till nämnden.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen
Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att anta internkontrollplanen för 2023, bilaga till tjänsteskrivelsen daterad 2022-11-17.

Jonas Andersson
Sakkunnig Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-11-23

Beslut till:
Kommunstyrelsen
Ekonomiavdelningen

Hot/risk	Konsekvens	Sannolikhet	Konsekvens / Sannolikhets-värde	Kontrollmoment	Ansvarig	Metod	Frekvens	Rapport till	
Beställning och avtal följs inte. Verksamheten fokuserar inte på nämndens mål och levererar inte enligt beställning, dvs politiska beslut verkställs inte.	4	3	12	Kontroll av verksamheternas arbete gentemot nämndens beställning och mål	Sakkunnig	Kontrolleras i samband med uppföljning av av beställningen i samband med presidiemöten och delårsrapporteringen. Samt att i dialog med verksamheter prioritera verksamheten, omfördela resurser och liknande med anledning av påverkande beslut med anledning av påverkande beslut eller påverkan från omvärlden	Uppföljning avbeställning, 3 ggr/år (april, september och december). Presidiemöten 9 ggr/år	Nämnd	
Fel nivå på service till medborgare. Bristande kvalitet. För höga kostnader i relation till beställd kvalitet.	3	4	12	Kontroll av verksamheternas arbete gentemot nämndens beställning och mål	Sakkunnig	Kontrolleras i samband med uppföljning av beställningen . Samt att i dialog med verksamheter prioritera verksamheten, omfördela resurser och liknande med anledning av påverkande beslut med anledning av påverkande beslut eller påverkan från omvärlden i syfte att säkerställa en god kvalité i relation till kostnader	Uppföljning av beställning, 3 ggr/år (april, september och december) och löpande vid påverkande beslut	Nämnd	Sänkt sannolikhetsvärde, kontroll fortgår enligt tidigare
Motstridiga styrdokument som leder till olika beslut i likartade ärenden	4	2	8	Stickprov av beslut som ej kan överklagas: nekat planbesked och liknande	Sakkunnig	Kontrolleras på vilka grunder beslut fattats och jämför med lagstiftning och styrdokument	Löpande	Nämnd	
Minskad finansiering vilket leder till att verksamheterna inte kan fullgöra grunduppdraget enligt beställning	3	4	12	Kontroll av verksamheternas arbete gentemot nämndens beställning och mål	Sakkunnig	Att i dialog med verksamheter prioritera verksamheten, omfördela resurser och liknande med anledning av påverkande beslut med anledning av ekonomiska förutsättningar	Löpande vid påverkande beslut eller annat från omvärden påverkande	Nämnd	Utgår som kontroll mma lägre sannolikhetsvärde
Myndighetsutövningen sker inte, på ett för medborgarna/företagen, rättssäkert sätt	5	2	10	Kontroll av verksamheternas arbete gentemot nämndens beställning och mål	Sakkunnig	Att i dialog med verksamheter prioritera verksamheten, omfördela resurser och liknande med anledning av påverkande beslut med anledning av pågående pandemi i syfte att säkerställa en korrekt myndighetsutövning	Löpande vid påverkande beslut maa pandemin.	Nämnd	
Ekonomiska prognoser från verksamheterna är bristfälliga, vilket kan medföra att nämndens beslut, som baseras på prognoserna, blir felaktiga	3	3	9	Kontroll av månatliga eknomiska redovisningen samt delårsrapporteringen.	Sakkunnig	Kontrolleras i samband med uppföljning av beställningen och i samband med den månatliga ekonomiska redovisningen och delårsrapporteringen.	Uppföljning av beställning, 3 ggr/år (april, september och december). Presidiemöten 9 ggr/år och löpande vid påverkande beslut maa pandemin.	Nämnd	Utgår som kontroll mma lägre sannolikhetsvärde
Verksamheterna arbetar inte enligt beslutade kontroll- och tillsynsplaner	4	3	12	Redovisning från verksamheterna hur arbetet följer planerna	Sakkunnig	Kontrolleras i samband med uppföljning av beställningen . Samt att i dialog med verksamheter prioritera verksamheten, omfördela resurser och liknande med anledning av påverkande beslut med anledning av pågående pandemi	Uppföljning av beställning, 3 ggr/år (april, september och december) och löpande vid påverkande beslut maa pandemin.	Nämnd	Sänkt sannolikhetsvärde, kontroll fortgår enligt tidigare

Nämnden internkontroll genomförs främst som en del i den ordinarie verksamheten. Främst genom täta kontakter mellan produktion och nämndansvariga tjänstemän, nio heldags presidiemöten samt tre uppföljningar av internöverenskommelsen. Där det sistnämnda redovisas tillbaka till nämnden.

Risk- och väsentlighetsmatris

KONSEKVENS (1-5)					
5-Mycket allvarlig	5	10	15	20	25
4-Allvarlig	4	8	12	16	20
3-Kännbar	3	6	9	12	15
2-Lindrig	2	4	6	8	10
1-Försumbar	1	2	3	4	5
SANNOLIKHET (1-5)	1-Osannolik	2-Mindre sannolik	3-Möjlig	4-Sannolik	5-Mycket sannolik

Risk- och väsentlighetsanalys

Hot/risk	Bedömning 2023			Bedömning 2022			
	Konsekvens	Sannolikhet	Konsekvens/Sannolikhetsvärde	Konsekvens	Sannolikhet	Konsekvens/Sannolikhetsvärde	
Beställning och avtal följs inte. Verksamheten fokuserar inte på nämndens mål och levererar inte enligt beställning, dvs politiska beslut verkställs inte.	4	3	12	4	4	16	Tidigare uppföljningar har visat att verksamheter levererar enl beställning och ev avvikelser har lyfts till politiken för prioriteringar
Återrapporterade delegationsbeslut stämmer inte med reglemente och delegationsordning och beslutet hänvisar inte till gällande lagstiftning.	4	2	8	4	2	8	
Fel nivå på service till medborgare. Bristande kvalitet. För höga kostnader i relation till beställd kvalitet.	3	4	12	3	4	12	
Motstridiga styrdokument som leder till olika beslut i likartade ärenden	4	2	8	4	3	12	En översyn av styrdokument och ensning av dessa har påbörjats
Bristande underlag som leder till felaktiga beslut	4	2	8	4	2	8	
Minskad finansiering vilket leder till att verksamheterna inte kan fullgöra grunduppdraget enligt beställning	3	4	12	3	4	12	
Besparingsåtgärder som ger bra effekt på kort sikt men ger långsiktigt högre kostnader (t ex bristande underhåll)	3	3	9	3	3	9	
Fakturering sker inte enligt taxan	2	2	4	2	2	4	
Myndighetsutövningen sker inte, på ett för medborgarna/företagen, rättssäkert sätt	5	2	10	5	3	15	Rutiner finns hos myndigheter för kvalitetssäkring av beslut SHB/TEK ÄB
Delegationsbeslut återrapporteras inte/dålig uppföljning	2	2	4	2	2	4	
Ekonomiska prognoser från verksamheterna är bristfälliga, vilket kan medföra att nämndens beslut, som baseras på prognoserna, blir felaktiga	3	3	9	3	4	12	Tidigare uppföljningar har varit nöjaktiga och inte lett till felaktiga beslut
Uppföljning av verksamheterna som inte ger en korrekt bild av leverans och de problem som finns eller som vi står inför.	4	2	8	4	2	8	
Verksamheterna arbetar inte enligt beslutade kontroll- och tillsynsplaner	4	3	12	4	4	16	Tidigare uppföljningar visar att verksamheterna arbetar enligt tillsynsplaner och ev avvikelser har lyfts till politiken för prioriteringar

Åtgärder för hot/risk med konsekvens/sannolikhetsvärde med 12 eller högre redovisas i flik Risker med åtgärder.

MSN § Anmälan av delegationsbeslut

Diarienummer: MSN22/4

För att ta del av anmälda delegationsbeslut på nämndsammanträde, var god kontakta nämndsekreterare senast två arbetsdagar innan mötet för att säkerställa att handlingarna hinner tas fram.

För begäran om allmän handling, kontakta ansvarig registrator.

Med stöd av Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens delegationsordning 2022-06-14 §83 och 2022-09-06 § 105 har beslut fattats enligt förteckning

Bygg
Under tiden 2022-09-01 – 2022-09-30
Innefattande DA 2022-1356 till DA 2022-1597 samt 2020-1520 och 2022-1328
, ej nr 1399, 1450, 1455, 1498, 1520, 1552, 1570, 1575 och 1596

Under tiden 2022-10-01 – 2022-10-31
Innefattande DA 2022-1598 till DA 2022-1771 samt 1394, 1556, 1558 och 1582
, ej nr 1618,1641, 1696, 1701, 1738 och 1763

Miljö
Beslut fattade på delegation under tiden 2022-10-01 – 2022-10-31
Innefattande DA 2022-919 till 2022-1015, ej nr 2022-962

Plan
Beslut som avgjorts på delegation av Planeringschef, Samhällsbyggnad, under tiden oktober 2022.

Adressättning/Namnsättning
Beslut som avgjorts på delegation av GIS-ingenjör och Mätningsingenjör, Samhällsbyggnad, under tiden 2022-11-01 – 2022-11-30.

Samhällsbetalda resor
Beslut som avgjorts på delegation av färdtjänsthandläggare, Samhällsbetalda resor, Samhällsbyggnad, under tiden 2022-11-01 – 2022-11-30.

Teknik
Beslut som avgjorts på delegation av väg- och trafikingenjör, Tekniska divisionen, Gatuenheten under tiden 2022-10-01 – 2022-10-31.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** lägga förtecknade delegationsärenden till handlingarna.

Bilagor MSN § *Delegationslistor (och ev delegationsbeslut) finns tillgängliga på Samhällsbyggnad och på nämndsammanträdet.*

MSN § Anmälningsärenden

Diarienummer: MSN22/1

För att ta del av anmälningsärenden på nämndsammanträde, var god kontakta nämndsekreterare senast två arbetsdagar innan mötet för att säkerställa att handlingarna hinner tas fram.

För begäran om allmän handling, kontakta ansvarig registrator.

Nr	Från	Innehåll	Dnr
1	Länsstyrelsen Södermanlands Län	Beslut i ärende 526-7550-2022 om upphävande av strandskyddsdispens på fastigheten Ålberga 3:1. Länsstyrelsen upphäver Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut.	B 2022 – 000782
2	Länsstyrelsen Södermanlands Län	Ärende 505-4343-2022 om överklagan av Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut om att bevilja Vattenfall Eldistribution AB strandskyddsdispens. Fastigheterna Mosstorp 2:2, Glashyttan 3:1, Jönåkers häradsallmänning S:2, Rävhyttan 1:1, Kungstorp 3:1, Kärrboda 3:8, Lilla Marsäng 1:1 och Ålberga gård 3:32. Länsstyrelsen avvisar överklagandena.	B 2022 – 000306
3	Länsstyrelsen Södermanlands Län	Överklagan i ärende 403-6502-2022 av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslut om avvisning; Skrovet 11. Länsstyrelsen avslår överklagandet.	B 2022 – 000714
4	Nacka Tingsrätt	Överklagan i mål M 4115-22 om anmälan om miljöfarlig verksamhet; Ytterbostugan 1:27. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.	2021 – 1875
5	Nacka Tingsrätt	Överklagat beslut i mål M 1080-22 om tillstånd för förbränningstoalett	2021 – 1417

		på fastighet Anderslund 1:29. Ansökan om tillstånd för förbränningstoaletter avslås.	
6	Nacka Tingsrätt	Överklagan av Länsstyrelsen i Södermanlands beslut i mål M 1080-22 om tillstånd för förbränningstoaletter på fastighet Anderslund 1:29.	2021 - 1417
7	Nacka Tingsrätt	Överklagat beslut om tillsyn på fastigheten Enstaberga 1:97 , man återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning i enlighet med domskälen för en kompletterande utredning om ytterligare krav med anledning av klagomålet. .	2020 - 3080
8	Fröberg & Lundholm Advokatbyrå	Överklagan av beslut i ärende 2021-1460 om föreläggande gällande klagomål om buller från verksamhet på fastigheten Bergshammar 14:85 begäran av anstånd för att utveckla skälen för överklagan samt inkomma med en erforderlig fullmakt.	2022 – 389
9	Svea Hovrätt	Underrättelse i mål M 3291-22 om strandskyddsdispens på fastigheten Kungshamn 2:4 som svar på föreläggande.	B 2020 – 001139
10	Lantmäteriet	Underrättelse om beslut i avslutad lantmäteriförrättning fastigheten Glashyttan 3:1 och Glashyttan 3:4.	B 2022 - 001118
11	Lantmäteriet	Underrättelse om avslutad förrättning. Fastigheten Näs 1:13 och 1:33.	B 2022 – 001103
12	Lantmäteriet	Underrättelse om beslut i avslutad lantmäteriförrättning fastigheten Gripen 1.	B 2022 – 001096
13	Lantmäteriet	Underrättelse om beslut i avslutad lantmäteriförrättning fastigheten Bondeby 2:14.	B 2022 – 001101

14	Lantmäteriet	Underrättelse om beslut i avslutad lantmäteriförrättning fastighet Tystberga-Rogsta 1:14.	B 2022 – 001060
15	Medborgare	Överklagan av MSN § 110 ”Antagande av ändring i detaljplan P94-2 för fastigheten Anderbäck 3:18, Svalsta, Nyköping Kommun	SHB 21/182:63
16	Medborgare	Överklagan av beviljade av bygglov MSN § 102 Horn 1:39 för uppförandet av en ny varvsbyggnad vid Horns båtvarv.	2022 - 506
17	Medborgare	Överklagan om beslut om förhandsbesked på fastigheten Bränn-Ekeby 19:1.	B 2022 – 000624
18	Medborgare	Överklagan om missnöje med avgift vid besök av lokal.	2022 - 2305
19	Medborgare	Överklagan om avgift för rökskyltar.	2022 – 1204
20	Medborgare	Överklagan av kontroll av ljudnivåer i hamnmiljö, samt av avgifter för ärendet.	2022 - 1202

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1) **att** lägga förtecknade anmälningsärenden till handlingarna.