

KALLELSE TILL MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDENS SAMMANTRÄDE

**Tisdag 1 februari 2022 klockan 14:00
i Stadshuset Sal A**

Med anledning av rådande situation gällande Covid-19/Coronaviruset uppmanas nämndens ledamöter och ersättare att följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer att stanna hemma vid sjukdom, även vid lindriga symptom.

Sammanträdet är inte öppet för allmänheten

Gruppmöten: 13.00-14.00

S-, C- och MP-grupp: sal A

M-, KD- och L-grupp: Sal B

SD-grupp: Insikten

V-grupp: Avsikten

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

Beslutsärenden

Planärenden

- 1 Planbesked för del av fastigheten Arnö 1:3 m fl. (Björshults industriområde), Björshult, Nyköpings kommun MSN21/81
 - Tjänsteskrivelse
 - Checklista inför planbesked

- 2 Samråd för del av fastigheten HELGONA BERGA 3:1 och del av Stenbro 1:8, Oxbacken, Nyköping, Nyköpings kommun MSN20/44
 - Tjänsteskrivelse
 - Undersökning om betydande miljöpåverkan
 - Plankarta
 - Plan- och genomförandebeskrivning

- | | | |
|---|--|----------|
| 3 | Taxa för Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens planverksamhet <ul style="list-style-type: none">- Tjänsteskrivelse- Förslag till taxa | MSN21/43 |
| | | |
| 4 | Samråd för ändring av detaljplan P92-11 för fastigheten LÄROVERKET 18, Väster <ul style="list-style-type: none">- Tjänsteskrivelse- Undersökning om betydande miljöpåverkan- Plankarta- Planbeskrivning | MSN19/81 |
| | | |
| 5 | Samråd för fastigheten HYDDAN 1, Ekensberg <ul style="list-style-type: none">- Tjänsteskrivelse- Plankarta- Plan- och genomförandebeskrivning- Undersökning om betydande miljöpåverkan | MSN21/20 |
| | | |
| 6 | Granskning för detaljplaneförslag för del av fastigheten Bergshammar 15:2 <ul style="list-style-type: none">- Tjänsteskrivelse- Samrådsredogörelse- Plankarta | MSN19/65 |
| | | |
| 7 | Ändring av detaljplan för del av fastigheten Ana 11 (P6), Spelhagen <ul style="list-style-type: none">- Tjänsteskrivelse- Plan- och genomförandebeskrivning- Plankarta- Granskningsutlåtande | MSN20/71 |

Bygglov

- 8 Anmälan om tillbyggnad av komplementbyggnad; KISÄNG B 2021-001000
1:53 (HARSPÅRET 2)
 - Tjänsteskrivelse
 - Bilagor
- 9 Ansökan om bygglov för tillbyggnad av B 2021-000954
komplementbyggnad; DAMMLÖT 1:10
(VÄRMOSSEVÄGEN 3)
 - Tjänsteskrivelse
 - Bilagor
- 10 Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd - anläggande av väg, B 2021-000995
BÄLINGE-OPPEBY 1:9
 - Tjänsteskrivelse
 - Bilagor
- 11 Ansökan om bygglov för ändrad användning och B 2021-001163
uppförande av skärmtak HJORTENSBERG 1
(Runebergsgatan 51)
 - Tjänsteskrivelse
 - Bilagor
- 12 Byggsanktionsavgift för Hinzens krog 6 B 2021-000811
 - Tjänsteskrivelse
- 13 Ansökan om bygglov för fastigheten Utmålet 12 B 2021-001060
 - *Handlingar distribueras separat*

Livsmedel

- 14 Tillsynsplan för försäljning av folköl och receptfria MSN22/7
läkemedel
 - Tjänsteskrivelse
 - Förslag till tillsynsplan

Renhållning

- 15 Yttrande över promemorian "En förbättrad förpackningsinsamling-nya roller för kommuner och producenter"
- *Handlingar distribueras separat*

Teknik

- 16 Revidering av taxa för markupplåtelse MSN19/128
- *Handlingar distribueras separat*

Administrativa ärenden

- 17 Uppföljning av internkontrollplan för 2021 MSN21/10
- Tjänsteskrivelse
 - Internkontrollplan 2021
- 18 Internkontrollplan för 2022 MSN22/8
- Tjänsteskrivelse
 - Förslag till Internkontrollplan 2022
- 19 Delegationsärenden MSN21/4
- Förteckning över anmälda delegationsbeslut
- 20 Anmälningensärenden MSN21/1
- Förteckning över inkomna anmälningensärenden

Björn Fredlund
Ordförande

Caroline Svensson
Sekreterare

MSN § Planbesked för del av ARNÖ 1:3 m fl (Björshults industriområde), Björshult, Nyköpings kommun

Diarienummer: MSN21/81

Sökande: Mark-och exploateringsenheten, Nyköpings kommun

Den inkomna begäran om planbesked syftar till att möjliggöra för sluttäckning av befintlig deponi i Björshults industriområde, för masshantering inom området för deponin under sluttäckning samt för masshantering och industriverksamhet i intilliggande område. E v framtida markanvändning på sluttäckt deponi, t ex solcellspark, kan e v studeras om detta inte påverkar tidplanen för planarbetet.

Området för planansökan är 480 000 m² stort och omfattar befintlig deponi och skogsmark. Skogsmarken är planerad för industri och upplag enligt gällande detaljplan, men är ännu inte exploaterad. Området omfattar fastigheterna del av Arnö 1:3 samt och Upplaget 1.

Området omfattas delvis av två gällande detaljplaner: P82-7 och P16-3. P82-7 omfattar endast del av nuvarande deponi. Detaljplanelagt område behöver därför utökas för att omfatta hela området som avses sluttäckas, inklusive ytor för lakvattenhantering och pumphus. Planen behöver även undersöka möjligheterna till högre höjd på upplag inför sluttäckningen. En ny detaljplan behövs också för det östra området då det finns stort behov av ytor för masshantering i området, både för sluttäckningen och för annan masshanteringsverksamhet. Befintlig detaljplan P16-3 möjliggör endast för upplag till en nivå om 3 m ovan mark i denna del, vilket är för begränsat. På dessa ytor studeras även möjligheten för byggrätter för framtida industriverksamhet. Söder om deponin behöver räddningstjänstens verksamhet även fortsatt möjliggöras.

Planansökan är i enlighet med den nya översiktsplanens målbild för deponin som sluttäckt till 2040 med ny markanvändning, t ex solcellspark. Arbetsplatsintensiva verksamheter ska undvikas i området enligt översiktsplanen. Det östra området pekas ut som lämpligt för industriverksamhet med inriktning mot avfalls-och masshantering, som i ansökan. Störande och transportintensiva verksamheter pekas ut som passande. Översiktsplanen beskriver även att tillgång till grön infrastruktur som bidrar med ekosystemtjänster säkerställas vid nya verksamhetsområden, vilket behöver tas med i kommande planarbete.

Aspekter som behöver studeras vidare i kommande planprocess och uppmärksammas i undersökning om betydande miljöpåverkan:

- Naturvärden och eventuellt rödlistade/känsliga arter både i skogsmark och i damm i området för deponin
- Hälsoaspekter såsom buller, allergener, miljöfarlig verksamhet, föroreningar, markföroreningar och miljökvalitetsnormer för utomhusluft, till exempel med tanke på enstaka bostadshus i närområdet
- Påverkan på fornminnen
- Trafiksäkerhet med tanke på framtida tunga transporter
- Påverkan på MKN för avrinningsområdet, dagvatten och grundvatten
- Ytor för framtida lakvattenhantering samt pumphus inom området
- Möjliggörande av tillräckliga höga upplag för masshantering i området för sluttäckning för att minimera transporter med massor
- Hur tillgänglighet till omkringliggande skogsmark för rekreation kan säkras
- Sluttäckningens och masshanteringens påverkan på landskapsbilden

Under planarbetet kan flera aspekter komma fram som behöver studeras genom analys och/eller framtagande av underlagsmaterial.

Då planen omfattar tillståndspliktig verksamhet är bedömningen att en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer att behövas under planarbetet.

Samhällsbyggnad bedömer att planarbetet kommer påbörjas under Q1 2022 och beslut om att anta detaljplanen kommer att ske under Q1 2023. Tidsplanen kan dock ändras beroende på tillkommande utredningsbehov, ändrad prioritering och oförutsägbara händelser som påverkar planarbetet.

Bakgrund

Deponin vid Björshult har fått föreläggande från tillsynsmyndigheten att vara sluttäckt senast år 2035. En sluttäckningsplan finns framtagen och har godkänts av tillsynsmyndigheten. Delar av sluttäckningen, som är planenliga, har redan påbörjats.

Ansökan har presenterats i arbetsforumet Stadsbyggnadsgruppen där representanter från Samhällsbyggnads och Tekniska divisionens enheter samt Räddningstjänsten finns representerade. I Stadsbyggnadsgruppen lyftes följande aspekter:

- att rekreation på sluttäckt deponi är mindre lämpligt (med tanke på avståndet till bebyggelse och kollektivtrafik, tunga transporter, gaser från avfall och inte riskera sluttäckningens ytskikt).

- Sluttäckt deponi bör hellre vara ängsmark än gräsyta med tanke på biologisk mångfald.
- Solcellsanläggning på sluttäckning är en god idé som bör studeras
- Tillgänglighet till natur i norr och väster behöver säkras.
- Befintlig naturinventering bör kompletteras med ny
- Påverkan på landskapsbild bör studeras men troligen goda förutsättningar med tanke på höga skogspartier i norr och väster.
- om fordons-transportgymnasiets behov av körbanor kan tillgodoses här
- Bullerpåverkan och annan möjlig olägenhet för hälsa på befintlig bostad

Barnrättsprövning

Nej

Yttranden och yrkanden**Beslutsordning****Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) att** detaljplanearbete för fastigheten Arnö 1:3 får inledas, samt
- 2) att** detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Reservationer**Bilagor till beslutet:****Beslutsunderlag:**

Checklista inför planbesked

Beslutet skickas till:

Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked för del av ARNÖ 1:3 m fl (Björshults industriområde), Björshult, Nyköpings kommun

Läge: Björshults industriområde

Sökanden: Mark-och exploateringsenheten, Nyköpings kommun

Sammanfattning

Den inkomna begäran om planbesked syftar till att möjliggöra för sluttäckning av befintlig deponi i Björshults industriområde, för masshantering inom området för deponin under sluttäckning samt för masshantering och industriverksamhet i intilliggande område. E v framtida markanvändning på sluttäckt deponi, t ex solcellspark, kan e v studeras om detta inte påverkar tidplanen för planarbetet.

Området för planansökan är 480 000 m² stort och omfattar befintlig deponi och skogsmark. Skogsmarken är planerad för industri och upplag enligt gällande detaljplan, men är ännu inte exploaterad. Området omfattar fastigheterna del av Arnö 1:3 samt och Upplaget 1.

Området omfattas delvis av två gällande detaljplaner: P82-7 och P16-3. P82-7 omfattar endast del av nuvarande deponi. Detaljplanelagt område behöver därför utökas för att omfatta hela området som avses sluttäckas, inklusive ytor för lakvattenhantering och pumphus. Planen behöver även undersöka möjligheterna till högre höjd på upplag inför sluttäckningen. En ny detaljplan behövs också för det östra området då det finns stort behov av ytor för masshantering i området, både för sluttäckningen och för annan masshanteringsverksamhet. Befintlig detaljplan P16-3 möjliggör endast för upplag till en nivå om 3 m ovan mark i denna del, vilket är för begränsat. På dessa ytor studeras även möjligheten för byggrätter för framtida industriverksamhet. Söder om deponin behöver räddningstjänstens verksamhet även fortsatt möjliggöras.

Planansökan är i enlighet med den nya översiktsplanens målbild för deponin som sluttäckt till 2040 med ny markanvändning, t ex solcellspark. Arbetsplatsintensiva verksamheter ska undvikas i området enligt översiktsplanen. Det östra området pekas ut som lämpligt för industriverksamhet med inriktning mot avfalls- och masshantering, som i ansökan. Störande och transportintensiva verksamheter pekas ut som passande. Översiktsplanen beskriver även att tillgång till grön infrastruktur som bidrar med ekosystemtjänster säkerställas vid nya verksamhetsområden, vilket behöver tas med i kommande planarbete.

Aspekter som behöver studeras vidare i kommande planprocess och uppmärksammas i undersökning om betydande miljöpåverkan:

- Naturvärden och eventuella rödlistade/känsliga arter både i skogsmark och i damm i området för deponin
- Hälsoaspekter såsom buller, allergener, miljöfarlig verksamhet, föroreningar, markföroreningar och miljökvalitetsnormer för utomhusluft, t ex med tanke på enstaka bostadshus i närområdet
- Påverkan på fornminnen
- Trafiksäkerhet med tanke på framtida tunga transporter
- Påverkan på MKN för avrinningsområdet, dagvatten och grundvatten
- Ytor för framtida lakvattenhantering samt pumphus inom området
- Möjliggörande av tillräckliga höga upplag för masshantering i området för sluttäckning för att minimera transporter med massor
- Hur tillgänglighet till omkringliggande skogsmark för rekreation kan säkras
- Sluttäckningens och masshanteringens påverkan på landskapsbilden

Under planarbetet kan flera aspekter komma fram som behöver studeras genom analys och/eller framtagande av underlagsmaterial.

Då planen omfattar tillståndspliktig verksamhet är bedömningen att en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer att behövas under planarbetet.

Samhällsbyggnad bedömer att planarbetet kommer påbörjas under Q1 2022 och beslut om att anta detaljplanen kommer att ske under Q1 2023.

Tidsplanen kan dock ändras beroende på tillkommande utredningsbehov, ändrad prioritering och oförutsägbara händelser som påverkar planarbetet.

Bakgrund

Deponin vid Björshult har fått föreläggande från tillsynsmyndigheten att vara sluttäckt senast år 2035. En sluttäckningsplan finns framtagen och har godkänts av tillsynsmyndigheten. Delar av sluttäckningen, som är planenliga, har redan påbörjats.

Ansökan har presenterats i arbetsforumet Stadsbyggnadsgruppen där representanter från Samhällsbyggnads och Tekniska divisionens enheter samt Räddningstjänsten finns representerade. I Stadsbyggnadsgruppen lyftes följande aspekter:

- att rekreation på sluttäckt deponi är mindre lämpligt (med tanke på avståndet till bebyggelse och kollektivtrafik, tunga transporter, gaser från avfall och inte riskera sluttäckningens ytskikt).
- Sluttäckt deponi bör hellre vara ängsmark än gräsyta med tanke på biologisk mångfald.
- Solcellsanläggning på sluttäckning är en god idé som bör studeras
- Tillgänglighet till natur i norr och väster behöver säkras.
- Befintlig naturinventering bör kompletteras med ny
- Påverkan på landskapsbild bör studeras men troligen goda förutsättningar med tanke på höga skogspartier i norr och väster.
- om fordons-transportgymnasiets behov av körbanor kan tillgodoses här
- Bullerpåverkan och annan möjlig olägenhet för hälsa på befintlig bostad

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

Checklista inför planbesked

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) **att** detaljplanearbete för fastigheten Arnö 1:3 får inledas
- 2) **att** detaljplanearbetet bekostas av sökanden

Linda Kummel

Chef Stadsbyggnadsenheten

Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Therese Lindgren

Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-01-18

Beslut till:

Akten

Sökanden

Checklista inför planbesked av detaljplan för Arnö 1 :3 m fl (Björshults industriområde), Nyköpings kommun

Syfte med kommande detaljplaneläggning (Planen)

Den inkomna begäran om planbesked syftar till att möjliggöra för sluttäckning av befintlig deponi, för masshantering inom området för deponin under sluttäckning samt för masshantering och industriverksamhet i intilliggande område. E v framtida markanvändning på sluttäckt deponi, t ex solcellspark, kan e v studeras om detta inte påverkar tidplanen för planarbetet.

Nulägesbeskrivning (Platsen)

Planområdet berör ett 480 000 m² stort område som idag utgörs av befintlig deponi och intilliggande skogsmark. Inom området för deponin finns tre dammar. Dammarna har potential att utgöra livsmiljö för större vattensalamander, vilket behöver undersökas under kommande planarbete. Skogsmarken består till största del av ett kalhygge utan direkta naturvärden enligt översiktlig inventering. En del av skogen består av barrblandskog utan höga naturvärden men i östra delen finns en yngre granplantering med inslag av grova tallar som utgör del av nyckelbiotop. Fornminne finns inom planområdet, och i dess anslutning.



Karta över området för planansökan

Ställningstagande inför beslut om planbesked (samt underlag till behovsbedömning)

Planen berör ett 480 000 m² stort område som idag utgörs av befintlig deponi och intilliggande skogsmark. (Platsen)

Planen anger förutsättningar för sluttäckning av befintlig deponi, för masshantering på samma plats under sluttäckningsperioden samt för masshantering och industriverksamhet på intilliggande skogsmark. Planen omfattar tillståndspliktiga verksamheter enligt miljöbalken. (Planen)

Planen möjliggör sluttäckning av befintlig deponi. Planen möjliggör också för ytor för masshantering och industriverksamhet vilket kan bidra till en positiv miljöpåverkan lokalt då lokal masshantering kan erbjudas. Nuvarande och framtida markanvändning innebär att miljöaspekter såsom hantering av markföroreningar och tung trafik behöver beaktas i fortsatt planläggning. (Påverkan)

Översiktsplanen för Nyköpings kommun

Planansökan är i enlighet med den nu antagna nya översiktsplanen där området för deponin har målbilden att till 2040 vara sluttäckt och fått ny markanvändning, t ex solcellspark. Arbetsplatsintensiva verksamheter ska undvikas. Det östra området pekas ut som lämplig för industriverksamhet med inriktning mot avfalls-och masshantering, störande och transportintensiva verksamheter pekas ut som passande. Vid utveckling av nya verksamhetsområden ska tillgång till grön infrastruktur som bidrar med ekosystemtjänster säkerställas.

Bedömningen om planbesked

Den samlade bedömningen av nedanstående aspekter och deras kumulativa effekter är att ett positivt planbesked kan ges. Detaljplanen omfattar tillståndspliktiga verksamheter enligt miljöbalken och miljöprövningsförfordningen och antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning kommer därför behöva göras.

Aspekter som behöver studeras vidare i kommande planprocess och uppmärksammas i undersökning om betydande miljöpåverkan:

- Naturvärden och eventuella rödlistade/känsliga arter i skogsmark och i damm i deponiområdet
- Hälsoaspekter såsom buller, miljöfarlig verksamhet, föroreningar, markföroreningar och miljökvalitetsnormer för utomhusluft, t ex med tanke på enstaka bostadshus i närområdet
- Påverkan på fornminnen
- Trafiksäkerhet med tanke på framtida tunga transporter
- Påverkan på MKN för avrinningsområdet, dagvatten och grundvatten
- Ytor för framtida lakvattenhantering samt pumphus inom området
- Möjliggörande av tillräckliga höga upplag för masshantering i området för sluttäckning för att minimera transporter med massor
- Hur tillgänglighet till omkringliggande skogsmark för rekreation kan säkras
- Sluttäckningens och masshanteringens påverkan på landskapsbilden

Under planarbetet kan flera aspekter komma fram som behöver studeras genom analys och/eller framtagande av underlagsmaterial.

Bilagor

- Bilaga 1 Checklista inför planbesked och kommentarer

Linda Kummel
Chef Stadsbyggnadsenheten

Therese Lindgren
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

Bilaga 1: Checklista inför planbesked och kommentarer

NATURVÄRDEN	
Viktiga naturvärden som behöver studeras vidare i kommande planprocess.	
☐ 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	Delar av skogen och även dammen i deponiområdet kan ha höga naturvärden och innehålla känsliga/rödlistade arter, enligt en första inventering av ekologer. Området längst i öster, ungefär 3 ha, ingår i en nyckelbiotop för barrskog. Dammen behöver inventeras i fråga om t ex förekomst av salamander och skogens naturvärden behöver inventeras.

KULTUR	
Viktiga kulturvärden som behöver studeras vidare i kommande planprocess.	
☐ Riksintresse kulturmiljö ☒ Fornminne ☐ Byggnadsminne ☐ Övrig värdefull kulturhistorisk miljö	
Beskrivning	Området för deponin angränsar till två fornlämningar, en fornborg och en

	fornlämningsliknande lämning (vilka ligger utanför planområdet). I planområdet ligger ett fornminne i form av ett röse. Påverkan på fornminnen behöver studeras.
--	--

HÄLSA	
<i>Viktiga aspekter som berör hälsa som behöver studeras vidare i kommande planprocess.</i>	
☐ Riksintresse friluftsliv ☒ Buller ☐ Vibrationer ☐ Magnetiska fält ☒ Allergener ☒ Miljöfarlig verksamhet ☒ Föroreningar ☒ Markföroreningar ☒ Miljökvalitetsnorm utomhusluft	
Beskrivning	Med tanke på näraliggande bostad behöver buller från framtida trafik och transporter till och från verksamhet för sluttäckning, masshantering och industri beaktas. Även om kraftledning passerar inom planområdet behöver inte påverkan på magnetiska fält studeras då det inte planeras för personalintensiv verksamhet. Området innehåller förorenad mark och hanteringen av dessa inklusive de gaser de ger upphov till är central aspekt att hantera under sluttäckningen och efter färdig sluttäckning av deponin. Området lämpar sig för miljöfarlig verksamhet med sitt isolerade läge men riskerna med det behöver studeras. Gaser från markföroreningar kan påverka utomhusluft, vilka behöver beaktas när framtida markanvändning planeras.

RISK	
<i>Viktiga aspekter som berör risk för människors hälsa och miljö som behöver studeras vidare i kommande planprocess.</i>	
☐ Ras och skred ☐ Översvämning ☒ Trafiksäkerhet - skydd mot olyckor ☐ Farligt gods/skyddsavstånd ☐ Erosion	
Beskrivning	Sluttäckning av deponi behöver ta hänsyn till risk för ras och skred, men detta hanteras inom

	tillstånd för sluttäckning. Trafiksäkerhet behöver studeras med tanke på transportintensiteten som masshantering, sluttäckning och industriverksamhet kan innebära här.
--	--

VATTEN	
<i>Viktiga aspekter som berör vatten som behöver studeras vidare i kommande planprocess.</i>	
☒ MKN avrinningsområde ☐ Vattenskyddsområde ☐ Ytvatten ☒ Grundvatten ☒ Dagvatten ☐ Spillvatten	
Beskrivning	Påverkan på deponins sluttäckning på MKN för avrinningsområde, grundvatten och dagvatten hanteras inom ramen för tillståndet för sluttäckning och behöver beskrivas i detaljplanen

ENERGI OCH KLIMAT	
<i>I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör energi och klimat tas med i beaktning.</i>	
☒ Lokalisering och närhet till olika målpunkter ☐ Förutsättningar för hållbart resande ☒ Byggskedet* ☐ Energiförsörjning**	
Beskrivning	Antalet transporter med massor till sluttäckning minimeras genom att massorna planeras lagras i samma område som deponin, detta behöver möjliggöras genom tillräckliga höjder för upplag i planarbetet

Aspekter som inte kan leda till betydande miljöpåverkan men har betydelse för planarbetet

STATLIGA INTRESSEN	
<i>Statliga intressen som behöver studeras vidare i kommande planprocess.</i>	
☐ Riksintresse för kommunikation (väg, järnväg, flyg, sjöfart) ☐ Behov av flyghinderanalys	

☐ Skyddsrum	
Beskrivning	

STADSBYGGNADSKVALITETER	
<i>Viktiga stadsbyggnadskvaliteter som behöver studeras vidare i kommande planprocess.</i>	
<u>Sociala aspekter</u> ☐ Jämställdhet ☐ Integration ☐ Barns perspektiv ☐ Ålderssammansättning ☐ Fysisk tillgänglighet ☒ Rekreation och friluftsliv ☐ Trygghet och säkerhet <u>Fysiska aspekter</u> ☐ Markförhållanden (geologi, jordarter och topografi) ☐ Radon ☐ Lokalklimat ☐ Ljusförhållanden ☐ Naturresurser ☐ Jordbruksmark <u>Arkitektur</u> ☒ Landskapsbild ☐ Stadsbild ☐ Gestaltning	
Beskrivning	Tillgänglighet till omkringliggande skogsmark för rekreation och friluftsliv behöver säkras i planarbetet Sluttäckningens och masshanteringens påverkan på landskapsbilden behöver studeras.

REFERENSMATERIAL SOM HAR ANVÄNTS	
Källa	Aktualitet
Översiktsplan för Nyköpings kommun (2022)	gällande
NYGIS	

MSN § Beslut om samråd för del av HELGONA-BERGA 3:1 och del av Stenbro 1:8, Oxbacken, Nyköping, Nyköpings kommun

Diarienummer: MSN 20/44

Läge: väster om Runtunavägen, Oxbacken

Sökande: [REDACTED]

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i området som ligger norr om befintlig bostadsbebyggelse i Oxbacken och väster om bostadsbebyggelse i Stensborg och Runtunavägen. Planområdet utgör i huvudsak del av fastigheten Helgona-Berga 3:1 som idag utgörs av skogsplantering. En mindre del, den som utgör vägområde, ingår i fastigheten Stenbro 1:8. Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

I syftet ingår att skapa goda förutsättningar för framtida boende och för allmänheten att nyttja värdefullt rekreativt område precis väster om planområdet. I syftet ingår att utveckling ska ske genom beaktande av befintlig karaktär och värden; såsom befintlig bebyggelsekaraktär i området, natur- och kulturvärden samt rekreativsmöjligheter.

Planens huvuddrag är att möjliggöra för c a 25 bostäder i form av friliggande och sammanbyggda småhus. Intilliggande värdefull natur för rekreation i form av en skogshöjd görs tillgänglig för nya boende och allmänheten genom bevarad naturmark i planområdet. Ny infart till planområdet möjliggörs i söder både för gång-cykel- och biltrafik till bostadsområdet och för de som vill besöka skogen intill. Den nya bebyggelsens skala och takform anpassas till befintlig bebyggelse.

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal.

Bakgrund

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2020-06-02 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för del av fastigheten Helgona-Berga 3:1 samt del av Stenbro 1:8 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Ansökan bedöms vara förenlig med inriktning i ny Översiktsplan för Nyköpings kommun. Den större delen av planområdet ingår i bebyggelseområdet Oxbacken och Stensborg, där utveckling och kompletterande bebyggelse bör utredas i syfte att etablera en större variation av hustyper och boendeformer.

Målbilden till 2040 är en villakarakter där komplettering av villor, radhus och mindre flerbostadshusbebyggelse har skett.

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

Barnrättsprövning

Nej

Yttranden och yrkanden**Beslutsordning****Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan, samt
- 2) att** detaljplan för del av Helgona-Berga 3:1 samt del av Stenbro 1:8 får skickas ut på samråd

Reservationer**Bilagor till beslutet:**

Beslutsunderlag: behovsbedömning, plankarta, plan- och genomförandebeskrivning

Beslutet skickas till:

Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om samråd för del av HELGONA-BERGA 3:1 och del av Stenbro 1:8, Oxbacken, Nyköping, Nyköpings kommun

Läge: väster om Runtunavägen, Oxbacken

Sökanden: [REDACTED]

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i området som ligger norr om befintlig bostadsbebyggelse i Oxbacken och väster om bostadsbebyggelse i Stensborg och Runtunavägen. Planområdet utgör i huvudsak del av fastigheten Helgona-Berga 3:1 som idag utgörs av skogsplantering. En mindre del, den som utgör vägområde, ingår i fastigheten Stenbro 1:8. Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

I syftet ingår att skapa goda förutsättningar för framtida boende och för allmänheten att nyttja värdefullt rekreationsområde precis väster om planområdet. I syftet ingår att utveckling ska ske genom beaktande av befintlig karaktär och värden; såsom befintlig bebyggelsekaraktär i området, natur- och kulturvärden samt rekreationsmöjligheter.

Planens huvuddrag är att möjliggöra för ca 25 bostäder i form av friliggande och sammanbyggda småhus. Intilliggande värdefull natur för rekreation i form av en skogshöjd görs tillgänglig för nya boende och allmänheten genom bevarad naturmark i planområdet. Ny infart till planområdet möjliggörs i söder både för gång-cykel- och biltrafik till bostadsområdet och för de som vill besöka skogen intill. Den nya bebyggelsens skala och takform anpassas till befintlig bebyggelse.

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal.

Bakgrund

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2020-06-02 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för del av fastigheten Helgona-Berga 3:1 samt del av Stenbro 1:8 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Ansökan bedöms vara förenlig med inriktning i ny Översiktsplan för Nyköpings kommun. Den större delen av planområdet ingår i bebyggelseområdet Oxbacken och Stensborg, där utveckling och kompletterande bebyggelse bör utredas i syfte att etablera en större variation av hustyper och boendeformer. Målbilden till 2040 är en villakaraktär där komplettering av villor, radhus och mindre flerbostadshusbebyggelse har skett.

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

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

behovsbedömning, plankarta, plan- och genomförandebeskrivning

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) **att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan
- 2) **att** detaljplan för del av Helgona-Berga 3:1 samt del av Stenbro 1:8 får skickas ut på samråd

Linda Kummel

Chef Stadsbyggnadsenheten

Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Therese Lindgren

Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-01-18

Beslut till:

Akten

Sökanden

Till Länsstyrelsen för samråd

Undersökning om betydande miljöpåverkan av planprogram/detaljplan för del av Helgona Berga 3:1,Oxbacken, 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 och kommande detaljplaneläggning (Planen)

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av tomter för villa- och möjligen även radhusbebyggelse. I syftet ingår att skapa goda förutsättningar för framtida boende och allmänhet att nyttja värdefullt rekreationsområde precis väster om planområdet.

Nulägesbeskrivning (Platsen)

Området ligger norr om befintlig bostadsbebyggelse i Oxbacken och väster om bostadsbebyggelse i Stensborg och Runtunavägen. Området utgör till största del ett hygge med planterad tall. Planområdet sluttar svagt till måttligt nedåt mot Runtunavägen. Väster om området finns ett skogsparti med natur- och rekreationsvärden som i sin tur angränsar till det omväxlande åker- och skogslandskapet utanför tätorten. Eftersom området ligger precis i tätortsgränsen, och är synligt längs med Runtunavägen, och från bebyggelsen nedanför höjden har det viss betydelse i den lokala landskapsbilden.

Områdets läge intill Runtunavägen och inom ett avstånd om minst 400 m från planerade korridoren för Ostlänken innebär att trafikbuller behöver studeras.



Planområdets läge i tätorten, precis i norra utkanten av Oxbacken.

Området är inte planlagt sedan innan men med önskad exploatering blir området del av tätortens sammanhängande bebyggelse och behöver planläggas. Ansökan bedöms vara förenlig med inriktning i Fördjupad Översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta (FÖP) som anger som generell inriktning för Oxbacken att komplettering kan prövas för ytterligare bostäder. Generellt anges att utveckling ska ske genom beaktande av befintlig karaktär och värden.

I FÖP är område även utpekad med grönstruktur där hänsyn ska tas eller kompensation ska göras för värden som eventuellt går förlorade. I samrådsversionen av revideringen av Översiktsplan för Nyköping 2040 och efter inventering på plats finns inga särskilda värden inom aktuellt område utan naturvärden återfinns västerut där området övergår i skog.

Ställningstagande till strategisk miljöbedömning och avgränsning av MKB

Planen berör ett område som är beläget norr om befintlig bostadsbebyggelse i Oxbacken och väster om Runtunavägen och bostadsbebyggelsen i området Stensborg. Området utgör enligt ansökan strax under 2 ha och marken består idag till största del av ett hygge med planterad tall. Området sluttar svagt till måttligt från vägen och längst i väster finns ett skogsparti med natur- och rekreationsvärden. (Platsen)

Planen anger förutsättningar för villa- och möjligen radhusbebyggelse. (Planen)

Planen medför att området bebyggs med bostadsbebyggelse och att naturliga kopplingar skapas till omgivningen samt mot natur- och rekreationsområde. (Påverkan)

Den samlade bedömningen av nedanstående 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:

- Trafikförsörjning - placering av in/utfart, möjlighet till passage för anslutning till gång- och cykelvägnät, kopplingar och tillgänglighet till omgivningen, i synnerhet angränsade natur- och rekreationsområde
- Avgränsning mot natur- och rekreationsområde
- Borttagande av äldre gårdstipp före byggnation
- Hantering av dagvatten - lokalt omhändertagande krävs
- Kapacitet för vatten- och avlopp - antal hushåll möjliga att ansluta
- Trafikbuller från angränsande väg och bedömning av buller från planerade Ostlänken - möjlighet att innehålla riktvärden för trafikbuller
- Exploateringsgrad och bebyggelseutformning som anpassas till landskapsbild och omgivning

Ytterligare aspekter kan tillkomma under planprocessen och listan ska därför inte ses som uttömmande.

Tidigt samråd

Referensgrupp/myndighet som medverkat i tidigt samråd gällande denna behovsbedömning

MYNDIGHET	NAMN	Datum
Stadsbyggnadsenheten, Nyköpings kommun	Therese Lindgren	2021-05-31

Tidigt samråd med Länsstyrelsen gällande denna behovsbedömning

KOMMENTAR	NAMN	Datum
Länsstyrelsen anser 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: Hälsa och säkerhet <i>Markföroreningar</i> Länsstyrelsen bedömer, mot bakgrund att det enligt undersökningen funnits en gårdstipp med nedgrävda bilvrak i närheten av området, att föroreningssituationen inom planområdet bör klargöras för att säkerställa att marken är/blir lämplig för föreslaget ändamål. <i>Buller</i> Kommunen har identifierat behov av att belysa trafikbuller från angränsande väg samt från den planerade Ostlänken i den	Ulrika Larsson	2021-06-23

kommande planprocessen. Med anledning av planområdets närhet till motorbana och skjutbana anser Länsstyrelsen att även buller från dessa verksamheten behöver belysas.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Vatten - dagvatten

Länsstyrelsen delar bedömningen i undersökningen att hantering av dagvatten måste belysas i den fortsatta planprocessen och att en dagvattenutredning behöver tas fram för att klargöra möjligheten till lokalt omhändertagande samt vilka nödvändiga åtgärder som eventuellt behöver vidtas och säkerställas i planen.

Dagvattenhanteringen får inte medföra att föroreningar sprids till mark, yt- och grundvatten så att MKN vatten påverkas negativt.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Planområdet omfattar drygt 2 ha östsluttande bergs- och moränmark intill Sätterstaberget, som i historisk tid utgjort skogsmark. För ca 100 år sedan korsades planområdet av en väg från Lustigkulla och söder ut. Planområdet rymmer inga kända lagskyddade fornlämningar men ca 95 meter åt väster finns ett järnåldersgravfält med 12 synliga stensättningar. Inom en radie om ca 500 meter runt planområdet finns sex järnåldersgravfält varav två även rymmer boplatslämningar, samt flera till synes ensamliggande stensättningar och skärvstenshögar. I nordväst, intill Lustigkulla finns en domarring. Länsstyrelsen bedömer därför att det aktuella planområdet kan innehålla okända fornlämningar. Hanteringen av ev. fornlämningar hanteras genom tillståndsprövning enligt KML, där

Länsstyrelsen ska väga intresset av ny bebyggelse mot det allmänna intresset av fornlämningar. Länsstyrelsen begärs därför att planområde ska utredas arkeologiskt innan det planläggs. Resultatet ska utgöra underlag för Länsstyrelsens bedömning om områdets lämplighet för ändrad markanvändning. Kontaktperson för den arkeologiska utredningen är Agneta Scharp 010-2234341.		
--	--	--

Bilagor

- Bilaga 1 Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan med miljöaspekter och kommentarer

Maria Ljungblom
Chef Stadsbyggnadsenheten

Therese Lindgren
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

Postadress
Nyköpings kommun
Samhällsbyggnad, enhet
611 83 NYKÖPING

Besöksadress
Stadshuset, Stora Torget

Org nr 21 20 00-29 40
Tfn 0155-24 80 00
samhallsbyggnad@nykoping.se
www.nykoping.se

Bilaga 1: Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan

Aspekter som kan leda till betydande miljöpåverkan

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER	
<i>I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter utifrån allmänna bestämmelser tas med i beaktning.</i>	
☐ Verksamheter enligt 4 kap 34 § PBL ☐ Förordning om MKB 3 § eller bilaga 3	
Beskrivning	

NATURVÄRDEN	
<i>I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör naturvärden tas med i beaktning.</i>	
☐ 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	Aktuellt område består till största del av hygge med planterad tall och efter fältbesök kan konstateras att det inom området inte finns några särskilda naturvärden att kompensera för. Området angränsar dock i väster till ett natur-och rekreationsområde föreslaget som närströvområde i kommande ÖP 2040. Området består framförallt av gallrad tallskog som genomkorsas av många stigar. Det finns inga rödlistade arter observerade i området. Natur-och rekreationsområdet har en brant sluttning både mot planområdet och en än brantare sluttning mot åkermarken i väster. Den senare består av lövträd, framförallt asp, och en

	rikare kärlväxtflora samt inslag av buskar som nyponros. Avgränsning mot samt koppling till natur-och rekreationsområdet intill planområdet behöver säkerställas.
--	---

KULTUR	
<i>I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör kulturvärden tas med i beaktning.</i>	
☐ Riksintresse kulturmiljö ☐ Fornminne ☐ Byggnadsminne ☐ Övrig värdefull kulturhistorisk miljö	
Beskrivning	I intilliggande natur-och rekreationsområde på höjden ovanför planområdet finns skyddade fornlämningar, varav ett gravfält och en stenrad. Planområdet ligger som närmast 85 meter från fornlämning.

HÄLSA	
<i>I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör hälsa tas med i beaktning.</i>	
☐ Riksintresse friluftsliv ☒ Buller ☐ Vibrationer ☐ Magnetiska fält ☐ Allergener ☐ Miljöfarlig verksamhet ☐ Föroreningar ☐ Markföroreningar ☐ Miljökvalitetsnorm utomhusluft	
Beskrivning	Trafikbuller behöver utredas från angränsande Runtunavägen. Det behövs också en bedömning om påverkan från spårtrafik från framtida Ostlänken som passerar förbi norrut. Det finns en gammal gårdstipp söder om Lustigkulla ca 100 meter från planområdet. Här har bland annat bilvrak grävts vilket bör tas bort

	innan byggnation sker då det kan vara farligt för barn.
--	---

RISK	
<i>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.</i>	
☐ Ras och skred ☐ Översvämning ☒ Trafiksäkerhet - skydd mot olyckor ☐ Farligt gods/skyddsavstånd ☐ Erosion	
Beskrivning	Trafikförsörjning och säkerhet behöver studeras i det kommande planarbetet, i t ex hur infart till området bäst placeras och hur de som går och cyklar ska passera säkert över Runtunavägen. Befintligt GC-nät ligger på motsatt sida vägen.

VATTEN	
<i>I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör vatten tas med i beaktning.</i>	
☐ MKN avrinningsområde ☐ Vattenskyddsområde ☐ Ytvatten ☐ Grundvatten ☒ Dagvatten ☒ Spillvatten	
Beskrivning	En exploatering av området innebär att hårdgjorda ytor som gator och tak kommer att tillskapa dagvatten som idag kan infiltrera direkt i marken. Fastigheten saknar anslutning till kommunal dagvattenservis i dagsläget. Det råder kapacitetsbrist i befintligt ledningsnät för dagvatten, befintliga serviser går fulla, varför lokalt omhändertagande erfordras. En dagvattenutredning behöver tas fram under planskedet för att visa på hur dagvatten från området ska tas omhand inom planområdet. Anslutning till kommunalt vatten- och spillvatten är möjlig med anslutningspunkt vid

	Stensborgsvägen. Det behöver studeras hur många hushåll som kan anslutas.
--	---

Aspekter som inte kan leda till betydande miljöpåverkan men har betydelse för planarbetet

STATLIGA INTRESSEN	
<i>Finns det statliga intressen som behöver tas med i beaktning för genomförandet av detaljplanen?</i>	
☐ Riksentresse för kommunikation (väg, järnväg, flyg, sjöfart) ☐ Behov av flyghinderanalys ☐ Skyddsrum	
Beskrivning	

MILJÖKVALITETSMÅL	
<i>Kan genomförandet av detaljplanen antas bidra eller motverka miljökvalitetsmålen?</i>	
☐ 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	Genom att möjliggöra för bostäder i både ett tätortsnära och naturnära läge med god tillgänglighet till rekreation för allmänhet och framtida boende bidrar detaljplanen till en god bebyggd miljö.

STADSBYGGNADSKVALITETER	
<i>Vilka stadsbyggnadskvaliteter är viktiga att särskilt ta med i beaktning för genomförandet av detaljplanen?</i>	
<u>Sociala aspekter</u>	
☒ 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

Då kvinnor i högre grad än män går och cyklar till sina målpunkter till vardags är det av särskild vikt ur ett jämställdhetsperspektiv att detaljplanen möjliggör för goda gång-och cykelkopplingar till/från och genom planområdet.

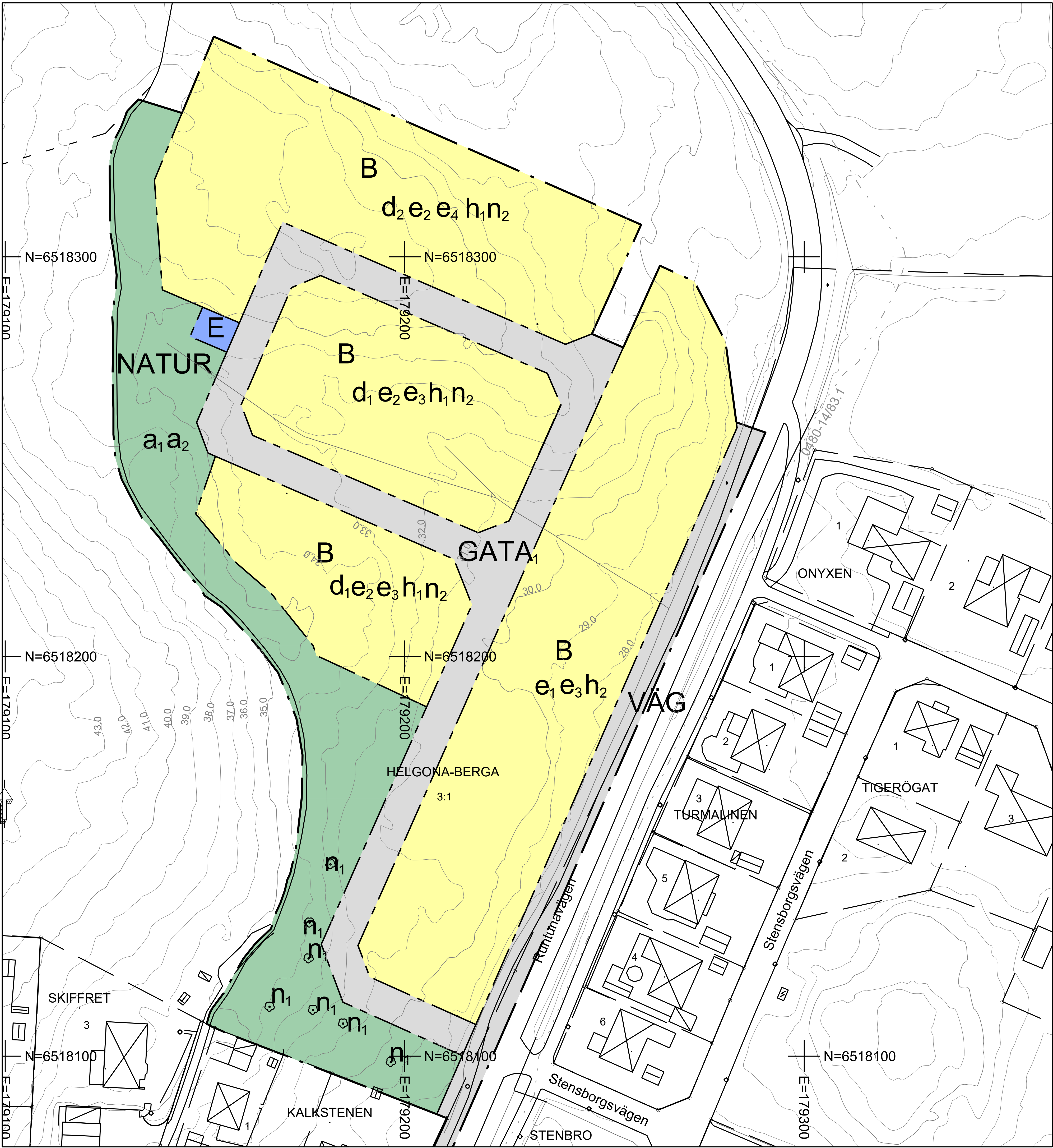
Området gränsar till ett närströvområde (se naturvärden) som används flitigt med mycket stigar, så även ridstig. Det är viktigt att närströvområdet förblir intakt och att avgränsning samt koppling mot detta för både allmänhet och framtida boende i planområdet säkerställs.

Trafiksäkerhet för infart och gång-och cykelkopplingar vid Runtunavägen behöver studeras.

I närområdet finns en privat förskola. Inom 2-3,5 km finns kommunala skolor och cykelvägnätet

	är utbyggt, varför trafiksäkerheten ur ett barnperspektiv är särskilt viktigt att studera. Området sluttar svagt till måttligt nedåt mot Runtunavägen i öster. Längre västerut blir partierna brantare vartefter området övergår i skogsmark. Anpassning av tomter och framtida bebyggelse bör studeras, särskilt med tanke på tillgänglighet till skogsområdet intill samt av hänsyn till landskapsbilden (se nedan). De geologiska förutsättningarna utgörs av sandig morän med inslag av berg enligt jordartskartan. Hög risk för markradon. Närliggande bebyggelse som genomfört radonmätning ligger inom riktvärden. Området trafikeras av landsbygdslinjer med relativt få avgångar per dag. I dagsläget planeras inte området att trafikeras av stadsbusstrafik med tätare avgångar. Planerad bebyggelse i planområdet kommer tillsammans med befintlig bebyggelse att utgöra tätortsgränsen längs med Runtunavägen och mot det omväxlande skogs- och kulturlandskapet intill. Därför bör den planerade bebyggelsens påverkan på landskapsbilden att beaktas och hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens karaktär planarbetet.
--	--

REFERENSMATERIAL SOM HAR ANVÄNTS	
Källa	Aktualitet
Översiktsplan för Nyköpings kommun	2013
Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta	2013
NYGIS	2021



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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA: Lokalgata
- NATUR: Natur
- VÄG: Väg

Kvartersmark

- B: Bostäder
- E: Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

a₂ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

Ändrad lovplikt

a₁ Marklov krävs även för fällning av utpekade skyddsvärda ekar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Fastighetsstorlek

- d₁ Minsta fastighetsstorlek är 700 m²
- d₂ Minsta fastighetsstorlek är 900 m²

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 8.5 meter
- h₂ Högsta nockhöjd på friliggande småhus är 5.5 meter och på sammanbyggda småhus 7,5 m
- Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk
- n₂ Stödmurar får vara högst 0,8 m höga

Utformning

Tak ska vara av grått eller svart takmaterial.
Tak ska för huvudbyggnad utformas som sadeltak med en takvinkel om 24-45 grader.

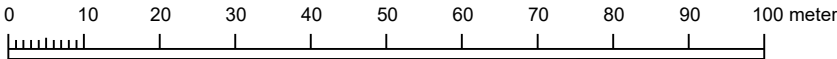
Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 25 % för enskilda småhus och 30 % för sammanbyggda småhus
- e₂ Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet, dock max 220 m² byggnadsarea inklusive komplementbyggnader.
- e₃ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 m² per tomt
- e₄ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 45 m² per tomt

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

Detaljplan för del av Helgona Berga 3:1 m fl

Nyköpings kommun	Södermanland	Beslutsdatum Godkännande	Instans
		Antagande	
Upprättad	Reviderad	Laga kraft	



NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för del av Helgona: Berga 3:1

Oxbacken, Nyköping



Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling

Upprättad 2021-12-17
Reviderad 2020-XX-XX

Innehåll

NYKÖPINGS KOMMUN	1
Detaljplan för del av Helgona: Berga 3:1	1
Oxbacken, Nyköping.....	1
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	6
Områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
Strandskydd.....	6
Riksintressen	6
Kommunala beslut.....	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan.....	6
Förutsättningar och förändringar	7
Stadsbild/Landskapsbild	7
Bebyggelse.....	10
Offentliga rum och platser (Friytor)	11
Natur och grönstruktur.....	12
Kulturmiljö och fornlämningar	12
Miljökvalitetsnormer.....	13
Buller	13
Markföroreningar.....	15
Radon	15
Sol och skugga.....	15
Sociala frågor	15

Tekniska förutsättningar.....	15
Geotekniska förhållanden.....	15
Vatten och spillvatten	16
Värme	16
Avfall och återvinning.....	16
El, tele och fiber	16
Dagvatten	16
Kommunikationer	18
Gång- och cykeltrafik.....	18
Kollektivtrafik	18
Biltrafik, gator och vägar	18
Parkering.....	19
Utfarter	19
Genomförande	19
Organisatoriska frågor	19
Tidplan	19
Genomförandetid	19
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	20
Namnsättning	20
Avtal.....	20
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor.....	21
Tekniska frågor.....	21
Utredningar	21
Konsekvenser av planens genomförande	22
Miljökonsekvenser	22
Konsekvenser av avvikelser från ÖP.....	22
Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare.....	22
Sociala konsekvenser	22
Konsekvenser för exploateringsavtal.....	22
Revidering	23
Medverkande i planarbetet.....	23
Bilagor.....	23

Planhandlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse. I syftet ingår att skapa goda förutsättningar för framtida boende och för allmänheten att nyttja värdefullt rekreationsområde precis väster om planområdet. I syftet ingår att utveckling ska ske genom beaktande av befintlig karaktär och värden; såsom befintlig bebyggelsekaraktär i området, natur- och kulturvärden samt rekreationsmöjligheter.

Planens huvuddrag är att möjliggöra för ca 25 bostäder i form av friliggande och sammanbyggda småhus. Intilliggande värdefull natur för rekreation i form av en skogshöjd görs tillgänglig för nya boende och allmänheten genom bevarad naturmark i planområdet. Ny infart till planområdet möjliggörs i söder både för gång-cykel- och biltrafik till bostadsområdet och för de som vill besöka skogen intill. Den nya bebyggelsens skala och takform anpassas till befintlig bebyggelse.

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

Området ligger norr om befintlig bostadsbebyggelse i Oxbacken och väster om bostadsbebyggelse i Stensborg och Runtunavägen. Planområdet utgör i huvudsak del av fastigheten Helgona-Berga 3:1, men en mindre del, den som utgör vägområde, ingår i fastigheten Stenbro 1:8. Området avgränsas av Runtunavägen i öster, i söder av befintliga villatomter och är del av en yngre skogsplantering som fortsätter norrut. I väster går plangränsen i en skogsstig som angränsar till ett skogsparti på en höjd. Planområdet är ca 2,7 hektar stort.

Planområdet utgör till största del ett skogsområde i form av en yngre skogsplantering med planterad tall. Planområdet sluttar svagt till måttligt nedåt

mot Runtunavägen. Skogspartiet väster om området har höga natur- och rekreationsvärden och angränsar i sin tur till det omväxlande åker-och skogslandskapet utanför tätorten.

Området har viss betydelse i den lokala landskapsbilden då det ligger precis i tätortsgränsen, är synligt längs med Runtunavägen, och från bebyggelsen nedanför höjden.

Områdets läge intill Runtunavägen innebär att trafikbuller behöver studeras.

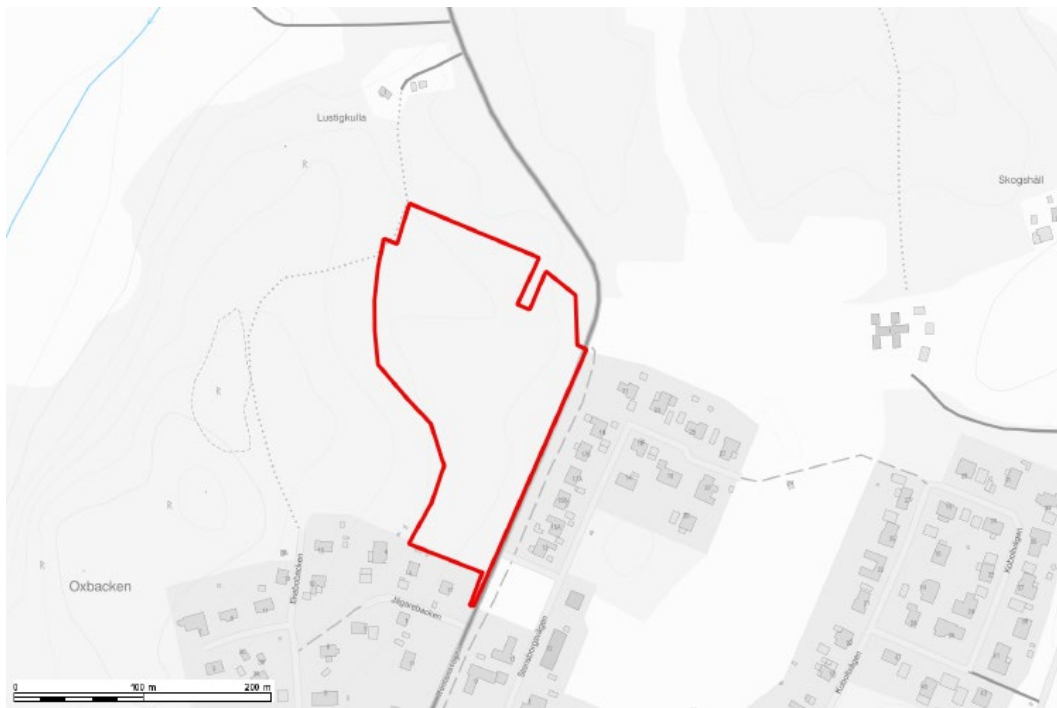


Bild över området där planområdet är rödmarkerat

Markägförhållanden

Fastigheten Helgona-Berga 3:1 är privatägd. Kommunen äger den mindre delen av planområdet som ingår i fastigheten Stenbro 1:8.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Ansökan bedöms vara förenlig med inriktning i ny Översiktsplan för Nyköpings kommun. Den större delen av planområdet ingår i bebyggelseområdet Oxbacken och Stensborg, där utveckling och kompletterande bebyggelse bör utredas i syfte att etablera en större variation av hustyper och boendeformer. Målbilden till 2040 är en villakarakter där komplettering av villor, radhus och mindre flerbostadshusbebyggelse har skett.

En del av planområdet ingår i natur-och friluftsområde i Översiktsplanen för Nyköping 2040 men inventering på plats visar tydligt på att det inte finns några

särskilda värden inom aktuellt område. Skogspartiet på höjden väster om planområdet har höga natur- och rekreationsvärden vilka planförslaget inte påverkar negativt, snarare positivt genom ökad tillgänglighet.

Befintliga detaljplaner

Huvuddelen av planområdet är inte planlagt sedan tidigare men med önskad exploatering blir området del av tätortens sammanhängande bebyggelse och behöver planläggas.

En mindre del av planområdet omfattas av följande detaljplan:

P07-20 "Detaljplan för del av Stenbro 1:8 (Stensborg) och Stenbro 1:5 Oxbacken, Nyköping, Nyköpings kommun" antagen av Bygg- och Tekniknämnden 19 juni 2007. Genomförandetiden har gått ut. En remsa av denna detaljplan ingår i ny detaljplan för att säkra att det inte blir några mellanrum mellan detaljplanerna p g a osäkra gränser.

Områdesbestämmelser och förordnanden

Strandskydd

Det finns i planområdet ett grävt dike i den naturliga sänkan mellan höjderna på hygget. Det har troligen uppkommit för att dika hygget eller skogen. Kommunen anser därför att det för diket inte råder något strandskydd.

Riksintressen

Planområdet ingår eller angränsar inte till något riksintresse.

Kommunala beslut

Till kommunen inkom 2020-02-04 en begäran om planbesked för att upprätta detaljplanen för del av fastigheten Helgona-Berga 3:1 i syfte att stycka av delar av fastigheten för tomtförsäljning för villabebyggelse. Ur kommunens perspektiv är det viktigt att även möjliggöra för andra bostadstyper, såsom sammanbyggda småhus.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2020-06-02 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för del av fastigheten Helgona-Berga 3:1 samt del av Stenbro 1:8 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att planförslaget **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:

- Trafikförsörjning - placering av in/utfart, möjlighet till passage för anslutning till gång- och cykelvägnät, kopplingar till omgivningen så även angränsade natur- och rekreationsområde

- Avgränsning mot natur- och rekreationsområde
- Hantering av dagvatten – lokalt omhändertagande krävs
- Kapacitet för vatten- och avlopp – antal hushåll möjliga att ansluta
- Trafikbuller från angränsande väg och bedömning av buller från planerade Ostlänken – möjlighet att innehålla riktvärden för trafikbuller
- Exploateringsgrad och bebyggelseutformning som anpassas till landskapsbild och omgivning

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild/Landskapsbild

Idag utgör skogsmarken i planområdet en del av landskapsbilden och landskapsrummet i tätortens utkant längs med Runtunavägen. Skogen inom planområdet är högre belägen än Runtunavägen och topografin varierar något men lutar generellt ned mot vägen och omgivande bebyggelse i öster. Den utgör på så sätt del av en synlig front av skog tillsammans med skogsområdet på höjden väster om planområdet. Skogsmarken inom planområdet utgörs idag av en yngre barrskogsplantering med visst inslag av yngre ekar.

Skogsområdet på höjden utgörs av uppvuxen barrblandskog som är värdefull som del av landskapsbilden i området, som en synlig skogsfront. Norr om planområdet tar ett omväxlande sörmländskt skogs- och kulturlandskap vid.

Platsens topografi, med sin lutning ned mot vägen och mindre bergen i dagen, kan bidra till områdets framtida attraktivitet, om ny bebyggelse anpassas till landskapet.

Planförslaget medför att landskapsbilden förändras kring Runtunavägen, se illustrationsplan nedan. Befintligt skogsområde ersätts med småhusbebyggelse. Planförslaget medger både friliggande och sammanbyggda småhus, t ex radhus, längs med Runtunavägen varför illustrationsplanen finns i två olika versioner.



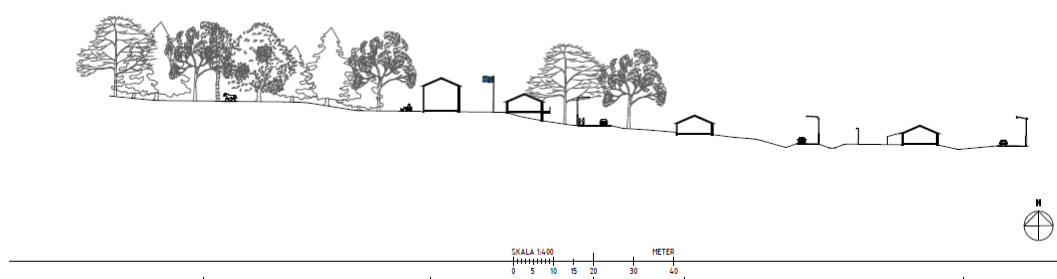
Illustrationsplan 1. Om hela området bebyggs med friliggande småhus.



Illustrationsplan 2. Om delområdet längs med Runtunavägen bebyggs med sammanbyggda småhus.

I och med att Runtunavägen med planförslaget blir bebyggd på båda sidor tydliggörs tätortsgränsen. Den värdefulla skogen på höjden kommer med planförslaget vara fortsatt synlig som fond bakom ny bebyggelse, vilket bidrar till att den även fortsatt kan utgöra del av landskapsbilden. Om skogsplanteringen istället skulle vara kvar och växa upp skulle skogen på höjden med tiden bli mindre synlig från öster. Förändringen av landskapsbilden bedöms på så sätt vara positiv.

Planförslaget möjliggör för något lägre bebyggelse längs med Runtunavägen än längs med skogshöjden, för att anpassa skala till befintlig bebyggelse i öster som är i en våning. Längs med Runtunavägen begränsas nockhöjd på huvudbyggnader till 7,5 m om sammanbyggda småhus och 5,5 m om friliggande småhus uppförs. Den högre nockhöjden för sammanbyggda småhus bedöms vara lämplig då dessa hus i sig som regel är mer småskaliga och kompakta. I övriga planområdet tillåts upp till 8,5 m nockhöjd för huvudbyggnader. I hela planområdet tillåts komplementbyggnader med en nockhöjd om maximalt 4 m, för att dessa ska underordna sig huvudbyggnaderna. I sektionen nedan över planområdet, sektionens läge är utritat i situationsplanen ovan, illustreras möjlig framtida höjd och läge för framtida bebyggelse i förhållande till befintlig bebyggelse.



Sektion över planområdets möjliga framtida bebyggelse, med befintlig skogsparti i väster och befintlig bebyggelse i öster.

I planförslaget begränsas tillåten höjd på stödmurar till 0,8 m i merparten av området, för att anpassning till naturlig topografi ska ske vid byggnation. Stödmurar behövs ofta för att lösa mötet mellan de olika marknivåerna som schakt-och fyllnadsarbeten resulterat i. Stödmurar kan i sig ge dold sikt mot t ex angörande gata och påverka trafiksäkerheten. Längs med Runtunavägen är lutningen brantare ned varför något högre stödmurar kan behövas och stödmurars höjd inte begränsats i den delen. Stödmurar bör inte utföras i flera nivåer på en och samma tomt, då husen kan bli onödigt dominerande i området och värdefulla utsikter mot omgivningen skymmas. Med ett medvetet val av hustyp för tomten och medveten placering av byggnaden kan större schakt-och fyllnadsarbeten undvikas och de naturliga förutsättningarna på platsen t ex berg i dagen tas tillvara.

Bebyggelse

I planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Bebyggelsen söder om planområdet utgörs av äldre villor i två plan på större tomter (över 1200 kvm). Bebyggelsen öster om planområdet, längs med Runtunavägen har tillkommit de senaste åren och består av framförallt envåningshus på mindre tomter (kring 700 kvm). Norr om planområdet finns ett enstaka bostadshus och lite längre bort gårdar som ligger i kulturlandskapet, t ex en större jordbruksfastighet med djurhållning.

Planförslaget möjliggör för enbostadshusbebyggelse med enskilda och sammanbyggda småhus. Längs med Runtunavägen möjliggörs särskilt för sammanbyggda småhus genom att det här inte finns någon planbestämmelse om minsta tomtstorlek.

Exploateringsgraden mätt i byggnadsarea är i planförslaget begränsad i förhållande till fastighetens/tomtens storlek, för att skapa goda förutsättningar för dagvattenhantering och tillräckliga tomter för lek och utevistelse. Exploateringsgraden har därutöver ett max. tak om 220 m², inklusive komplementbyggnader. Detta är för att husen inte ska bli alltför stora i sammanhanget, även om fastigheterna styckas av som större, och inte dominera landskapsbilden på denna höjd.

Även komplementbyggnadernas sammanlagda byggnadsarea ska förhålla sig till tomtstorleken i området och skalan på komplementbyggnader på andra sidan Runtunavägen. Tomterna i norr ska enligt planbestämmelse vara minst 900 m² medan de i södra delarna antingen ska vara minst 700 m² eller inte ha något minsta mått (gäller för området längs med Runtunavägen). I norr tillåts också något större sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader, 45 m² (om dessa samtidigt ryms inom det totala max taket om 220 m²). I övrigt begränsas den största sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader inom varje tomt till 40 kvm (om dessa samtidigt ryms inom det totala max taket om 220 m²). Längs med Runtunavägen finns ingen begränsning för lägsta tomtstorlek, eftersom avsikten här är att möjliggöra även för sammanbyggda småhus, t ex radhus.

Planförslaget möjliggör för huvudbyggnader endast för sadeltak med en takvinkel om 24-45 grader. Huvudbyggnader i omkringliggande bebyggelse har som regel sadeltak och ett mer enhetligt taklandskap kan bidra till en gemensam karaktär för området och i förhållande till existerande bebyggelse. Ett sådant taklandskap kan ge en struktur där gestaltningen i övrigt kan variera mycket (som här där villatomter för eget byggande planeras). Takvinkelintervallet är detsamma som i intilliggande detaljplan på andra sidan Runtunavägen. För komplementbyggnader bjuder planförslaget på en frihet i val av taktyp och takvinkel. Takfärgen varierar något i omkringliggande bebyggelse men gråa och svarta takmaterial dominerar varför takmaterialens färg begränsas till detta i detaljplanen.

Offentliga rum och platser (Fritor)

Planområdet utgörs av skogsmark som är i privat ägo men allmänt tillgänglig genom allemansrätten. Skogsplanteringen inom planområdet har inga högre rekreativvärden men den uppvuxna skogen på höjden i väster har fina rekreativvärden och nyttjas av boende och förskola i närområdet.

Skogshöjden nås från befintlig bebyggelse öster om Runtunavägen via en mindre stig i södra delen av området. Från bebyggelse i söder nås skogshöjden via ett släpp mellan husen.

Planförslaget möjliggör för fortsatt tillgänglighet till skogsmarken i väster och för framtida rekreation. Planlagd NATUR i väster ger fortsatt tillgänglighet till skogshöjden för befintliga boende i närområdet och för nya boende i planområdet. NATUR-området innefattar befintlig skogsväg och koppling från söder (se orangetonad pil i bild nedan) samt ny gångstig österifrån som leder till skogsvägen och höjden (se gultonad pil i bild nedan). Gångstigens genomförande säkras genom exploateringsavtal.



Bild över framtida gångstråk mot skogshöjden som möjliggörs genom planförslaget. Gulmarkerad stig tillgängliggör skogshöjden från öster och orangemarkerad (befintlig) stig tillgängliggör från söder.

Med tanke på skogsområdets möjligheter till lek, och det korta avståndet till näraliggande kommunal lekplats finns inget behov av att säkra plats för lek i detaljplanen.

Planerad gata inom planområdet är en annan allmän plats inom planområdet, se avsnitt om kommunikation.

Natur och grönstruktur

Planområdets skogsmark består till största del av ett skogsområde i form av en yngre skogsplantering med planterad tall. Skogsområdet har inga särskilda naturvärden att kompensera för vid exploatering, enligt ekologs bedömning efter fältbesök. Skogshöjden i väster är dock ett välnyttjat natur- och rekreationsområde, föreslaget som natur- och friluftsområde i kommande ÖP 2040. Området består framförallt av gallrad tallskog som genomkorsas av många stigar. Det finns inga rödlistade arter observerade i området.

Med planförslaget omvandlas skogsmarken till bebyggelse och gata men med inslag av naturmark för att säkra fortsatt leverans av viktiga ekosystemtjänster i sammanhanget. Planlagd NATUR inom planområdet möjliggör för fortsatt biologisk mångfald, tillgänglighet till skogen i väster för rekreation och lokal dagvattenhantering. Framtida naturvärden inom planområdet, i form av befintliga unga ekar, säkras genom planbestämmelser.

Kulturmiljö och fornlämningar

En kulturmiljöutredning har genomförts (Arkea Kulturmiljö, 2021-XXXX) som konstaterar att området utgörs av en sydostsluttande höjdrygg. På samma höjdrygg och väster om nu aktuellt område återfinns ett gravfält (L1984:1096) och tre ensamliggande gravar (L1984:1325, 1324 och 1323). Samtliga kan sannolikt dateras till äldre järnålder. Strax öst om området har det tidigare funnits rester efter en lägenhetsbebyggelse, L1982:749, vilken nu sannolikt är helt eller delvis borta i och med anläggandet av villor samt väg. Området är beläget på mellan 25 och 45 meter över havet varför det fanns förutsättningar att påträffa lämningar från stenålder till historisk tid.

Av kartstudier framgick att området inte varit bebyggt eller odlat de senaste 400 åren. Vid fältinventering kunde inga anläggningar eller indikationer på fornlämningar synliga ovan mark konstateras. Dock identifierades 6 objekt som skulle kunna innehålla förhistoriska boplatser. Vid den efterföljande sökschaktningen upptogs 21 schakt inom objekten. Inga indikationer på fornlämning kunde konstateras.

I utredningen konstateras dock att skogsvägen (i kulturmiljöanalys benämnt som skogsstigen) som löper längs planområdets västra gräns utgör en äldre vägsträckning. Vägen kan identifieras på den drygt 100 år gamla häradskartan liksom på den ekonomiska kartan från 1950-talet. Den bedöms som en kulturhistorisk lämning utan formellt lagskydd. I 1 kap 1 § kulturmiljölagen framhålls dock att *"Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön. Ansvar för kulturmiljön delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas."*

Planförslaget tar hänsyn till befintliga kulturmiljövärden genom att fortsatt tillgänglighet till skogsvägen säkras genom att den planlagts som del av naturmark.

Miljökvalitetsnormer

Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormerna bedöms vara begränsad till miljökvalitetsnormerna för vatten, varför en dagvattenutredning tagits fram och ett åtgärdsförslag tagits fram, se *kapitel om dagvatten*. Dagvattenhanteringen får inte medföra att föroreningar sprids till mark, yt- och grundvatten så att miljökvalitetsnormerna för vatten påverkas negativt.

Buller

En bullerutredning har genomförts av Miljöinvest AB (2021-12-14) som utrett eventuell bullerpåverkan från trafik på Runtunavägen, motorsport- och skjutbana.

Utredningen visar att gällande krav enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) för ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) klaras utmed samtliga fasader vid samtliga bostadshus. Det innebär att det ur bullersynpunkt inte bör föreligga några hinder för den planerade byggnationen.

Trafikbullerförordningens riktvärde på ljudnivå vid uteplats (ekvivalent ljudnivå 50 dB(A) och maximal ljudnivå 70 dBA) klaras utmed de nordvästra fasaderna vid bostadshusen närmast Runtunavägen, se bilder över ekvivalent och maximal nivå med alternativ 1 (villor även längs Runstensvägen). Om uteplatser lokaliseras här klaras förordningens krav. Då det normalt räcker med att en uteplats klarar förordningens krav bör det i så fall inte finnas några hinder att uppföra ytterligare uteplatser vid de övriga fasaderna.



Bilder över ekvivalent och maximal ljudnivå med alternativ 1 (villor längs med Runstensvägen)

I utredningen konstateras att sammanhängande hus längs med Runtunavägen ger en ljudmässigt något bättre utomhusmiljö än villor närmast Runtunavägen (se bild nedan över alternativ 2), med båda alternativen klaras dock riktvärdena. Samma ljudnivå kan även uppnås med villor längs Runtunavägen genom att t ex ett bullerplank placeras närmast Runtunavägen.



Bild över beräknade ljudnivåer med alternativ 2, sammanbyggda småhus längs med Runtunavägen

I utredningen har också en bedömning av bullernivåerna från närliggande motorsport- och skjutbana ingått. Bedömningen har baserats på resultat av tidigare genomförda utredningar.

Resultaten från tidigare beräkningar av buller från skjutbana redovisar en linje där den maximala ljudnivån från skjutbanan är 65 dBA. Då denna linje är på betryggande avstånd från den planerade bostadsbebyggelsen kan det konstateras att nu gällande riktvärden klaras dag- och kvällstid under vardagar samt dagtid på helger. Om skjutverksamhet pågår kvällstid (19-22) på helger är riktvärdet 60 dBA. Även detta riktvärde bedöms kunna klaras vid den planerade bebyggelsen. Denna bedömning baseras på en enkel beräkning: Den linje som redovisar en maximal ljudnivå på 65 dBA är placerad drygt 400 meter från skjutbanan. Det totala avståndet mellan banan och den planerade bebyggelsen är drygt 800 meter. Vid fri ljudutbredning minskar ljudnivån från en punktkälla med 6 dBA om avståndet till denna fördubblas. Ljudnivån vid planområdet bör därmed vara lägre än 59 dBA.

Resultaten från tidigare beräkningar av buller från motorbana redovisar en linje där den maximala ljudnivån från skjutbanan är 55 dBA, vilket är det generella riktvärdet för buller från motorbana (oavsett tidpunkt på dygnet). Då denna linje är på betryggande avstånd från den planerade bostadsbebyggelsen kan det konstateras att gällande riktvärden klaras.

Planområdet påverkas inte av buller från Skavsta flygplats. Området ligger c a 1 km från det påverkansområdet för buller som tidigare kartlagts. Planområdet bedöms inte heller beröras av buller från framtida ny spårväg Ostlänken då avståndet till planerad sträckning för spårväg är som minst 615 m.

Markföroreningar

Planområdet har under lång tid använts som skog. Det finns ingen anledning att misstänka att markföroreningar kan finnas inom planområdet.

Radon

Planområdet är utpekad som högriskområde för radon. Närliggande bebyggelse som genomfört radonmätning ligger dock inom riktvärden. Byggnader ska utföras radonsäkert så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Sol och skugga

Sol-och skuggförhållandena för befintlig bebyggelse bedöms inte påverkas med tanke på avståndet till ny bebyggelse.

Sociala frågor

Planområdet fungerar idag som koppling till rekreationsområdet intill, även om planområdet i sig har låga rekreationsvärden. Skogshöjden nyttjas som lekplats av barn, t ex förskolegrupper från förskolan intill, vilket innebär att fortsatt tillgänglighet till skogshöjden är särskilt viktig ur ett barnperspektiv.

Planförslaget möjliggör för stärkt allmän och barns tillgänglighet till skogshöjden genom planerad naturmark och gångstig i söder.

Planerad vinge avsedd för gående och cyklister längs med planerad lokalgata (se gatusektion i avsnitt om kommunikation) bidrar till att de kan röra sig trafiksäkert genom planerat bostadsområde.

Tekniska förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Områdets norra delar består till stor del av berg i dagen och blockig morän, medan de mellersta och södra delarna består av moränryggar omväxlande med sankta partier. Inga särskilda krav på grundläggning bedöms vara skäligen i sammanhanget.

Vatten och spillvatten

Anslutning till kommunalt vatten- och spillvatten är möjlig med anslutningspunkt vid Stensborgsvägen.

Värme

Gemensam uppvärmning är inte aktuell i dagsläget. Enskild uppvärmning förutsätts.

Avfall och återvinning

Källsortering tillämpas i samråd med Nyköpings kommuns renhållning. Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar finns i Brandkärr, längs med Mariebergsvägen c a 1,5 km från planområdet.

El, tele och fiber

Planområdet kan anslutas till el, tele och fiber. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark, anslutningsavgifter följer enligt gällande taxa.

I planområdets västra del säkerställs ett område för ny transformatorstation med en planbestämmelse.

Dagvatten

Med planförslaget omvandlas skogsmark till bebyggelse vilket medför att framtida dagvattenhantering behöver studeras. En dagvattenutredning håller på att genomföras och de preliminära resultaten och föreslagna lösningarna följer nedan. Dagvattenutredningens resultat i sin helhet kommer att redovisas i planbeskrivningen under granskningen av detaljplanen.

Dagvattenutredningen som separat dokument bifogas dock planhandlingarna redan under samrådet.

Dagvatten från aktuellt område avvattnas till Nyköpingsån som senare mynnar i Stadsfjärden. Den ekologiska statusen i Nyköpingsån är klassad till måttlig och kemisk status är ej god. Stadsfjärdens ekologiska status är bedömd till otillfredsställande och kemisk status uppnår ej god.

Den föreslagna lösningen för dagvatten är följande, se skiss nedan:

- Inom planlagd NATUR: föreslås ett svackdike. Diket fungerar dels som ett avskärande dike som motverkar att dagvatten från skogshöjden (c a 2,4 ha stort avrinningsområde) inte avleds genom planlagd bebyggelse utan runt den. Diket fungerar dels som ett svackdike för omhändertagande av dagvatten från planlagd gata. Svackdiket anläggs med makadam i botten för att ge tillräcklig reningseffekt. Bredden på svackdiket anpassas i söder till befintliga bevaransvärda ekar. Bevarandebestämmelserna för någon av ekarna kan senare i planprocessen komma att tas bort för att ge möjlighet till tillräcklig dikesbredd. Detta behöver studeras vidare.
- Inom planlagd gata: leds dagvatten till svackdike genom lokal dagvattenledning

- Inom kvartersmark beräknas dagvatten hanteras genom översilningsytor och växtbäddar. Översilningsytorna anläggs genom att takvatten från bebyggelsen leds från stuprör direkt ut på gräsmattorna. Helst ska stuprören leda till växtbäddar som sedan leder vattnet ut till dessa översilningsytor, för att få en bättre reningseffekt.
- Dagvattnet leds därefter till befintlig kommunal dagvattenledning i planområdets sydöstra hörn

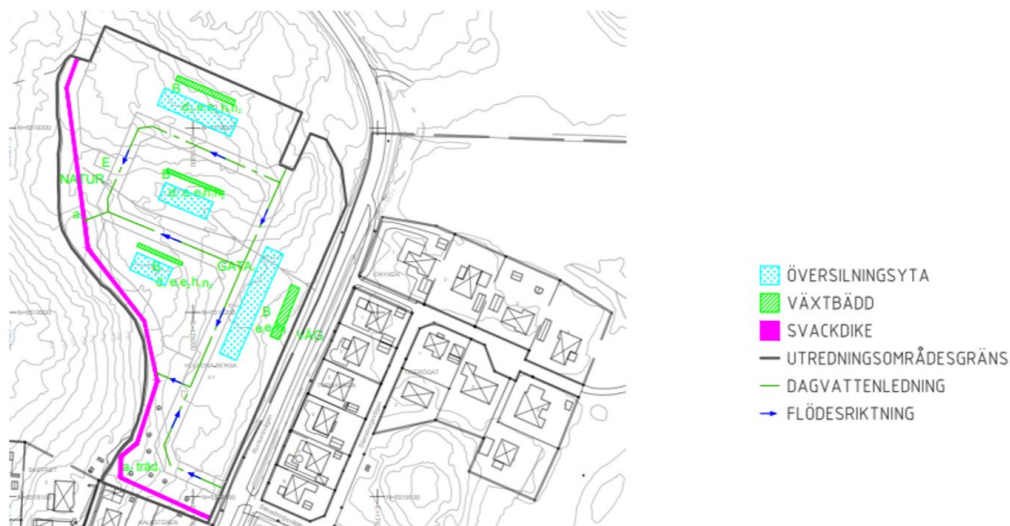


Illustration över föreslagen dagvattenlösning

Utöver dessa lösningar inom planområdet så finns även ett befintligt dike nedströms, som befintliga kommunala dagvattenledningar leder till innan dagvattnet mynnar i Nyköpingsån. Detta dike är c a 150 m långt, vilket bidrar till ytterligare reningseffekt före dagvattnet från planområdet mynnar i Nyköpingsån. Vilken reningseffekt diket kan ge studeras vidare inom ramen för dagvattenutredningen.

Eftersom planområdet idag utgörs av icke-exploaterad skogsmark är det svårt att med exploateringen komma ned i samma låga föroreningskoncentrationer och -mängder som i nuläget. Se tabell 1 och 2 nedan, i den högra kolumnen i tabellerna beskrivs föroreningshalter och föroreningsmängder med ovan beskrivet förslag (med längre dike). Med föreslagen lösning beräknas dock framtida rening bidra till att föroreningskoncentrationerna för samtliga ämnen väl underskrider de riktvärden som tagits fram av Riktvärdesgruppen 2009 uppnås, se riktvärden i dagvattenutredning.

Tabell 1: föroreningskoncentrationer (µg/l)

Förorening	Enhet	Befintlig situation	Planerad utan lösning	Efter föreslagen dagvattenlösning	Efter föreslagen dagvattenlösning (längre dike)
Fosfor (P)	µg/l	16	150	23	22
Kväve (N)	µg/l	340	1500	400	380
Bly (Pb)	µg/l	3,3	5,1	0,51	0,5
Koppar (Cu)	µg/l	5,1	17	1,8	1,6
Zink (Zn)	µg/l	13	54	3,4	3,3
Kadmium (Cd)	µg/l	0,11	0,22	0,05	0,05
Krom (Cr)	µg/l	2,2	3,4	1,1	1,1
Nickel (Ni)	µg/l	3,5	4,5	0,71	0,7
Suspenderad substans (SS)	µg/l	19000	41000	4700	4400
Benso(a)pyren (BaP)	µg/l	0,0057	0,013	0,0035	0,0035

*Beräknade med årsmedelnederbörd på 640 mm.

** från befintlig situation till ny situation med föreslagen dagvattenhantering

Tabell 2: föroreningsmängder (kg/år)

Förorening	Enhet	Befintlig situation	Planerad utan lösning	Efter föreslagen dagvattenlösning	Efter föreslagen dagvattenlösning (längre dike)
Fosfor (P)	kg/år	0,073	1,2	0,18	0,17
Kväve (N)	kg/år	1,6	12	3,2	3
Bly (Pb)	kg/år	0,015	0,041	0,0041	0,004
Koppar (Cu)	kg/år	0,023	0,14	0,014	0,013
Zink (Zn)	kg/år	0,058	0,43	0,027	0,026
Kadmium (Cd)	kg/år	0,00052	0,0017	0,0004	0,0004
Krom (Cr)	kg/år	0,01	0,027	0,0086	0,0084
Nickel (Ni)	kg/år	0,016	0,035	0,0057	0,0056
Suspenderad substans (SS)	kg/år	85	330	38	35
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,000026	0,0001	0,000028	0,000028

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns stigar som nyttjas för rekreation och som leder mot skogshöjden. Längs med Runtunavägens östra sida löper en gång-och cykelväg mot Nyköpings centrum. Gång-och cykelvägen mynnar ut i Runtunavägen vid planområdets norra gräns.

Planförslaget medger för gångstigar mot skogshöjden. Planerad gatusektion för den nya lokalgatan medger en vinge så att gång-och cykeltrafiken separeras från biltrafiken vilket bidrar till trafiksäkerheten.

Kollektivtrafik

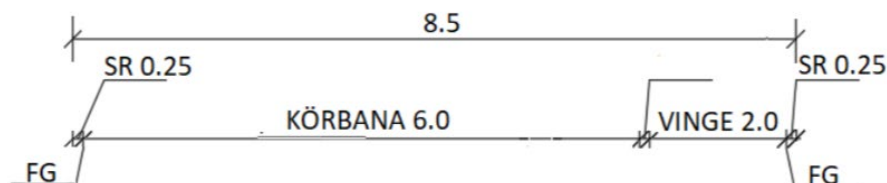
Området trafikeras av landsbygdslinjer med relativt få avgångar per dag. I dagsläget planeras inte området att trafikeras av stadsbusstrafik med tätare avgångar. Avståndet till närmaste busshållplats är som längst ca 400 m.

Biltrafik, gator och vägar

Till planområdet finns i nuläget ingen infart eller väg för biltrafik från Runtunavägen.

Planförslaget möjliggör för gång-cykel- och biltrafik genom ny lokalgata och infart i områdets södra del. Lokalgatans planeras utföras enligt kommunens

tekniska standard som en lokalgata med vinge, se gatusektion nedan. Lokalgatans bredd om 8,5 m möjliggör för detta. Vilken sida körbanan som vingen bäst placeras på längs med lokalgatan studeras vid detaljprojektering.



Planerad gatusektion med separat vinge för gång-och cykeltrafik.

Det tillkommande trafikflödet på Runtunavägen från de nya bostäderna bedöms vara begränsat och mycket lite påverka framkomligheten.

I planområdet ingår även en del av Runtunavägen, planlagd som väg, för att säkerställa att detaljplanerna bilda en sammanhängande mosaik, utan mellanrum. Inom vägområdet ryms både körbana och befintligt dike.

Parkering

Parkering sker på egen fastighet. Om radhus utförs kan med fördel gemensamma parkeringar utföras enligt illustrationsplan, vilket minimerar antalet utfarter längs med gatan.

Utfarter

Utfart från området till Runtunavägen sker i den södra delen av området. Med given placering skapas tillräckligt avstånd från Runtunavägens kurva i norr samt en fyrvägs korsning, vilket tillsammans bidrar till trafiksäkerheten.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd Q1 2022

Granskning Q2 2022

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden Q2 2022

Laga kraft Q3 2022

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark som utgörs av GATA medan exploatören ansvarar för/bekostar utbyggnaden av denna.

Naturmarken inom planområdet föreslås dock ha ett enskilt huvudmannaskap. Det särskilda skälet är att det inte är rationellt för kommunen att sköta denna mark, men att det är det för befintlig markägare. Skogen ligger i utkanten av tätorten och inte nära annan allmän platsmark som kommunen sköter. För markägaren är det mer rationellt att fortsätta sköta skogsmarken eftersom denna sköter övrig skogsmark precis i anslutning till naturmarken. Naturmarken kan därför med fördel fortsatt ägas och driftas av markägaren för intilliggande skog. Ett annat alternativ är att gemensamhetsanläggning bildas för drift av naturmark. Fastighetsägaren är därmed ansvarig för allmän platsmark som utgörs av NATUR och ansvarar för utbyggnaden av åtgärder/genomförande inom dessa.

För kvartersmark råder enskilt huvudmannaskap och det är fastighetsägaren/exploatören som därmed är ansvarig för åtgärder, kostnader och genomförande för kvartersmark inom planområdet.

Kommunen är huvudman och ansvarar för utbyggnad av vatten- och avlopp inklusive dagvatten till anvisade anslutningspunkter. Om det blir aktuellt med sammanbyggda småhus i bostadsrätt ansvarar fastighetsägaren /exploatören för eventuell utbyggnad av VA-ledningar inom kvartersmark från anvisad anslutningspunkt och bildar behövlig rättighet och/eller gemensamhetsanläggning för att säkra VA-ledningarna. Om sammanbyggda småhus är friköpta så gäller samma som för villor, de får egen anslutning.

Planlagd VÄG är allmän och är idag en statlig väg i Trafikverket.

Namnsättning

Namnsättning av kvarter och lokalgata samråds vid granskningen av detaljplanen.

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, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, avstående av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor. Åtgärder som krävs för plangenomförandet och regleras i avtalet är bland annat:

- Genomförande av ny lokalgata, vilken exploatör bekostar och kommunen anlägger
- Överlåtelse av mark för ny lokalgata till kommunen
- Genomförande av dagvattenlösning i naturmark, vilken exploatör bekostar, anlägger och ansvarar för att drifta

- Iordningsställande och drift av naturmark vilket exploatören ansvarar för och bekostar
- Genomförande av planerad gångstig från Runtunavägen till befintlig skogsväg i planområdets södra del
- E v vite för fällning av ekar
- Exploatörens ansvar för och bekostande av fastighetsrättsliga åtgärder

Exploateringsavtalet som reglerar genomförandefrågor och marköverlåtelser ska tecknas innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsbildning och andra nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder.

Huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken som består av natur är enskilt. Den driftas även fortsatt med fördel av fastighetsägaren till Helgona-Berga. En annan möjlighet är att det bildas en gemensamhetsanläggning där boende inom området ingår.

Den nya lokalgatan inom området är utlagd som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Nyköpings kommun ansvarar därför för skötsel och drift av gatan. Området för lokalgata överläts till Nyköpings kommun och fastighetsregleras förslagsvis till den kommunägda fastigheten Stenbro 1:8.

Servitut kan bli aktuellt för VA-ledningar på kvartersmark (vid sammanbyggda småhus) samt för dagvattenledning inom naturmark.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för alla åtgärder som behövs för exploatering av området blir utförda, både åtgärder inom kvartersmark och allmän platsmark. Fastighetsägaren står för driftskostnaderna för skötsel av naturmarken.

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Kommunen får en ökad driftskostnad för ny gata och ledningar.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Arkeologisk utredning inom del av fastigheten Helgona-Berga 3:1 i Nyköpings kommun, Arkea Kulturmiljö, 2021-12-14
- Bullerutredning för Helgona-Berga, 3:1, Miljöinvest AB, 2021-12-14
- **Dagvatten – rapport inväntas**

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

En undersökning om strategisk miljöbedömning har genomförts i samråd med Länsstyrelsen och den samlade bedömningen är att planförslaget inte antas ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Konsekvenser av avvikelser från ÖP

Kommunens bedömning är att planförslaget inte avviker från Översiktsplanens målbild för området. Merparten av området ingår i framtida markanvändningsområde för bebyggelse. En mindre del ingår i vad som pekats ut som natur- och friluftsområde, men vid närmare inventering har natur- och rekreationsvärdena bedömts som låga på denna unga granplantering. Gränserna i Översiktsplanen är mer översiktligt utpekade och vid närmare inventering, som här, kan gränserna för värdena behöva justeras. Planförslaget säkrar framtida tillgänglighet till skogshöjden som däremot har höga natur- och rekreationsvärden, genom planlagd natur och planerad gångstig.

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.

För fastighetsägaren till Helgona-Berga innebär detaljplanen ett ansvar för drift av allmän platsmark, naturmark, inom ett bostadsområde.

Boende i intilliggande bostadshus söder om planområdet får ett nytt sammanhang med ett nytt bostadsområde bakom sin tomt. Planerad naturmark ger ett hänsynsavstånd och en trädridå som begränsar påverkan.

Sociala konsekvenser

Socialt sett innebär detaljplanen att allmän tillgänglighet till värdefulla rekreationsmiljöer säkras. En god tillgänglighet till natur för rekreation kan bidra till bättre folkhälsa, barns motoriska utveckling m m.

Då planförslaget möjliggör för sammanbyggda småhus kan förslaget ge en ökad framtida variation av vilka grupper som bor i Oxbacken. I området dominerar villabebyggelsen.

Konsekvenser för exploateringsavtal

Exploatören har ett ekonomiskt åtagande enligt avtalet och står för samtliga kostnader för att genomföra detaljplanen och att området byggs ut i enlighet med detaljplanen. Exploatören ansöker om och bekostar samtliga lantmäteriförrättningar. Exploatören överlåter mark som utgår allmän plats till kommunen för skötsel och underhåll.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gata och VA i området. Exploatören står för kostnaderna genom erläggande av exploateringsersättning respektive erläggande av anslutningsavgifter för VA enligt taxa.

Revidering

Eventuell revidering av förslaget efter granskning, i vilka avseenden förslaget ändrats, datum för revidering.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av exploatören.

Detaljplanen har upprättats av Therese Lindgren, planarkitekt, Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun. Illustrationsplan samt övriga illustrationer över ny bebyggelse har tagits fram av Karin Tibbelin, Carlstedt arkitekter AB, på uppdrag av exploatören.

Samarbete har skett med Veronica Ramberg, mark-och exploateringsingenjör, Anna Laidler, VA-ingenjör, Axel Andersson, trafikingenjör, Tobias Ossmark, kulturmiljöstrateg samt Sara Ahlstrand, bygglovsarkitekt, samtliga på Nyköpings kommun.

Therese Lindgren

Planarkitekt, Nyköpings kommun

Bilagor

MSN § Taxa för Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens planverksamhet

Diarienummer: MSN 21/43

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för den fysiska planeringen i kommunen i vilken detaljplaneverksamheten ingår. Samhällsbyggnad har under en längre tid sett behov av en taxeöversyn och har arbetat fram en ny taxa för planverksamheten med anledning av att den nu gällande taxan inte täcker kommunens kostnader. Syftet med den nya taxan är att få full kostnadstäckning för nämndens avgiftsfinansierade verksamhet.

Förslag

Detta arbete har baserats på en modell utarbetad av Sveriges kommuner och regioner, SKR, som bygger på den så kallade självkostnadsprincipen (enligt Kommunallagen, KL 2017:725). Den innebär att en handläggningskostnad per timme räknas fram och den genomsnittliga kostnaden för varje typ av ärende uppskattas så att kostnaden för handläggningen ska motsvara kommunens kostnader för densamma.

Tidsuppskattningar ska ge möjlighet att ge kommunen ersättning för de timmar som läggs ned, och en framräknad handläggningskostnad per timme ska täcka lönekostnader och övriga kostnader som kan hänföras till ärendet.

Det är den enskilda kommunens nedlagda tid och kostnader som ingår i beräkningarna av avgifterna vilket innebär att siffrorna skiljer sig åt mellan olika kommuner. I arbetet har underlag från andra kommuner som Botkyrka, Norrköping, Katrineholm och Eskilstuna använts som referens.

Den nya taxan innebär höjningar av avgifter men blir med all sannolikhet mer rättvisande då den motsvarar kostnaden för handläggningen av ärenden.

För att kommunen ska kunna ta ut avgifter i enlighet med Plan- och bygglagen, PBL 2010:900, måste Kommunfullmäktige ha beslutat om en taxa. Taxan har en viktig funktion för att kommunen ska kunna finansiera sin verksamhet inom området.

Sveriges Kommuner och Regioner, SKR, har tagit fram nya mallar för taxor enligt Plan- och bygglagen samt Miljöbalken som stöd för kommunernas taxearbete. Dessa baseras på en handläggningskostnad per timme och uppskattad tidsåtgång för olika ärenden i stället för, som tidigare, faktorer som var svåra att härleda och förklara.

Nyköpings kommun har tidigare haft fasta kostnader för upprättande och handläggning av detaljplaner. Dessa är väldigt svårt att uppskatta eftersom tidsåtgången kan variera mycket och så även kostnader relaterade till planarbetet. Detta har fått konsekvensen att intäkterna inte har motsvarat kostnaden som de ska göra i enlighet med den så kallade självkostnadsprincipen.

Därför har en ny taxa arbetats fram och som utgår från SKR:s mallar. För handläggning av planbesked uppskattas tiden för de olika kategorierna och en fast kostnad debiteras. Kostnaden för planarbete beräknas däremot utifrån nedlagd tid i ärendet. En uppskattad budget tas fram i samband med plankostnadsavtalet.

Barnrättsprövning

Nej

Yttranden och yrkanden**Beslutsordning****Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) att** fastställa "Taxa för Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens planverksamhet",
- 2) att** taxan gäller från 1 maj 2022, samt
- 3) att** uppdra åt Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att årligen justera avgifterna enligt bestämda ramar i taxedokumentet.

Reservationer**Bilagor till beslutet:****Beslutsunderlag:**

Förslag till taxa för Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens planverksamhet

Beslutet skickas till:

Kommunfullmäktige

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om ny taxa för Miljö-och samhällsbyggnadsnämndens planverksamhet

Sammanfattning

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för den fysiska planeringen i kommunen i vilken detaljplaneverksamheten ingår. Samhällsbyggnad har under en längre tid sett behov av en taxeöversyn och har arbetat fram en ny taxa för planverksamheten med anledning av att den nu gällande taxan inte täcker kommunens kostnader. Syftet med den nya taxan är att få full kostnadstäckning för nämndens avgiftsfinansierade verksamhet.

Detta arbete har baserats på en modell utarbetad av Sveriges kommuner och regioner, SKR, som bygger på den så kallade självkostnadsprincipen (enligt Kommunallagen, KL 2017:725). Den innebär att en handläggningskostnad per timme räknas fram och den genomsnittliga kostnaden för varje typ av ärende uppskattas så att kostnaden för handläggningen ska motsvara kommunens kostnader för densamma.

Tidsuppskattningar ska ge möjlighet att ge kommunen ersättning för de timmar som läggs ned, och en framräknad handläggningskostnad per timme ska täcka lönekostnader och övriga kostnader som kan hänföras till ärendet.

Det är den enskilda kommunens nedlagda tid och kostnader som ingår i beräkningarna av avgifterna vilket innebär att siffrorna skiljer sig åt mellan olika kommuner. I arbetet har underlag från andra kommuner som Botkyrka, Norrköping, Katrineholm och Eskilstuna använts som referens.

Den nya taxan innebär höjningar av avgifter men blir med all sannolikhet mer rättvisande då den motsvarar kostnaden för handläggningen av ärenden.

För att kommunen ska kunna ta ut avgifter i enlighet med Plan- och bygglagen, PBL 2010:900, måste Kommunfullmäktige ha beslutat om en taxa. Taxan har en viktig funktion för att kommunen ska kunna finansiera sin verksamhet inom området.

Sveriges Kommuner och Regioner, SKR, har tagit fram nya mallar för taxor enligt Plan- och bygglagen samt Miljöbalken som stöd för kommunernas taxearbete. Dessa baseras på en handläggningskostnad per timme och uppskattad tidsåtgång för olika ärenden i stället för, som tidigare, faktorer som var svåra att härleda och förklara.

Nyköpings kommun har tidigare haft fasta kostnader för upprättande och handläggning av detaljplaner. Dessa är väldigt svårt att uppskatta eftersom tidsåtgången kan variera mycket och så även kostnader relaterade till planarbetet. Detta har fått konsekvensen att intäkterna inte har motsvarat kostnaden som de ska göra i enlighet med den så kallade självkostnadsprincipen.

Därför har en ny taxa arbetats fram och som utgår från SKR:s mallar. För handläggning av planbesked uppskattas tiden för de olika kategorierna och en fast kostnad debiteras. Kostnaden för planarbete beräknas däremot utifrån nedlagd tid i ärendet. En uppskattad budget tas fram i samband med plankostnadsavtalet.

Handläggningskostnad per timme

Beräkning av handläggningskostnad per timme är baserad på enheternas kostnader för 2021 med årlig prisuppräkningsindex enligt index, PKV (Prisindex för kommunal verksamhet), för 2022. I handläggningskostnaden per timme ingår både lönekostnader, kostnader för lokaler, fordon, systemstöd, administrativ personal och andra så kallade overheadkostnader.

Handläggningskostnaden är framtagen genom genomsnittlig handläggningstid per handläggare och år. Handläggningskostnaden redovisas nedan och i jämförelse med nämndens övriga taxor.

Verksamhet	Timkostnad 2021
Geografisk information (samt kart- och mättjänster) 2021	1065 kr
Bygglov 2021	1065 kr
Plan 2021	1036 kr

Jämförelse av handläggningskostnad per timme för planverksamheten i några kommuner:

Botkyrka 2021	Norrköping 2021	Katrineholm 2018	Eskilstuna 2021	Södertälje 2021
1104 kr	1000kr	931 kr	1003 kr	1250

Med tanke på att skillnaden är liten och för att göra det enklare både internt och externt föreslås att timkostnaden för Plan motsvarar densamma som för Bygglov och Geografisk information, vilken efter uppräkningsindex blir 1 087 kr för år 2022.

Kommunens planhandläggare kan åta sig att utöver handläggning också upprätta planhandlingarna till detaljplan. Taxa för upprättande är densamma som för handläggning. Vid upprättande tillkommer dock moms.

Planbesked

För handläggning av planbesked tas en fast kostnad ut idag med förslag att så görs även fortsättningsvis. Planärendets bedömda omfattning och komplexitet avgör tidsåtgången för handläggningen och därmed den fasta kostnaden. Avgiften för planbesked är indelad i tre nivåer, se tabell nedan. Avgiften föreslås förändras något för att bättre motsvara faktiskt nedlagd tid.

Avgiftsförändringar för debitering av planbesked:

Ärendetyp	Ny taxa*	Befintlig taxa	Referenskommun Botkyrka	Referenskommun Eskilstuna* ²
Planbesked nivå 1	10 870	9 520	12 443	9520
Planbesked nivå 2	17 392	14 280	22 181	14 280
Planbesked nivå 3	23 914	19 040	38 411	19 040

*utgår från timkostnad 1 087 kr.

*²utgår från SKR's tidigare taxekonstruktion

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

Taxa för Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens planverksamhet

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att fastställa "Taxa för Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens planverksamhet",

att taxan gäller från 1 maj 2022,

att uppdra åt Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att årligen justera avgifterna enligt bestämda ramar i taxedokumentet.

Maria Ljungblom
Samhällsbyggnadschef
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Beslut till: Kommunfullmäktige (inklusive samtliga underliggande handlingar)



Taxa för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnde ns planverksamhet

Antagen av Kommunfullmäktige 2022-xx-xx
Gäller från 2022-xx-xx

Plantaxa

Bestämmelser om plantaxa

Denna taxa gäller för kommunens planverksamhet; planbesked, detaljplaner, och planprogram eller motsvarande. Avgifterna tas ut med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) eller kommunallagen (2017:725), om inget annat anges. Avgifterna är avsedda att täcka kommunens kostnad för den aktuella myndighetsutövningen eller tjänsten. Avgifterna är inte momsbelagda, om inget annat anges. Taxan består av dessa bestämmelser med tillhörande tabeller.

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal ska träffas mellan planbeställaren och kommunen innan planarbetet påbörjas. I plankostnadsavtalet specificeras betalningsvillkor och parternas åtaganden i övrigt.

Planavgifter tas ut för att täcka kostnader som uppstått för att upprätta, ändra eller upphäva detaljplan eller områdesbestämmelser – separat eller i anslutning till handläggning av ett annat ärende. Nämndens kostnader för att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser ska ersättas av den som har nytta av åtgärden.

Den nedlagda arbetstiden debiteras enligt den vid varje tidpunkt gällande handläggningskostnad enligt denna taxa, tabell 1. Vid ändring av taxan eller indexuppräknings av timpris justeras beloppet för den del av arbetet som utförs efter ändringen.

Utöver nedlagd arbetstid reglerar plankostnadsavtalet planbeställarens betalningsansvar för övriga med planarbetet sammanhängande kostnader som till exempel grundkarta, fastighetsförteckning, annonskostnader och övrigt nödvändigt underlag som de utredningar som kan behövas vid myndigheters prövning av planen.

Har planbeställaren fullföljt sitt betalningsansvar enligt plankostnadsavtalet ska planavgift för detaljplan inte debiteras i samband med bygglovsgivning. Kan plankostnadsavtal av olika skäl inte upprättas debiteras planavgift vid bygglovsgivning.

Tidsersättning

Kategori	Handläggningskostnad
Handläggare	1 087 kr

Tabell 1: Handläggningskostnad

Handläggningskostnaden baseras på lönekostnader samt overhead-kostnader, OH-kostnader (såsom kostnader för lokaler, fordon, systemstöd, administrativ personal etc), och räknas om årligen med Prisindex för kommunal verksamhet (PKV).

Kommunen debiterar samtliga resursers nedlagda tid motsvarande handlägningskostnad enligt tabell 1 ovan.

Vid timdebitering kan också ersättning för resa tillkomma om så erfordras för ärendets handläggning, tex platsbesök.

Nyköpings plantaxa baseras på en handlägningskostnad och en uppskattad tidsåtgång för olika åtgärder.

Kostnad för grundkarta

En kvalitetssäkrad grundkarta ska alltid ligga som grund för detaljplanen. Kostnaden regleras i taxan för geografisk information och baseras på en hektarkostnad för baskarta samt tidsersättning för kvalitetssäkring och kartproduktion.

Planbesked

I varje detaljplanearbete förbereds ett politiskt beslut om planarbete får inledas eller inte. Samhällsbyggnad bereder ansökan och samråder med övriga kommunala verksamheter. Avgift för planbesked tas ut oavsett politiskt beslut om planarbetet får inledas eller inte. Sökande bekostar arbetet.

Om arbetet uppskattas överstiga 30 timmar kommer avgiften för planbesked att utgå i enlighet med av kommunfullmäktige fastslagen tidsersättning i överenskommelse med sökanden. Vid återtagande av ansökan om planbesked debiteras avgift för nedlagd tid.

Kostnad för planbesked

Nivåer av planbesked	Kostnad
1 - Ny eller tillbyggnad av upp till 9 bostäder - Byggrätt för verksamhet på upp till 1000 m² - Planområde på högst 10 000 m². - Ärenden som inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Planen hanteras med förenklat eller standardförfarande.	10 870 kr
2 - Mellan 10 till 199 bostäder - Byggrätt för verksamhet på 1000 - 10 000 m² - Planområdet på 10 000-50 000 m² - Ärenden som kan antas innebära betydande miljöpåverkan och/eller strategiska ställningstaganden.	17 392 kr

Planen hanteras som standard eller utökat förfarande.	
3 • Över 200 bostäder • Byggrätt för verksamhet från 10 000 m² • Planområdet överstiger 50 000 m² • Ärenden som kan antas innebära betydande miljöpåverkan och/eller strategiska ställningstaganden. Planen hanteras med utökat förfarande.	23 914 kr

Tabell 2: Avgifter för planbesked.

*Avgifterna utgår från timkostnad 1 087 kr.

Kostnad för detaljplanearbete

Kostnad för detaljplanearbete baseras på nedlagd arbetstid i uppdraget, enligt den vid varje tidpunkt gällande handläggningskostnaden i tabell 1.

Kostnaderna regleras i plankostnadsavtal.

Kostnader för utredningar, grundkarta, fastighetsförteckning, annonskostnader och ev. förprojekteringar tillkommer samt kostnad för eventuella konsulter.

Om kommunen saknar egna resurser för planarbetet kan konsulter anlitas för upprättande av planhandlingar (framtagande av detaljplanekarta och planbeskrivning). Samhällsbyggnad ansvarar alltid för kvalitetsgranskning, föredragning i nämnd samt samråd med sakägare, myndigheter och andra berörda. Samhällsbyggnad ansvarar även för intern förankring i kommunen samt annonsering i lokalpress. Om kommunen upprättar planhandlingar tillkommer moms. I övrigt är taxan för upprättande densamma som för handläggning.

Planprogram

Om kommunen bedömer att det behövs ett planprogram, strukturplan eller motsvarande för att underlätta planarbetet, ska nämndens självkostnad för detta ingå i planavgiften. Om ett sådant planprogram har upprättats i förväg ska kostnaden ingå i planavgiften endast om planprogrammet fortfarande är aktuellt och innebär att planarbetet underlättas. För planprogram eller motsvarande gäller samma taxa som för detaljplaner.

Revidering 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 justera avgiftsbeloppen (fasta avgifter och timavgifter) med den procentsats för PKV som är publicerad på SKR:s webbplats för oktober månad året före avgiftsåret.

Avgiftsbeloppen ska genomgå en översyn vartannat år.

**MSN § Samråd för ändring av detaljplan P92-11 för
fastigheten LÄROVERKET 18, Väster, Nyköping,
Nyköpings kommun****Diarienummer:** MSN 19/81**Läge:** Västra Kvarngatan**Sökande:** Blank Bostad AB

Syftet med ändring av detaljplan P92-11 är att möjliggöra inrättande av bostadsrum i befintlig komplementbyggnad inom planområdet. Ändringen möjliggör en komplettering av pågående verksamhet på fastigheten då ytterligare rum skapas för uthyrning. Ändringen består i att ta bort bestämmelsen som begränsar användningen till komplementbyggnad tas bort. Ändringen syftar vidare till att säkerställa befintliga byggnaders kulturvärden genom varsamhetsbestämmelser, rivningsförbud samt begränsning av möjlighet till avstyckning.

Planområdet är beläget längs Västra Kvarngatan på Väster i Nyköpings tätort intill å-promenaden längs Nyköpingsån. Planområdet omfattas av fastigheten Läroverket 18.

Gällande detaljplan P92-11 anger att fastigheten får användas för BK; *bostäder, kontor eller likvärdig verksamhet*. Byggrätten är reglerad till befintliga förhållanden och bebyggelsen får inte rivas eller förvanskas (q utan precisering). Detaljplanen begränsar användningen av gårdshuset till att det ska utgöra en komplementbyggnad. En ändring av detaljplanen krävs därför för att kunna inreda byggnaden som bostadsrum för uthyrning.

En undersökning om 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 miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. I det tidiga samrådet med Länsstyrelsen har följande aspekter ändå tagits upp som viktiga att belysa under planprocessen:

- Möjlighet att uppfylla tillgänglighet enligt BBR
- Riksintresse kulturmiljö; Säkerställande av kulturhistoriskt värde på befintliga byggnader
- Riksintresse naturvård, Nyköpingsån
- Tillstånd för markgrepp

Inom fastigheten finns två träd som i gällande plan är skyddade mot fällning. Ett av dem, ett päronträd, står olyckligt intill huvudbyggnads fasad vilken orsakar skador på huset. Det har bedömts nödvändigt att ta ned trädet. Planen tar bort nuvarande skydd mot fällning och lämplig kompensation är att återplantera nytt träd inom fastigheten.

Ändringen innebär att vatten- och avlopp dras fram till nuvarande komplementbyggnad. Fastigheten ligger inom område där tillstånd krävs för markingrepp. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen och då tillståndet krävs för att planen ska kunna genomföras ska tillstånd erhållas innan förslaget till ändring av detaljplanen antas.

Inredning av gårdshuset som bostad innebär att byggnaden ska tillgängliggöras enligt gällande krav i Boverkets byggregler, BBR. Detta innebär att en tillgänglighetsanpassad ramp behöver anordnas till byggnadens entré. Bedömningen är att det finns plats för en sådan och att rätt lutning går att få till Rampen bör i sin utformning anpassas så att den harmonierar med byggnaden på grund av dess kulturhistoriska värde. Vidare innebär det att tillkommande bostadsrum uppfyller rådande tillgänglighetskrav. Följande följs upp i kommande bygglovsprocess.

Bakgrund

Blank Bostad AB inkom 2019-04-30 med en begäran om planbesked med syfte att möjliggöra rum för uthyrning i gårdshus på fastigheten.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-03-16 §36 att planarbete får inledas och att planarbetet bekostas av sökanden.

Planområdet, tillika fastigheten ligger i centrala Nyköping längs Västra Kvarngatan. Fastigheten avgränsas i öster av Nicolai skola och i norr av å-promenaden. På fastigheten finns ett bostadshus i 2 våningar uppfört omkring 1800 och ett gårdshus från omkring 1850. Gårdshuset ligger precis intill å-promenaden.

Planförslaget bedöms vara förenlig med Översiktsplanen Nyköping 2040 (antagen av Kommunfullmäktige 2021-12-14).

Bebyggelsen är inventerad och har höga kulturhistoriska värden. Inom fastigheten finns ett äldre bostadshus från omkring 1850. Bostadshuset kallas Molanderska villan efter en tidigare stadsläkare i Nyköping. Idag är det tidigare enbostadshuset ett gemensamhetsboende med flera rum för uthyrning.

Idag används och klassas gårdshuset som komplementbyggnad. Tidigare beboddes det troligen av tjänstefolk. Vid uppförandet var gårdshuset även Nyköpings mässingsbruks inspektorsvilla.

Barnrättsprövning

Nej

Yttranden och yrkanden**Beslutsordning****Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan, samt
- 2) att** förslag till ändring av detaljplan P92-11 för fastigheten Läroverket 18 får skickas ut på samråd.

Reservationer**Bilagor till beslutet:****Beslutsunderlag:**

Undersökning om betydande miljöpåverkan, plankarta, planbeskrivning.

Beslutet skickas till:

Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om samråd för ändring av detaljplan P92-11 för fastigheten LÄROVERKET 18, Väster, Nyköping, Nyköpings kommun

Läge: Västra Kvarngatan

Sökanden: Blank Bostad AB

Sammanfattning

Syftet med ändring av detaljplan P92-11 är att möjliggöra inrättande av bostadsrum i befintlig komplementbyggnad inom planområdet. Ändringen möjliggör en komplettering av pågående verksamhet på fastigheten då ytterligare rum skapas för uthyrning. Ändringen består i att ta bort bestämmelsen som begränsar användningen till komplementbyggnad tas bort. Ändringen syftar vidare till att säkerställa befintliga byggnaders kulturvärden genom varsamhetsbestämmelser, rivningsförbud samt begränsning av möjlighet till avstyckning.

Planområdet är beläget längs Västra Kvarngatan på Väster i Nyköpings tätort intill å-promenaden längs Nyköpingsån. Planområdet omfattas av fastigheten Läroverket 18.

Gällande detaljplan P92-11 anger att fastigheten får användas för BK; *bostäder, kontor eller likvärdig verksamhet*. Byggrätten är reglerad till befintliga förhållanden och bebyggelsen får inte rivas eller förvanskas (q utan precisering). Detaljplanen begränsar användningen av gårdshuset till att det ska utgöra en komplementbyggnad. En ändring av detaljplanen krävs därför för att kunna inreda byggnaden som bostadsrum för uthyrning.

En undersökning om 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 miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. I det tidiga samrådet med Länsstyrelsen har

följande aspekter ändock tagits upp som viktiga att belysa under planprocessen:

- Möjlighet att uppfylla tillgänglighet enligt BBR
- Riksintresse kulturmiljö; Säkerställande av kulturhistoriskt värde på befintliga byggnader
- Riksintresse naturvård, Nyköpingsån
- Tillstånd för markingrepp

Inom fastigheten finns två träd som i gällande plan är skyddade mot fällning. Ett av dem, ett päronträd, står olyckligt intill huvudbyggnads fasad vilken orsakar skador på huset. Det har bedömts nödvändigt att ta ned trädet. Planen tar bort nuvarande skydd mot fällning och lämplig kompensation är att återplantera nytt träd inom fastigheten.

Ändringen innebär att vatten- och avlopp dras fram till nuvarande komplementbyggnad. Fastigheten ligger inom område där tillstånd krävs för markingrepp. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen och då tillståndet krävs för att planen ska kunna genomföras ska tillstånd erhållas innan förslaget till ändring av detaljplanen antas.

Inredning av gårdshuset som bostad innebär att byggnaden ska tillgängliggöras enligt gällande krav i Boverkets byggregler, BBR. Detta innebär att en tillgänglighetsanpassad ramp behöver anordnas till byggnadens entré. Bedömningen är att det finns plats för en sådan och att rätt lutning går att få till Rampen bör i sin utformning anpassas så att den harmonierar med byggnaden på grund av dess kulturhistoriska värde. Vidare innebär det att tillkommande bostadsrum uppfyller rådande tillgänglighetskrav. Följande följs upp i kommande bygglovsprocess.

Bakgrund

Blank Bostad AB inkom 2019-04-30 med en begäran om planbesked med syfte att möjliggöra rum för uthyrning i gårdshus på fastigheten.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-03-16 §36 att planarbete får inledas och att planarbetet bekostas av sökanden.

Planområdet, tillika fastigheten ligger i centrala Nyköping längs Västra Kvarngatan. Fastigheten avgränsas i öster av Nicolai skola och i norr av å-promenaden. På fastigheten finns ett bostadshus i 2 våningar uppfört omkring 1800 och ett gårdshus från omkring 1850. Gårdshuset ligger precis intill å-promenaden.

Planförslaget bedöms vara förenlig med Översiktsplanen Nyköping 2040 (antagen av Kommunfullmäktige 2021-12-14).

Bebyggelsen är inventerad och har höga kulturhistoriska värden. Inom fastigheten finns ett äldre bostadshus från omkring 1850. Bostadshuset kallas

Molanderska villan efter en tidigare stadsläkare i Nyköping. Idag är det tidigare enbostadshuset ett gemensamhetsboende med flera rum för uthyrning.

Idag används och klassas gårdshuset som komplementbyggnad. Tidigare beboddes det troligen av tjänstefolk. Vid uppförandet var gårdshuset även Nyköpings mässingsbruks inspektorsvilla.

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, planbeskrivning.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) **att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan
- 2) **att** förslag till ändring av detaljplan P92-11 för fastigheten Läroverket 18 får skickas ut på samråd

Linda Kummel

Chef Stadsbyggnadsenheten

Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Sara Rangensjö

Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Beslut till:

Akten

Sökanden

Undersökning om betydande miljöpåverkan av ändring av detaljplan P92-11 för fastigheten LÄROVERKET 18, Väster, Väster, Nyköpings kommun

Undersökningen ska utgöra underlag för bedömning om genomförandet av ändring av 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 P92-11 (Planen)

Syftet med tillägg till gällande detaljplan är att möjliggöra för inrättande av bostad i befintligt uthus på fastigheten. Utöver detta bör man under planprocessen studera behovet av att utöka lovplikten vad gäller attefallsåtgärder samt att begränsa möjligheten till avstyckning av fastigheten. Båda åtgärderna har som syfte att värna om fastighetens kulturhistoriska värden.

Nulägesbeskrivning (Platsen)

Planområdet, tillika fastigheten ligger i centrala delarna av Nyköping med placering intill Nyköpingsån och öster om det före detta läroverket, Nicolai skola. Inom fastigheten finns ett befintligt bostadshus i 2 våningar uppfört



*Fastighetens
placering intill
Nyköpingsån*

omkring år 1800. På gården finns ett gårdshus uppfört omkring 1850 med placering intill promenadstråk längs Nyköpingsån.

Bebyggelsen har höga kulturhistoriska värden (blå klass enligt kulturhistorisk bebyggelseinventering) och är skyddad från rivning och förvanskning i gällande detaljplan genom planbestämmelsen q.

Ansökan bedöms vara förenlig med fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta som anger att äldre värdefull bebyggelse bör tillvaratas till exempel genom att utvecklas för nya ändamål.



Befintligt gårdshus och bostadshus

Ställningstagande till strategisk miljöbedömning och avgränsning av MKB

Ändringen av detaljplan berör en fastighet intill Nyköpingsån med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bestående av en huvudbyggnad samt en komplementbyggnad. Bebyggelsen är inventerad och värdet säkerställt i gällande detaljplan med q.

Planarbete medför att befintligt gårdshus/komplementbyggnad inreds som bostad, eventuellt att bygglov krävs för attefallsåtgärder samt att avstyckning avstyrks.

Den samlade bedömningen av ovanstående aspekter och deras kumulativa effekter är att ändringen av detaljplan **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:

- Krav på tillgänglighet
- Hänsyn till identifierat kulturhistoriskt värde – påverkan på riksintresse kulturmiljö
- Påverkan på riksintresse naturvård och värdefullt friluftsområde – risk för privatisering intill Nyköpingsån
- Möjlighet till tillstånd för markningrepp – krävs för att ordna vatten- och avlopp till gårdshuset

Tidigt samråd

Referensgrupp/myndighet som medverkat i tidigt samråd gällande denna undersökning:

MYNDIGHET	NAMN	Datum
Bygglövenheten, Nyköpings kommun – diskussion om bakgrund och tidigare bygglovsansökan samt diskussion om krav på tillgänglighet i samband med bygglov	Hadar Nordblom Sara Ahlstrand	

Stadsbyggnadsgrupp - presentation av inkommen begäran om planbesked	Representanter från Samhällsbyggnads och Tekniska divisionens enheter	Återkoppling 2019-06-11
---	---	----------------------------

Tidigt samråd med Länsstyrelsen gällande denna undersökning:

KOMMENTAR	NAMN	Datum
Bedömning av miljöpåverkan Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Länsstyrelsens synpunkter och råd Kulturmiljö Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Nyköping, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Riksintressets 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 präglad 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. Enligt kommunens kulturhistoriska byggnadsinventering (Sörmlands museum) är byggnaderna inom Läroverket 18 klassificerade som blå. Det innebär att byggnaderna är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och inte får förvanskas. Länsstyrelsen anser att det är positivt om befintligt uthus kan få en ny användning som bostad utan att de kulturhistoriska värdena påverkas negativt. I gällande detaljplan har bostadshus och uthus getts ett skydd från rivning och förvanskning genom planbestämmelse q. Detta skydd bör kvarstå i ny detaljplan. Skydds- och varuskyddsbestämmelser kan behöva preciseras så att det tydligt framgår vilka värden och karaktärsdrag som ska skyddas. Eventuellt kan även kulturhistoriskt värdefulla interiörer behöva skyddas genom planbestämmelser. Samråd bör ske med antikvarisk expertis. Det gäller även utformning av tillgänglighetsanpassningar, t.ex ramp till entré, som bör anpassas varsamt till byggnadernas kulturhistoriska värden. Både å-rummet, byggnaderna inom fastigheten och tomten är känsliga för förändringar. Avstyckning av fastigheten och ny bebyggelse inom området bör därför undvikas. Bygglövsbefrielsen för attelellshus gäller inte för byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Övrigt Upplýsingar enligt annan lagstiftning, kulturmiljölagen (KML), lagskyddad fornlämnning Planområdet är centralt beläget inom Nyköpings äldre stadslager (fornlämnning L1984:6709). Mindre undersökningar i närområdet har påvisat kulturlager med bevarat trä och läder som är drygt 1 meter tjocka. Detaljplanen måste säkra att fornlämningen inte skadas genom bestämmelser om marklov. Alternativt begärs arkeologiska insatser som ska vara beslutade/genomförda innan planen antas.	Hampus Benckert, Agnets Scharp, Ebba Gillbrand	2020-05-05

Bilagor

- Bilaga 1 Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan med miljöaspekter och kommentarer

Linda Kummel
Chef Stadsbyggnadsenheten

Sara Rangensjö
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

Bilaga 1: Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan

Aspekter som kan leda till betydande miljöpåverkan

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER	
<i>I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter utifrån allmänna bestämmelser tas med i beaktning.</i>	
☐ Verksamheter enligt 4 kap 34 § PBL ☐ Förordning om MKB 3 § eller bilaga 3	
Beskrivning	

NATURVÄRDEN	
<i>I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör naturvärden tas med i beaktning.</i>	
☒ 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	Nyköpingsån är av riksintresse för naturvärden och klassas som särskilt skyddsvärt med hänsyn till förekomst av arter och stammar av fisk. Nyköpingsån har också stor betydelse för landskapsbilden. Ändringen bedöms inte påverka det som utgör riksintressets värden. Ändringen innebär inte att strandskydd återinträder varför det inte behöver upphävas. Ändringen innebär i sig ingen ytterligare exploatering och allmänhetens tillträde till strand/å-promenaden är säkerställd. På fastigheten förekommer träd där 2 skyddats

	från avverkning med bestämmelse i gällande detaljplan. Båda är gamla och stora exemplar där det ena, ett päronträd, har sin placering intill angränsande gata och det andra, en hästkastanj, står i fastighetsgräns intill åpromenaden. Päronträdet har med anledning av sin olyckliga placering precis intill huvudbyggnad orsakat skador på husets grund. Planarbetet bör undersöka möjligheten till att ta bort skyddet från avverkning på aktuellt träd. Det finns inga rödlistade arter noterade i artportalen inom fastigheten. Fastigheten och aktuell komplementbyggnad ligger precis intill åpromenaden längs vilken det förekommer ett flertal stora och värdefulla lövträd, ex alm som är rödlistad. Ändringen bedöms inte påverka djur- eller växtliv längs ån. Planering av bostäder precis i anslutning till allmänna park - eller naturmiljöer kan dock föranleda framtida önskemål om avverkning/röjning eller klagomål på skötsel. Den aspekten bedöms ändå inte påverka lämplighetsbedömningen då fastigheten redan idag utgör en bostadstomt och en ytterligare bostad eller rum för uthyrning inte bedöms påverka risken för detta nämnvärt.
--	---

KULTUR	
<i>I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör kulturvärden tas med i beaktning.</i>	
☒ Riksintresse kulturmiljö ☐ Fornminne ☐ Byggnadsminne ☒ Övrig värdefull kulturhistorisk miljö	
Beskrivning	Fastigheten ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården och byggnaderna inom fastigheten är inventerade och är blåklassade med högt värde. Byggnaderna får inte rivas och är skyddade i gällande plan genom q. Inom fastigheten finns ett äldre bostadshus från omkring 1850. Bostadshuset kallas Molanderska villan efter en tidigare stadsläkare i Nyköping. Idag är det tidigare enbostadshuset ett gemensamhets-boende med flera rum för uthyrning. Gårdshuset inom fastigheten hör till bostadshuset i vilken troligen tjänstefolket tidigare har bott. Vid uppförandet var det även Nyköpings

	mässingsbruks inspektorsvilla. Idag används och klassas gårdshuset som komplementbyggnad. Byggnaderna får inte rivas och ändringar får inte göras som förvanskar karaktären. Detta är säkerställt genom q i gällande plan och ändringen påverkar inte detta. Då byggnaderna delar en historia och genom denna hör samman anses det viktigt att de även fortsättningsvis betraktas som samhörande. Under planprocessen behöver därför lämpligheten till framtida avstyckningar diskuteras. Under planprocessen behöver också frågan om utökad lovplikt vad gäller attefallsåtgärder studeras, också som ett led i att säkra bebyggelsens kulturhistoriska värden. Ändringen bedöms inte påverka riksintresset negativt. Det anses positivt att befintlig byggnad nyttjas och i och med ansökan skapas bättre förutsättningar för bevarande och underhåll av byggnadens kulturhistoriska och miljöskapande värde. Fastigheten ligger inom fornlämningsområde där tillstånd för markngrepp krävs. Ändringen innebär att vatten- och avloppsledningar behöver anordnas till byggnaden. Tillstånd ansöks hos Länsstyrelsen och tillstånd behöver erhållas innan detaljplanen antas.
--	--

HÄLSA	
<i>I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör hälsa tas med i beaktning.</i>	
☒ Riksintresse friluftsliv ☐ Buller ☐ Vibrationer ☐ Magnetiska fält ☐ Allergener ☐ Miljöfarlig verksamhet ☐ Föroreningar ☐ Markföroreningar ☐ Miljökvalitetsnorm utomhusluft	
Beskrivning	Riksintresse friluftsliv: Nyköpingsån är av riksintresse för friluftslivet med goda förutsättningar för berikande natur- och kulturupplevelser. Åpromenaden är väl frekventerad och har också en stor betydelse för landskapsbilden.

	För att tillgodose riksintresset ska stränderna längs ån och åpromenaden hållas allmänt tillgängliga. Åpromenaden är ett viktigt förbindelsestråk och många människor rör sig längs denna förbi fastigheten för dagliga promenader och cykelresor. Ytterligare en bostad inom fastigheten alternativt ytterligare rum för uthyrning bedöms kunna innebära en ökad risk för privatisering intill ån. Fastigheten utgör dock redan idag en bostadstomt och stråket är frekventerat så risken får ändå anses vara liten. Risken för privatisering vägs även upp av möjligheten till ökad trygghetsupplevelse längs med stråket. En bostadslägenhet/rum för uthyrning ger en ökad närvaro och social kontroll längs med stråket vilket kan förbättra trygghetsupplevelsen. Föröreningar: Marken har bedömts lämplig i gällande detaljplan. Ingen kännedom finns om tidigare miljöstörande verksamheter som kan ha bidragit till föröreningar i mark eller i byggnader inom fastigheten.
--	--

RISK	
<i>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.</i>	
☐ Ras och skred ☐ Översvämning ☐ Trafiksäkerhet – skydd mot olyckor ☐ Farligt gods/skyddsavstånd ☐ Erosion	
Beskrivning	

VATTEN	
<i>I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör vatten tas med i beaktning.</i>	
☐ MKN avrinningsområde ☐ Vattenskyddsområde	

☐ Ytvatten ☐ Grundvatten ☐ Dagvatten ☒ Spillvatten	
Beskrivning	Dagvatten: Goda förutsättningar till lokalt omhändertagande då hårdgöringsgraden inom fastigheten är låg. Spillvatten: Fastigheten är ansluten till kommunalt VA. VA-ledningar behöver byggas ut till komplementbyggnaden. Åtgärden kräver tillstånd då fastigheten ligger inom fornlämningsområde. Då ett genomförande av detaljplanen förutsätter att tillstånd för markingrepp beviljas behöver tillstånd erhållas innan detaljplanen antas. .

ENERGI OCH KLIMAT	
<i>I undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska aspekter som berör energi och klimat tas med i beaktning.</i>	
☐ Lokalisering och närhet till olika målpunkter ☐ Förutsättningar för hållbart resande ☐ Byggskedet ☐ Energiförsörjning	
Beskrivning	

Aspekter som inte kan leda till betydande miljöpåverkan men har betydelse för planarbetet

STATLIGA INTRESSEN	
<i>Finns det statliga intressen som behöver tas med i beaktning för genomförandet av detaljplanen?</i>	
☐ Riksintresse för kommunikation (väg, järnväg, flyg, sjöfart) ☐ Behov av flyghinderanalys ☐ Skyddsrum	
Beskrivning	

MILJÖKVALITETSMÅL
<i>Kan genomförandet av detaljplanen antas bidra eller motverka miljö kvalitetsmålen?</i>

☐ 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	Bidrar. Ändringen av detaljplan innebär att underutnyttjad byggnad får ny användning och genom att byggnaden framgent kommer nyttjas mer minskar risken för förfall.

STADSBYGGNADSKVALITETER
<i>Vilka stadsbyggnadskvaliteter är viktiga att särskilt ta med i beaktning för genomförandet av detaljplanen?</i>
<u>Sociala aspekter</u> ☐ Jämställdhet ☐ Integration ☐ Barns perspektiv ☐ Ålderssammansättning ☒ Fysisk tillgänglighet ☒ Rekreation och friluftsliv ☒ Trygghet och säkerhet
<u>Fysiska aspekter</u> ☐ Markförhållanden (geologi, jordarter och topografi) ☐ Radon ☐ Lokalklimat ☐ Ljusförhållanden ☐ Naturresurser ☐ Jordbruksmark
<u>Arkitektur</u> ☐ Landskapsbild ☐ Stadsbild ☒ Gestaltning

Beskrivning	Fysisk tillgänglighet: I kommande bygglov provas att byggnaden uppfyller lagkrav vad gäller tillgänglighet. Det gäller såväl tillgänglighet till byggnaden samt invändigt. Då det är viktigt för sökanden att det går att inreda fler än ett rum som bostad kommer sökanden innan samråd låta ta fram planlösningar och utreda möjligheten att tillgodose tillgänglighetskraven i kommande bygglovsskede. Tillgänglighetsanordning såsom ex ramp till byggnadens entré bedöms kunna anordnas på ett sådant sätt utan att det påverkar byggnadens kulturhistoriska värden negativt och på ett sådant sätt att markens naturliga förutsättningar (marknivåer) kan tas tillvara. Rekreation och friluftsliv: Närströvområde längs ån med många nyttjare. Se tidigare resonemang under rubriken <i>Riksintresse friluftsliv</i>. Trygghet och säkerhet: Ansökan bedöms bidra med en känsla av ökad trygghet då dagens komplementbyggnad inreds med bostadsrum. Åtgärden innebär en ökad social kontroll och närvaro på platsen vilket bidrar positivt till trygghetsaspekten. Stadsbild: Å-promenaden har ett värde för landskapsbilden. Ändringen av detaljplan påverkar/ändrar inte denna. Gestaltning: Se ovan <i>riksintresse kulturmiljö</i>.
--------------------	---

REFERENSMATERIAL SOM HAR ANVÄNTS	
Källa	Aktualitet
Översiktsplan för Nyköpings kommun	2013
Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta	2013
NYGIS	2021
Översiktsplan Nyköping 2040	Aktuell
Kulturhistorisk bebyggelseinventering	2015

Detaljplan för LÄROVERKET 18 på Väster i Nyköping

Del av detaljplanen "Läroverket 18" har ändrats.
Detaljplaneändringens samrådshandling finns
som bilaga. Ändringen upprättades 2022-01-14.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta med bestämmelser och översikt, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge förutsättning för avstyckning och försäljning av "Molanderska villan" på fastigheten Läroverket 18 i Nyköping.

Fastigheten är belägen inom Nyköpings Riksintresse för kulturminnesvården. Befintlig huvudbyggnad och gårdsbyggnad utgör en viktig del av miljön och skall bevaras.

Huvudbyggnaden är i gällande detaljplan avsedd för allmänt ändamål. Under senare år har huset använts som kontor. Avsikten är att huset ånyo skall kunna användas för bostadsändamål förutom för kontor eller likvärdig verksamhet.

PLANDATA

Planområdet består efter fastighetsreglering av fastigheten Läroverket 18, belägen vid Västra Kvarngatan 39, väster om Nyköpingsån. Areal c:a 700 kvadratmeter.

Marken ägs av Nyköpings kommun och utgörs av dels kvartersmark dels parkmark i gällande detaljplan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort beskrivs de miljöer och värden i centrala Nyköping som skall bevaras. För att främja en god långsiktig utveckling av stadskärnan ges vissa riktlinjer för lokalisering av verksamheter.

Fastigheten är belägen inom ett område där befintliga verksamheter kan utvecklas. Verksamheter med stor omgivningspåverkan bör dock undvikas. Bostäder är tänkbara om goda bostadsmiljöer kan ordnas. För fastigheten gäller detaljplan för 32:dra kvartret Läroverket å Väster inom Nyköpings stad fastställd av Kungl Maj:t 1945-08-31 (akt P45-7).

En försäljning av kommunala fastigheter pågår.

Kommunstyrelsen har 1991-11-18 beslutat att detaljplanen för "Molanderska villan" skall ändras genom enkelt planförfarande, så att en försäljning kan genomföras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fornlämningar

Fastigheten är belägen mitt i den gamla medeltida staden som utgör ett fornlämningsområde och där tillstånd krävs enligt 2 kap kulturminneslagen för alla markarbeten.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Byggnaderna är inventerade och beskrivna av Södermanlands Museum i Kulturhistorisk byggnadsinventering från 1979. Gatuhuset är ett bostadshus av timmer i 2 våningar uppfört omkring år 1800. Gårdshuset är uppfört av timmer i 1 våning omkring år 1850.

Krav ställs i bestämmelserna att särskild hänsyn skall tas till de kulturhistoriska och miljömässiga kvaliteter som utgör Riksintresse för kulturminnesvården. Byggnaderna får ej rivas.

Användning av området kan variera från kontor eller likvärdig verksamhet till bostadsändamål.

Ny avgränsning av lämplig tomtplats har skett och fastigheten har bildats genom fastighetsreglering.

ÖVRIGT

Fastigheten är belägen vid allmän gata. Parkering skall ske på egen tomt. Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet.

På fastigheten finns två stora träd, en kastanj och ett päronträd, som är värdefulla för miljön och som skall bevaras.

Administrativa frågor redovisas i särskild genomförandebeskrivning.

PLAN- OCH BYGGKONTORET

Anne-Marie Zettersten
Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt

Agneta Karlsson
Agneta Karlsson
1:e planingenjör

Antagen av Byggnadsnämnden i Nyköpings
kommun 1992-04-02 § 69

Laga kraft 1992-05-04

Detaljplan för Läroverket 18 på Väster i Nyköping

ORGANISATORISKA OCH FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	feb-mars	1992
Särskilt utlåtande	mars	1992
Antagande i BN	april	1992
Laga kraft	april	1992

Tidplanen är baserad på antagandet att ärendet kan behandlas med "enkelt planförfarande".

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år, räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsbildning

Fastigheten har bildats genom fastighetsreglering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnaden regleras i särskilt avtal.

PLAN- OCH BYGGKONTORET


Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt


Agneta Karlsson
1:e planingenjör

Antagen av Byggnadsnämnden i Nyköpings
kommun 1992-04-02 § 69

Laga kraft 1992-05-04

Bilaga 1: Ändring av detaljplan för Läroverket 18

Planhandlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändring av gällande detaljplan (0480-P92/11) är att möjliggöra för inrättande av bostadsrum i befintligt gårdshus på fastigheten. Detta möjliggörs genom att bestämmelse som begränsar användningen till komplementbyggnad tas bort. Ändringen innebär på så vis att fastighetsägaren kan skapa ytterligare bostadsrum för uthyrning för att komplettera pågående verksamhet på fastigheten. Ändringen syftar också till att säkerställa fastighetens kulturvärden genom begränsning av möjlighet till avstyckning och införande av varsamhetsbestämmelser för byggnaderna.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, och med standardförfarande.

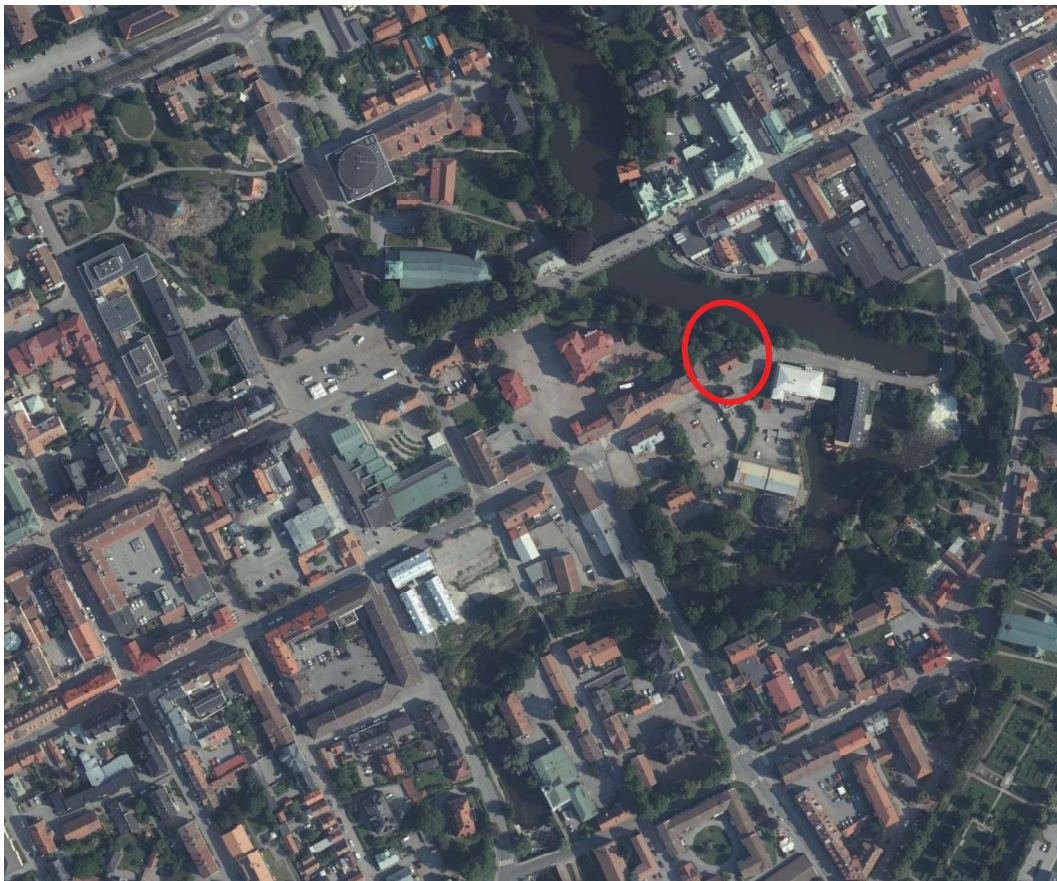
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

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 centrala Nyköping vid Västra Kvarngatan strax väster om Nyköpingsån. Planområdet innefattas av fastigheten Läroverket 18. Planområdet är cirka 600 kvm stort.



Ortofoto över centrala Nyköping, planområdets läge visas med röd markering.

Markägförhållanden

Fastigheten Läroverket 18 är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Planförslaget anses vara förenligt med kommunens översiktsplan Nyköping 2040, antagen av Kommunfullmäktige 2022-12-14. För Nyköpings centrala delar anger översiktsplanen bland annat att den befintliga bebyggelsen kan utvecklas där det finns närhet till service och infrastruktur.

Befintlig detaljplan

För området gäller följande detaljplan:

0480-P92/11 "Detaljplan för Läroverket 18 på Väster i Nyköping". Fastställd 4 maj 1992. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan medger användning för bostäder, kontor eller likvärdig verksamhet. Dess syfte är att ge förutsättningar för avstyckning och försäljning av "Molanderska villan" på fastigheten Läroverket 18. Intentionen med gällande detaljplan är att byggnaden ska kunna användas som bostad utöver tidigare användning som kontor. Byggnaderna inom planområdet har ett särskilt kulturhistoriskt värde med flera välbevarade originaldetaljer och är därför skyddade från rivning och förvanskning med planbestämmelse q.

På plankartan är befintligt gårdshus reglerad som komplementbyggnad genom korsprickad bestämmelse. Denna bestämmelse hindrar en fortsatt utveckling av fastigheten och att gårdshuset kan inredas som bostad. Med anledning av detta föreslås en ändring av detaljplanen som innebär att korsmark och gårdshusets användning som komplementbyggnad tas bort, på så sätt kan nytt bygglov ges och gårdshuset inredas som bostad.

Föreslagen ändring bedöms vara i linje med syftet för gällande detaljplan.

Områdesbestämmelser och förordnanden

Riksintressen

Planområdet ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då det redan är exploaterad mark som tas i anspråk. Detaljplanen bedöms snarare bidra positivt till riksintresset då planen säkerställer kulturhistoriskt värde på byggnader inom planområdet.

Fastigheten angränsar till Nyköpingsån som är av riksintresse för naturvård och rörligt friluftsliv. Ändringen av detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på dessa riksintressen.

Kommunala beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2019-11-19 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Läroverket 18 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

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:

- Kulturhistoriska värden; utökad lovplikt för attefallsåtgärder och begränsad möjlighet till avstyckning behöver studeras utifrån den kulturhistoriskt viktiga miljön.
- Påverkan på riksintresse för naturvård och rörligt friluftsliv
- Tillstånd för markingrepp som krävs för ledningsdragningar
- Krav på tillgänglighet

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Inom planområdet finns ett äldre bostadshus från omkring 1800 och ett gårdshus från omkring 1850. Bostadshuset kallas Molanderska villan efter en tidigare stadsläkare i Nyköping. Gårdshuset hör till bostadshuset i vilken troligen tjänstefolket tidigare har bott. Vid uppförandet var det även Nyköpings mässingsbruks inspektorsvilla. Idag är det tidigare enbostadshuset ett gemensamhetsboende med fler uthyrda rum. Gårdshuset används och klassas som komplementbyggnad genom korsprickad bestämmelse som reglerar att marken endast får bebyggas med uthus.

Genom ändring av gällande detaljplan föreslås planbestämmelsen som begränsar markens bebyggande för gårdshuset tas bort. På så sätt kan gårdshuset användas som bostad och inredas med lägenheter. Inga övriga förändringar för gårdshuset föreslås.

Inredning av gårdshuset som bostad innebär att byggnaden ska tillgängliggöras enligt gällande krav i Boverkets byggregler. Detta innebär bland annat att en tillgänglighetsanpassad ramp ska byggas till byggnadens entré. Bedömningen är att det finns plats för en sådan och att rätt lutning går att få till. Rampen bör i sin utformning anpassas till byggnadens kulturhistoriska värde. Vidare innebär det att tillkommande bostadsrum uppfyller rådande tillgänglighetskrav. Följande följs upp i kommande bygglovsprocess.

Se vidare under *kulturmiljö och fornlämningar* nedan.

Natur och grönsstruktur

Inom planområdet finns 2 större träd, en kastanj och ett päronträd, som är skyddade mot fällning genom bestämmelse *träd* i plankartan. Päronträdet som är beläget i planområdets södra del i nära anslutning till Västra Kvarngatan står nära huvudbyggnadens västra fasad och växer på ett sådant sätt att det medför sättningar och skador på byggnaden.

Med ändringen av befintlig detaljplan tas skyddet för det södra trädet bort. Trädet kan i och med detta fällas. I samband med fällning bör det ske återplantering av ett nytt träd inom fastigheten eftersom trädens grönska är starkt bidragande till stadsbilden och bidrar med ekosystemtjänster.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet är centralt beläget inom Nyköpings äldre stadslager (fornlämning L1984:6709). Mindre undersökningar i närområdet har påvisat kulturlager med bevarat trä och läder som är drygt 1 meter tjocka. Tillstånd för markingrepp krävs enligt kulturmiljölagen.

Byggnaderna inom fastigheten är inventerade och har höga arkitekturhistoriska och miljömässiga kulturvärden med flera välbevarade originaldetaljer. I den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen är byggnaderna blåklassade, dvs. "byggnaderna är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och får inte förvanskas". Byggnaderna är också skyddade från förvanskning och rivning genom planbestämmelse, q, i gällande detaljplan.

Bostadshuset är sedan 1800-talet exteriört relativt välbevarat och har kvar flera av sina ursprungliga detaljer. Gatufasaden bevarar det tidiga 1800-talets arkitekturspråk, med symmetrisk fasaduppbyggnad och frontespis. Byggnadens proportioner, fasadinklädnad med fönster i liv med fasaderna, frontespisen, takteglet och glasverandan är viktiga värdebärande komponenter.

Gårdshuset är exteriört välbevarat och har kvar flera av sina ursprungliga detaljer. Byggnadens proportioner, fönster med dekorerade foder, figursågade takfotskonsoler, dörr, spånbeläggningen och den utkragade skorstenen är viktiga värdebärande komponenter. Gårdshuset har ett för Nyköping unikt utseende och har därmed ett arkitekturhistoriskt värde.

Ändringen av detaljplanen innebär att tillstånd för markingrepp behöver sökas för att gräva in vatten -och avlopp i gårdshuset. Se vidare *Tekniska förutsättningar - Vatten och spillvatten*.

Med ändringen av detaljplanen uppdateras gällande skyddsbestämmelser för byggnaderna till varsamhetsbestämmelser med en precisering av vad som är bevarandevärt för respektive byggnad. På så sätt framgår det tydligare vilka värden och karaktärsdrag som ska skyddas och bedömningen är att denna reglering är tillräcklig för att värna byggnadernas kulturvärden.

Enligt Boverket bör varsamhetsbestämmelser användas i första hand. Denna typ av bestämmelse kan, precis som skyddsbestämmelser, ge skydd på detaljnivå. Skyddsbestämmelser ska användas när underhållet är kostnadskrävande (t.ex. om det krävs konservatorsmedverkan) och/eller när materialet i sig har antikvariskt värde (på grund av t.ex. ålder eller konstnärligt värde). Bedömningen är att byggnaderna inom planområdet inte når upp till de krav som berättigar skyddsbestämmelser och att varsamhetsbestämmelser tillsammans med skydd mot rivning bedöms tillräckligt för att uppnå syftet att säkerställa det kulturhistoriska värdet.

För respektive byggnad föreslås en k-bestämmelse införas. För huvudbyggnad gäller k_1 och för gårdshuset gäller k_2 .

k₁ - Byggnadens fasader, frontespis, yttertak och glasveranda ska bibehållas och utformning får inte förenklas.

k₂ - Fönster och dörr med dekorerade foder, figursågade takfotskonsoler samt fasad ska bibehållas och utformning får inte förenklas. Skorstenen och yttertaket ska i huvudsak behålla sin utformning.

Genom varsamhetsbestämmelser skyddas utpekade värdebärande komponenter, vilket även inkluderar utformningen av detaljer. Därmed bedöms förutsättningarna säkerställas för att fasadgestaltningen ska kunna bevaras på ett tillfredsställande sätt.

Bestämmelse om rivningsförbud för båda byggnaderna kvarstår från tidigare detaljplan men regleras genom att en bestämmelse r tillförs plankartan.

Det två byggnaderna inom fastigheten är en fungerande enhet och utgör tillsammans en viktig del av kulturmiljön i området. Ändringen innebär därför en reglering av antalet tillåtna fastigheter.

Å-rummet, byggnaderna inom fastigheten och tomten är alla känsliga för förändringar och ny bebyggelse inom området bör därför undvikas. Planområdet ligger inom det riksintresse för kulturmiljövården som gäller för Nyköpings innerstad, det är också utpekad som fornlämningsområde och bebyggelseinventeringen anger höga värden för byggnaderna inom planområdet. Med hänvisning till dessa aspekter anses planområdet vara en del av ett, enligt 8 kap. 13 § PBL, så kallat 8:13-område. Området utgör en värdefull miljö och i enlighet med PBL gäller inte lovbe frielse för bygglovsbefriade åtgärder i ett sådant område. Inom planområdet kommer det därav krävas bygglov för attefallsåtgärder.

Tekniska förutsättningar

Vatten och spillvatten

Gårdshuset saknar idag draging av ledningar för vatten och avlopp. Då planområdet ligger inom fornlämningsområde måste ansökan göras för att få tillstånd om markingrepp i fornlämning (enligt 2 kap 12 § KML) och kunna genomföra ledningsdraging. Tillståndet söks hos Länsstyrelsen. Då tillståndet är en förutsättning för att genomföra detaljplanen genom att inrätta bostadsrum i nuvarande komplementbyggnad behöver tillstånd erhållas innan detaljplanen antas.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	januari 2022
Granskning	april 2022
Antagande	maj 2022

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastighetsägaren är ansvarig för samtliga åtgärder som krävs för ett genomförande av detaljplanen.

Avtal

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

Exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen har inte bedömts som nödvändigt då exploateringen inte kräver några investeringar på allmän plats.

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

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för dragning av nya vatten- och avloppsledningar till gårdshuset samt ansöker om tillstånd för markgrepp för att få göra så. Ansökan görs till Länsstyrelsen.

Konsekvenser av planens genomförande

En ändring av gällande detaljplan innebär att gårdshuset kan användas som bostad. Byggnaden ligger nära ett populärt promenadstråk och en ändrad användning förväntas kunna ge en ökad trygghet till platsen med fler ögon som kan överblicka promenaden.

Då byggnadens användning ändras behöver den tillgängliggöras i enlighet med gällande lagkrav. Åtgärden bedöms kunna anordnas på ett sätt som anpassas till byggnadens karaktär utan att den förvanskas. Utformnings- och tekniska egenskapskrav på tillgänglighet på tomt och i byggnaden prövas i kommande bygglov.

Planändringen medför att gällande q-bestämmelse för planområdet ändras till en k-bestämmelse för respektive byggnad. Då de nya k-bestämmelserna tydligare pekar ut de kvaliteter som ska bevaras bedöms skyddet för bebyggelsens kulturvärden vara likvärdigt även fast q-bestämmelsen tas bort.

Detta då också k-bestämmelsen kompletteras med ett r som innebär att byggnaderna inom planområdet inte får rivas.

Ett genomförande av planändringen innebär att det träd som står i anslutning till Västra Kvarngatan får fällas. Detta påverkar grönskan i området och gaturummets intryck. Fällningen motiveras av att trädet orsakar skada på bebyggelsen som är kulturhistoriskt värdefull, intresset av att bevara byggnaden och minska behov av kostsamma renoveringar ses som större än trädets bidrag till grönskan i området. I samband med fällning bör ett nytt träd planteras som ersättning längre bort från fasaden.

Fastigheten kommer efter ett genomförande inte ges möjlighet att styckas av, detta motiveras av att byggnaderna har ett värde i att höra samman utifrån sin tidigare historia.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnad, Stadsbyggnadsenheten.

Samarbete har skett med Ramboll Sverige AB.

Sara Rangensjö
Planarkitekt
Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun

Gustav Carlsbrand
Planarkitekt
Ramboll Sverige AB

MSN § Samråd för fastigheten HYDDAN 1, Ekensberg, Nyköping, Nyköpings kommun

Diarienummer: MSN 21/20

Läge: Ekensberg

Sökande: Lantmännen Förvaltningsfastigheter AB, Box 30192, Stockholm

Planområdet ligger i stadsdelen Ekensberg i den norra delen av Nyköpings tätort. Planområdet innefattar i huvudsak fastigheten Hyddan 1, men delar av fastigheten Ekensberg 1:1 har inkluderats i planen för att uppnå planens syfte. Planområdet är ca 1,7 hektar stort.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny etablering på fastigheten Hyddan 1. Initialt syftade planansökan till att enbart pröva en högre byggnadshöjd om 10 meter på fastigheten, men med tiden har planens syfte utökats till att även pröva möjligheten för handel för hela fastigheten och en högsta nockhöjd på mellan 10-12 meter. Planområdet berörs av två gällande detaljplaner. Nuvarande detaljplan för större delen av området (P90-45) tillåter bilservice samt småindustri och hantverk och en högsta byggnadshöjd på 5,0 meter. Detaljplanen P05-3 berör de södra delarna av fastigheten och tillåter småindustri och handel, denna markanvändning prövas nu för hela fastigheten. Detaljplanen P05-3 tillåter även en högsta byggnadshöjd om 10,0 meter. För att möta verksamhetens krav krävs därmed en ny detaljplan för hela fastigheten.

Planområdet har även expanderat till att innefatta ytor utanför fastighetsgräns för att korrigera felaktiga gränsdragningar från detaljplanen P05-3. Detta gäller Trafikverkets vägområden som felaktigt har planlagts som kvartersmark. En korrigering syftar till att klargöra ansvar för skötsel.

Planområdet är enligt Nyköpings översiktsplan för 2040 utpekat som ett storskaligt verksamhetsområde med inriktning för sällanköpshandel. En bättre ljudnivå ska försöka uppnås i området, vilket detaljplanen reglerar med bland annat bestämmelser kring placering av byggnad. Förslaget går därmed i linje med kommunens översiktsplan.

En fråga som har aktualiserats under planprocessens gång är hur planförslaget förhåller sig till den planerade ombyggnationen av Östra infarten, som ligger 75 meter söder om planområdet. Trafikverkets vägplan var på samråd under Q4 2021, men slutsatsen är efter dialog med Trafikverket att den befintliga in- och utfarten till fastigheten Hyddan 1 bör ligga kvar där den ligger i dagsläget.

Detta baseras på inmätningar gjorda av Trafikverket. Trafikverket ska dock komma med ett slutgiltigt, samordnat svar under samrådstiden. Exploateringsavtal skulle kunna krävas om utfarten behöver flyttas.

Bakgrund

Lantmännen Förvaltningsfastigheter AB ansökte den 2020-12-29 om planbesked för att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Hyddan 1. Fastigheten är drygt 1,6 hektar stor och initialt ville fastighetsägaren enbart pröva möjligheten för en högre byggnadshöjd.

Miljö och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2021-03-25 att detaljplanearbete får inledas för fastigheten och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Syftet med ansökan överensstämmer även med översiktsplanen för Nyköping 2040 som fortsatt pekar ut området som ett storskaligt verksamhetsområde med inriktning sällanköpshandel.

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

Barnrättsprövning

Nej

Yttranden och yrkanden

Beslutsordning

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan, samt
- 2) att** detaljplan Hyddan 1 m.fl. får skickas ut på samråd.

Reservationer

Bilagor till beslutet:

Beslutsunderlag:

Plankarta, plan- och genomförandebeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan.

Beslutet skickas till:

Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

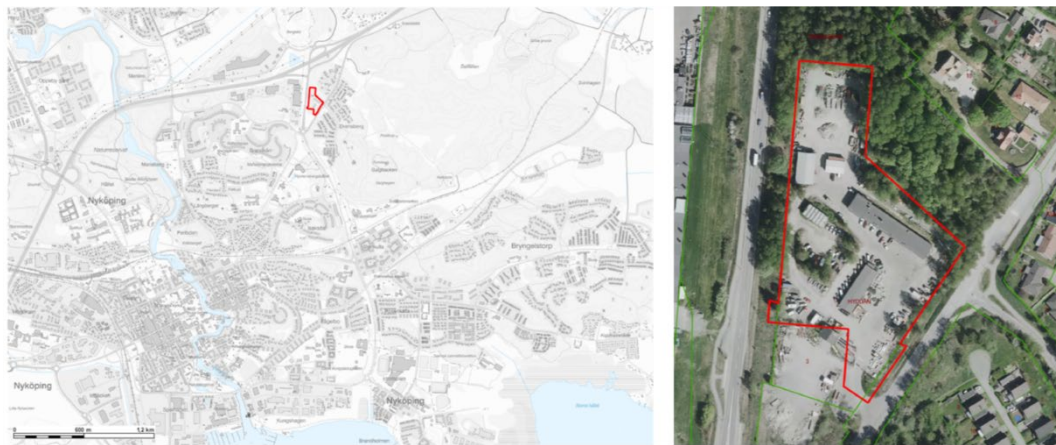
HYDDAN 1, Ekensberg, Nyköping, Nyköpings kommun

Läge: Ekensberg

Sökanden: Lantmännen Förvaltningsfastigheter AB, Box 30192, Stockholm

Sammanfattning

Planområdet ligger i stadsdelen Ekensberg i den norra delen av Nyköpings tätort. Planområdet innefattar i huvudsak fastigheten Hyddan 1, men delar av fastigheten Ekensberg 1:1 har inkluderats i planen för att uppnå planens syfte. Planområdet är ca 1,7 hektar stort.



Bilder föreställandes fastigheten Hyddan 1 och dess lokalisering i Nyköping (till vänster), samt ungefärligt planområde inom röd linje (till höger).

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny etablering på fastigheten Hyddan 1. Initialt syftade planansökan till att enbart pröva en högre byggnadshöjd om 10 meter på fastigheten, men med tiden har planens syfte utökats till att även pröva möjligheten för handel för hela fastigheten och en högsta nockhöjd på mellan 10-12 meter. Planområdet berörs av två gällande detaljplaner. Nuvarande detaljplan för större delen av området (P90-45) tillåter bilservice samt småindustri och hantverk och en högsta byggnadshöjd på 5,0

meter. Detaljplanen P05-3 berör de södra delarna av fastigheten och tillåter småindustri och handel, denna markanvändning prövas nu för hela fastigheten. Detaljplanen P05-3 tillåter även en högsta byggnadshöjd om 10,0 meter. För att möta verksamhetens krav krävs därmed en ny detaljplan för hela fastigheten.

Planområdet har även expanderat till att innefatta ytor utanför fastighetsgräns för att korrigera felaktiga gränsdragningar från detaljplanen P05-3. Detta gäller Trafikverkets vägområden som felaktigt har planlagts som kvartersmark. En korrigering syftar till att klargöra ansvar för skötsel.

Planområdet är enligt Nyköpings översiktsplan för 2040 utpekad som ett storskaligt verksamhetsområde med inriktning för sällanköpshandel. En bättre ljudnivå ska försöka uppnås i området, vilket detaljplanen reglerar med bland annat bestämmelser kring placering av byggnad. Förslaget går därmed i linje med kommunens översiktsplan.

En fråga som har aktualiserats under planprocessens gång är hur planförslaget förhåller sig till den planerade ombyggnationen av Östra infarten, som ligger 75 meter söder om planområdet. Trafikverkets vägplan var på samråd under Q4 2021, men slutsatsen är efter dialog med Trafikverket att den befintliga in- och utfarten till fastigheten Hyddan 1 bör ligga kvar där den ligger i dagsläget. Detta baseras på inmätningar gjorda av Trafikverket. Trafikverket ska dock komma med ett slutgiltigt, samordnat svar under samrådstiden. Exploateringsavtal skulle kunna krävas om utfarten behöver flyttas.

Bakgrund

Lantmännen Förvaltningsfastigheter AB ansökte den 2020-12-29 om planbesked för att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Hyddan 1. Fastigheten är drygt 1,6 hektar stor och initialt ville fastighetsägaren enbart pröva möjligheten för en högre byggnadshöjd.

Miljö och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2021-03-25 att detaljplanearbete får inledas för fastigheten och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Syftet med ansökan överensstämmer även med översiktsplanen för Nyköping 2040 som fortsatt pekar ut området som ett storskaligt verksamhetsområde med inriktning sällanköpshandel.

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

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, plan- och genomförandebeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) **att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan
- 2) **att** detaljplan Hyddan 1 m.fl. får skickas ut på samråd

Linda Kummel

Chef Stadsbyggnadsenheten

Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-01-19

Victor Persson

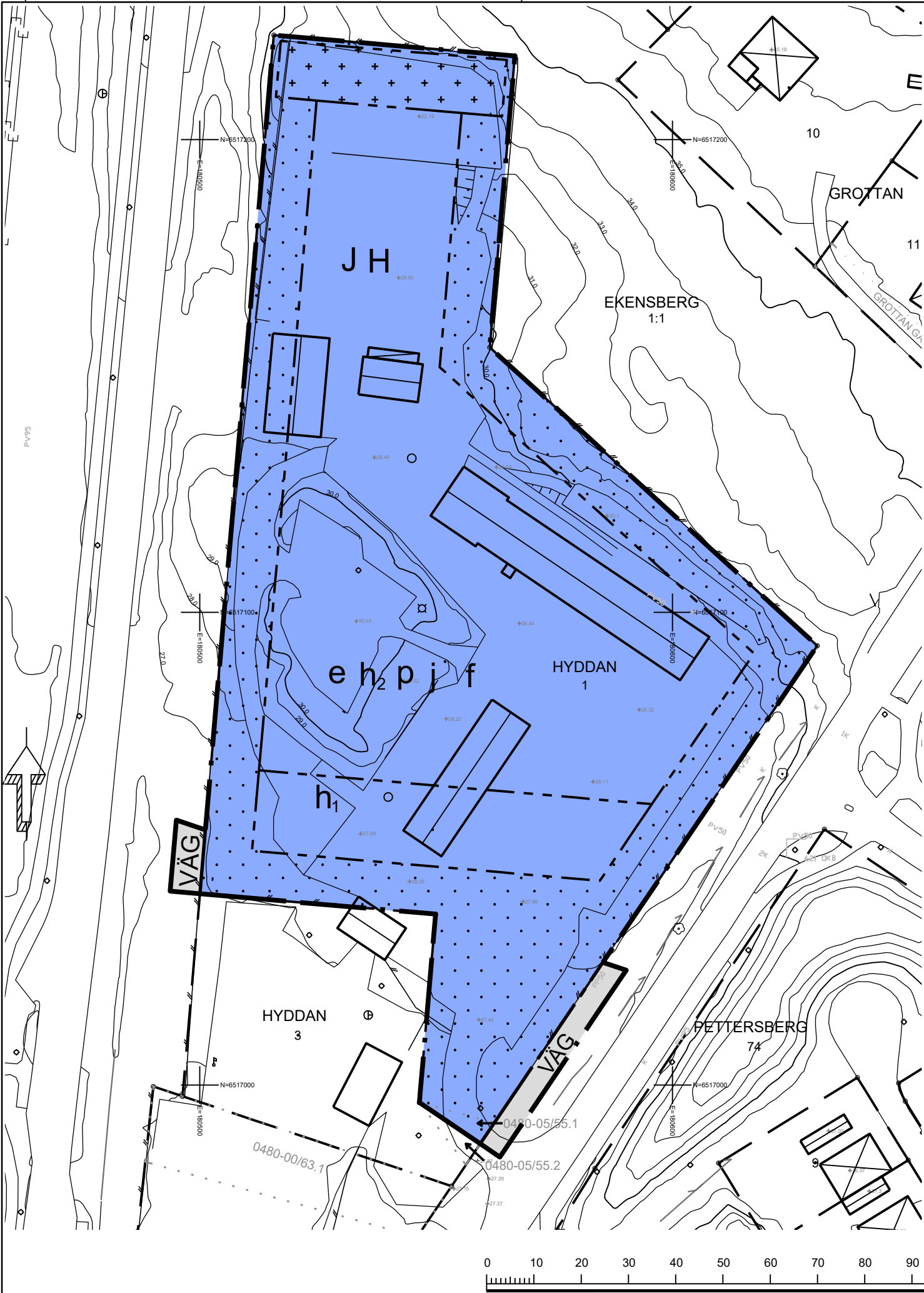
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-01-19

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

- Väg

Kvartersmark

- H Detaljhandel
- J Industri

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

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

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 10.0 meter
- h₂ Högsta nockhöjd är 12.0 meter

Placering

- p Huvudbyggnad ska placeras med långsidan längs med Lennings väg

Stängsel, utfart och annan utgång

- j Utfart ska samordnas med grannfastigheter längs med Svärtavägen och ska ligga mer än 50 meter från Pettersbergsvägen

Utformning

- f Fasader ska utföras i dämpad kulör

Utnyttjandegrad

- e Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet

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

Detaljplan för

Hyddan 1 m.fl.

Nyköpings kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans
Samrådshandling		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad		Laga kraft	
Victor Persson Planarkitekt, Nyköpings kommun			
			SHB21/11

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för HYDDAN 1

Samt del av EKENSBERG 1:1



Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling

Upprättad 2022-01-12

Innehåll

NYKÖPINGS KOMMUN	1
Detaljplan för HYDDAN 1	1
Samt del av EKENSBERG 1:1.....	1
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
Tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktliga planer och program.....	6
Befintliga detaljplaner.....	6
Kommunala beslut.....	7
Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan.....	7
Förutsättningar och förändringar	7
Stadsbild/Landskapsbild	7
Bebyggelse.....	8
Natur och grönsstruktur.....	10
Kulturmiljö och fornlämningar	11
Förorenad mark	12
Radon (om relevant)	12
Risker.....	12
Buller	13
Tillgänglighet	14
Tekniska förutsättningar.....	14
Geotekniska förhållanden,.....	14
Vatten och spillvatten	15
Avfall	15
El & tele	15
Dagvatten	15
Kommunikationer	19
Gator och vägar	19
Biltrafik.....	21
Parkering.....	21

Gång- och cykeltrafik.....	21
Kollektivtrafik	21
Utfarter	21
Genomförande	22
Organisatoriska frågor	22
Tidplan	22
Genomförandetid	22
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	22
Avtal.....	22
Fastighetsrättsliga frågor	23
Ekonomiska frågor.....	23
Planekonomi.....	23
Tekniska frågor.....	23
Utredningar	23
Konsekvenser av planens genomförande	23
Konsekvenser av avvikelse från ÖP.....	23
Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare.....	23
Sociala konsekvenser	23
Medverkande i planarbetet.....	23
Bilagor.....	24

Planhandlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Lantmännen Förvaltningsfastigheter AB äger fastigheten och önskade i sin planansökan att utreda förutsättningarna för att etablera ny verksamhet inom området. Den inkomna begäran om planbesked syftade till att pröva möjligheten för en högre byggnadshöjd, men syfte har dock utökats under arbetets gång till att också utreda lämpligheten för handel och därmed bredda markanvändningen.

Planens huvuddrag är att möjliggöra för en ny etablering. Verksamheten utför reparation av industrifordon och bedriver även viss handelsverksamhet.

Syftet med planen är även att korrigera felaktiga användningsgränser på vägområdet inom fastigheten Ekensberg 1:1. En korrigering syftar till att klargöra ansvar för skötsel.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, och med standardförfarande.

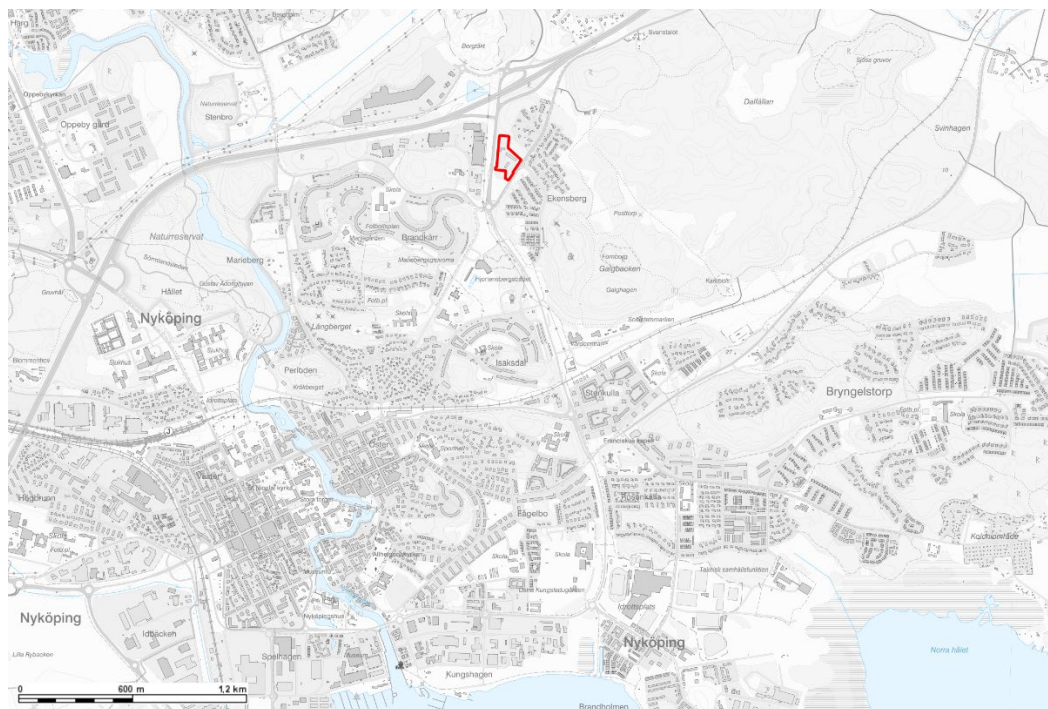
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

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

Området som berörs av ansökan är cirka 1,6 hektar och ligger i stadsdelen Ekensberg. Planområdet ligger norr om riksintresse för kulturmiljövården, Nyköping, där miljonprogramsområdet Brandkärr är ett av uttrycken. Ekensberg består framförallt av villabebyggelse med en del verksamheter mellan Lennings väg och Svärtavägen. Planområdet ligger även i direkt anslutning till verksamhetsområdet Gustavsberg som har ett strategiskt läge för större verksamheter med både skyltläge och access till väginfrastruktur.



Planområdets lokalisering i Nyköpings tätort

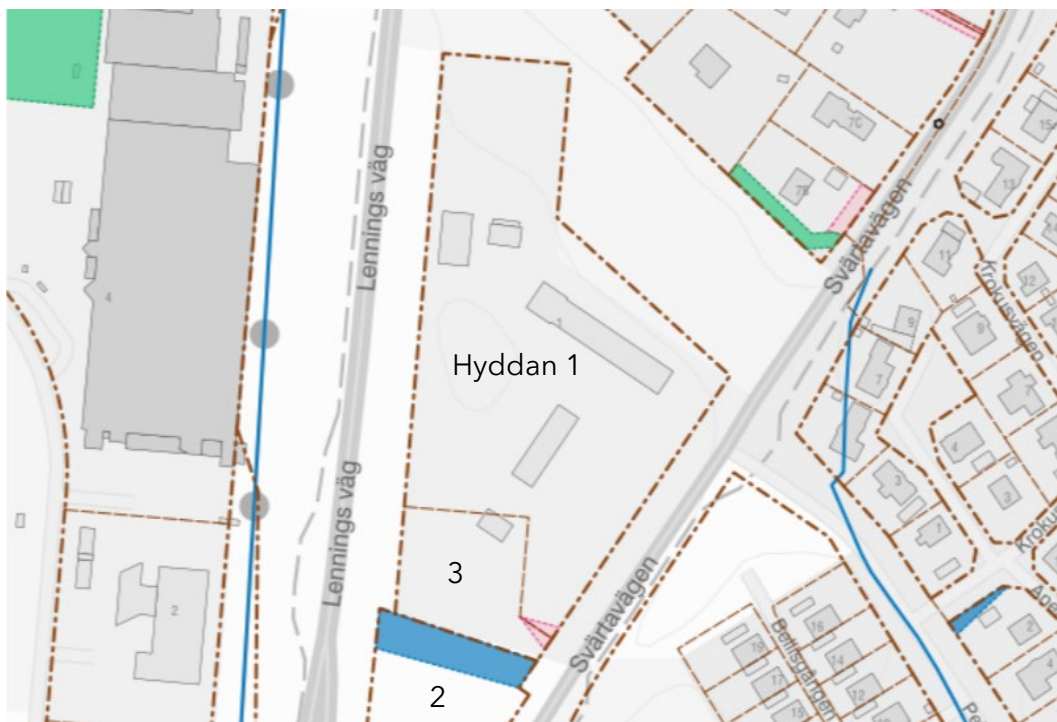
I anslutning till områdets norra och östra del finns bostadsbebyggelse samt ett mindre skogsbyn. Bostadsbebyggelsen utgörs av villor och radhus. I väster möter området omfattande infrastruktur och handelsområdet Gustafsberg. Karaktären på de olika sidorna av området varierar i hög grad och det är viktigt att ny bebyggelse inte påverkar befintliga förhållanden negativt.



Ortofoto över Hyddan 1 med omnejd. Ungefärligt planområde markerat i rött.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger innanför fastighetsgränserna till fastigheten Hyddan 1. Lantmännen Förvaltningsfastigheter AB äger fastigheten. Kommunen äger mycket av den omkringliggande marken. Trafikverket är huvudman för de omkringliggande gator som ingår i planområdet (Svartavägen och Lennings väg). Ett servitut finns i samband med in- och utfarten till Hyddanområdet. Servitutet anger att bilar till och från Hyddan 1 får köra på marken som tillhör Hyddan 3 och vice versa.



Karta som visar markägoförhållanden och servitut i området.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Syftet med detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen för Nyköping 2040 som fortsatt pekar ut området som ett verksamhetsområde med inriktning mot storskalig sällanköpshandel.

Planen berör ett område som angränsar till både verksamhetsområde, större transportleder samt bostadsbebyggelse. Östra infarten planeras att byggas om vilket bland annat innebär en ombyggnation och flytt av cirkulationen längs Lennings väg. I samråd med Trafikverket är den samlade bedömningen att detta inte kommer att påverka fastigheten Hyddan 1.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

P90-45 "Detaljplan för EKENSBERGSOMRÅDET, del av Ekensberg 1:11 och Helgona-Svansta 1:2 m.fl. fastigheter på Öster i Nyköping, Nyköping kommun". Planen vann laga kraft 1990 och hade en genomförandetid på 15 år. Genomförandetiden har gått ut. Planen tillåter markanvändningarna småindustri och bilservice. Planen anger även en högsta byggnadshöjd om 5,0 meter.

P05-3 "Detaljplan för EKENSBERG 1:21 och del av EKENSBERG 1:1 och 1:2, Ekensberg, Nyköpings kommun". Planen vann laga kraft 2004 och genomförandetiden var 5 år. Genomförandetiden har gått ut. Befintlig plan tillåter småindustri och handel på delar av fastigheten. Planen upprättades troligtvis i samband med en ny lantmäteriförrättning som aldrig blev av.

Kommunala beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har den 2021-03-25 beslutat att planarbete får inledas på fastigheten.

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

Nuläge

Planområdet ligger längs Lennings väg och i nära anslutning till avfarten till/från E4:an. Området utgör med andra ord entréläge till centrala Nyköping. Väster om planområdet finns i dagsläget en vegetationskorridor som skymmer stora delar av planområdet. Främst under vår- och sommarmånaderna när löv finns på träden. Den lummiga karaktären bidrar positivt till området.

Området är utpekad i den nya översiktsplanen som ett verksamhetsområde lämpat för sällanköpshandel och planområdet bör utvecklas så att det samspelar med de verksamheter som i dagsläget är verksamma i närområdet. Den omkringliggande bebyggelsen i området kännetecknas av just storskaliga byggnader för sällanköpshandel. Kulörerna på fasaderna i området är dämpade i gråa och gröna nyanser. Stadsbild och gestaltning behöver tas hänsyn till då området påverkar hur staden uppfattas.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör för ny verksamhets- och handelsbyggnad med en högsta byggnadshöjd på 10-12 meter. Skalan blir därmed något högre än högsta tillåtna byggnadshöjd i området, då skalan varierar mellan 8-10 meter. Motkravet är en väl gestaltad byggnad som trappar ner i skala söderut. Bedömningen är att denna utveckling bidrar positivt till upplevelsen av stadens entré, samt stämmer bättre överens med den nya översiktsplanens målbild då nuvarande bebyggelse inte följer översiktsplanens vision. Detta regleras genom planbestämmelsen *h* med formuleringarna:

h1 - Högsta nockhöjd är 10,0 meter.

h2 - Högsta nockhöjd är 12,0 meter.

Bebyggelse

Nuläge

Idag används fastigheten för upplag och blandade verksamheter inom småindustri. På fastigheten finns idag fem byggnader och en komplementbyggnad.

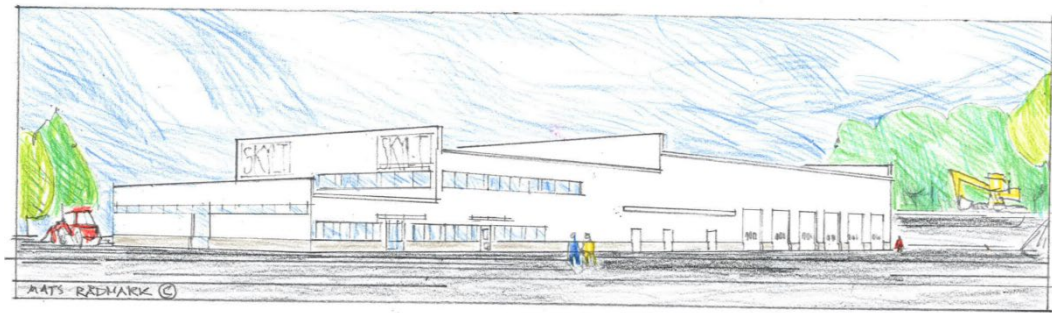


Bilder som föreställer tre av byggnaderna på fastigheten.

Planförslaget

Detaljplanen föreslår markanvändningen industri (J) och detaljhandel (H) på platsen. Ny bebyggelse ska harmonisera med bebyggelsen längs Lennings väg och ta hänsyn till områdets karaktär vad gäller gestaltning, färgsättning, materialval etc. i enlighet med 2 kap. 6 § PBL. Dess kulör ska anpassas till området och utföras med dämpad kulör. Med dämpad kulör åsyftas färgtoner med inslag av svart. Detta regleras med bestämmelsen:

f - Fasader ska utföras i dämpad kulör.



Skiss som föreställer förslag på ny bebyggelse. Av: Rådmark.

Bebyggelsen blir väl synlig som östlig entré till Nyköping. Fasaderna mot väster och söder behöver därför utföras som prydliga och väl avslutade kompositioner. Exempelvis kan inglasade partier, fönsterband och väggöppningar påverka gestaltningen positivt. En dämpad kulör och ett väl sammanhållet fasadavslut mot himlen skapar en volym som knyter an till den befintliga gestaltningen för Gustafsbergs handelscentrum.

För att harmonisera med omkringliggande bebyggelse anges begränsningar i hur stor del av marken som får bebyggas. Detta regleras med bestämmelsen:

e - Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Ny huvudbyggnad bör även placeras med långsidan längs med Lennings väg för att rama in stadsrummet, samt med ett avstånd på 10 meter från fastighetsgräns. Genom en sådan placering skapas även en bättre ljudmiljö för de boende i bostadsområdet Ekensberg i öst, då en sådan placering ger en bullerreducerande effekt för trafiken på Lennings väg. Detta regleras med bestämmelserna:

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad.

p - Huvudbyggnad ska placeras med långsidan längs med Lennings väg.

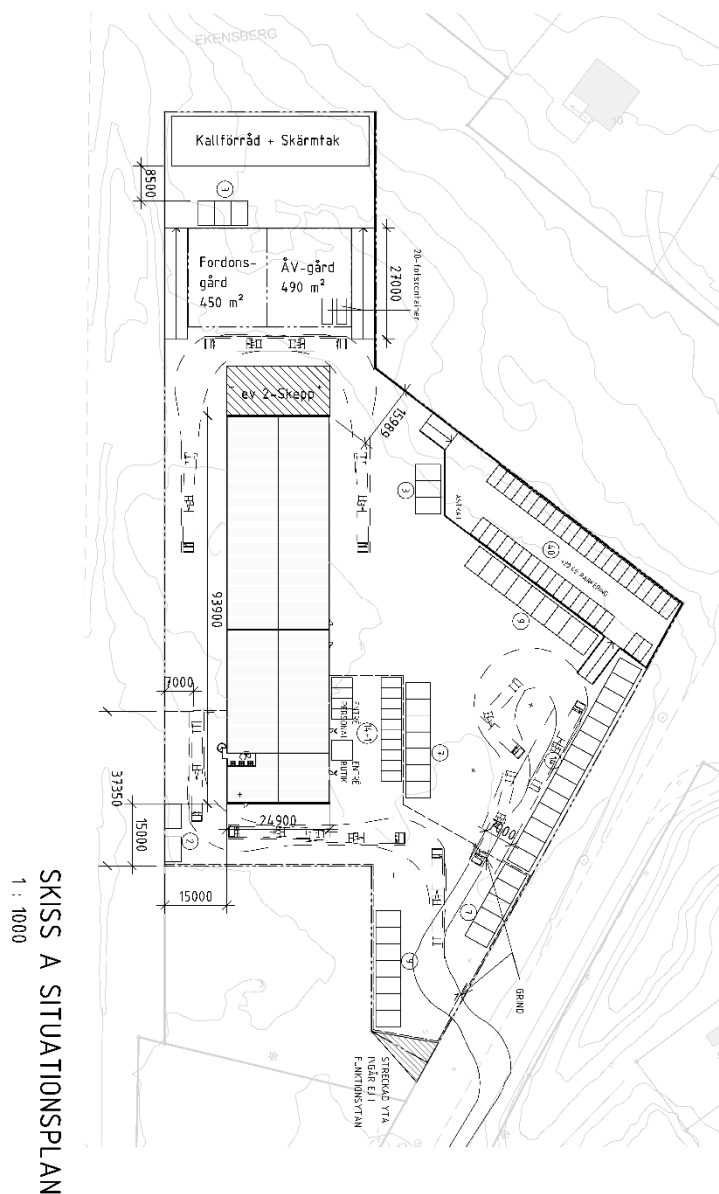


Bild som visar planerad situationsplan över området.

Natur och grönstruktur

Det finns inte några bevarandevärda naturvärden inom planområdet. Marken är hårdgjord sedan tidigare bebyggelse. Vegetationskorridoren längs Lennings väg ligger utanför planområdet, men ger en lummig karaktär till området som till viss del bör bevaras. En inventering har gjorts den 2021-12-16 av kommunens ekologer där ett antal risk- och slyträd har pekats ut som lämpliga att avverka.

I samband med planeringen av Östra infarten har Trafikverket meddelat att många träd kommer att avverkas längs med denna vegetationskorridor för att möjliggöra en tillfällig vägrätt. Trafikverket har dock ett återplanteringskrav, vilket bör ske på ett ordnat sätt i samråd med kommunen.



Befintlig natur i planområdets närhet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns inga fornlämningar, och länsstyrelsen har inte heller begärt någon arkeologisk insats för planområdet. Däremot så har det på en kulle ungefär 20 meter norr om planområdet hittats två kulturhistoriska lämningar. En husgrund efter en källare (L1984:3590) och tre gropar (L1984:3591), som troligtvis kommer från gamla stukor. Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen ska kontaktas. Fornlämningar skyddas av Kulturminneslagen (SFS 1988:950).



Kartan ovan visar var kulturhistoriska lämningar har hittats i förhållande till planområdet.

Förorenad mark

En markundersökning har gjorts av Sweco (2011-09-19) som inte visade värden som översteg MKM (mindre känslig markanvändning). Med tanke på att planen syftar till att enbart möjliggöra för redan befintlig markanvändning – industri (J) och detaljhandel (H) så prövas ingen ny markanvändning. Det rör sig dessutom om en plats för korttidsvistelse. Utifrån resultaten så har bedömningen gjorts att marken inte bedöms som förorenad utifrån planens syfte.

Överskottsmassor måste dock tas om hand. Det kan finnas cisterner nedgrävda inom planområdet. Om cisterner påträffas ska de skrotas och tas bort från fastigheten. Gamla cisterner får inte överbyggas. Vid eventuella markarbeten bör även andra föreningsindikatorer bevakas, som lukt, färg och andra synintryck.

Radon (om relevant)

Enligt en markradonutredning från 1989 utgörs området av normalradonmark. Risk finns för att delar utgörs av pergamit- eller granitgång som klassas som högradonmark. Vid bygglov ska risken för markradon beaktas. Radonsäker grundläggning krävs inom högriskområden. Inga byggnader ska ha radongashalter inomhus överskridande rikt- och gränsvärdet på 200 Bq/m³.

Risker

Fastigheten Hyddan 1 gränsar till sekundärleder för farligt gods på båda sidor av planområdet, Lennings väg i väst och Svärtavägen i öst. WSP har gjort en riskbedömning (2021-01-22) där riktlinjer har tagits fram för planering i anslutning till transportleder för farligt gods. I rapporten delas markanvändningen upp i fyra olika typer av känslighet. Storskaliga verksamheter där besökare uppehåller sig en kortare stund, likt den planerade verksamheten på Hyddan 1, klassas som en "mindre känslig verksamhet".

Väg 800 (Lennings väg) sträcker sig från Vagnhärad till Krokek. Hastighetsgränsen vid planområdet är 60 km/h och nedan visas det beräknade trafikflödet längs vägen.

Väg 800 (Lennings väg)	ÅDT 2017 norr om Nyköping
Total trafik	2620
Personbilstrafik	2410
Lastbilstrafik	210
Andel tung trafik	8 %

Tabell 2. Beräknade trafikflöden längs med Lennings väg.

I riskbedömningen konstateras det att Lennings väg inte är i närheten av att vare lika trafikerad med farligt gods-transporter som andra farligt gods-leder. Riskbedömningen konstaterar att detta motiverar ett lägre riskavstånd längs just Lennings väg. Mindre känslig markanvändning tillåts på ett skyddsavstånd

om 15 meter från Lennings väg. Fastighetsgränsen ligger dock mer än 15 meter från Lennings väg, vilket innebär att skyddsavstånd inte krävs för aktuell markanvändning.

Typ av verksamhet	Skyddsavstånd (meter)	Skyddsavstånd (meter)
	Befolkningstäthet 800 respektive 3000 inv/km ²	Befolkningstäthet 15 000 inv/km ²
Ej stadigvarande vistelse	0 - 10	0 - 15
Ej känslig verksamhet	10 - 15	15 - 30
Mindre känslig verksamhet	15 - 50	30 - 50
Känslig verksamhet	> 50	> 50

Tabell 3. Rekommenderade skyddsavstånd för sekundär farligt gods-led väg (Lennings väg). Den lägre siffran i intervallet är det kortast rekommenderade avståndet för respektive typ av verksamhet.

Ombyggnationen av Östra infarten (se kap. *Gator och vägar*) innebär bland annat att Lennings väg breddas från 2 till 4 körfält. För att säkerställa att ett riskavstånd hålls på 15 meter från ny planerad väg bör den befintliga bestämmelsen "*prickmark - marken får inte förses med byggnad*" vara tillräcklig, då den har en bredd på 10 meter.

Buller

En bullerutredning har inte genomförts då ingen ny markanvändning prövas. Markanvändningen Handel tillåts i dagsläget på delar av fastigheten, men i och med planen så utökas detta område till att innefatta hela fastigheten. Etableringar av planerad art bedöms inte bidra till en ökad mängd nya trafikrörelser att det skulle leda till en ökning av bullerstörningar för närliggande bostäder (se kap. *Biltrafik*). Uppskattningsvis rör det sig om 50-70 fordonsrörelser per dag. Kommunens bedömning är att förändrad verksamhet inte innebär att den befintliga situationen för de närboende påverkas negativt av trafikbuller till och från fastigheten.

Platsen är utpekad i kommunens översiktsplan som ett riskområde för höga bullernivåer. Även om markanvändningen inte ändras i någon större grad så bör en bättre ljudmiljö eftersträvas i samband med ny bebyggelse. Den omkringliggande bostadsbebyggelsen riskerar att påverkas mer negativt av buller från Lennings väg i samband med nya trafikflöden efter ombyggnationen av Östra infarten. Boverket lyfter att verksamheter därför kan byggas som bullerskydd för intilliggande bostadsbebyggelse. Detta understryks även av Nyköpings översiktsplan för 2040, där det anges att ny bebyggelse i området med fördel bör placeras med långsidan mot Lennings väg för att minska bullernivåerna i bostadsområdet öster om fastigheten

Hyddan 1. För att skapa en bättre ljudmiljö i området regleras detta med bestämmelsen:

p - Huvudbyggnad ska placeras med långsidan längs med Lennings väg.

Detta gäller därmed inte för eventuella komplementbyggnader inom fastigheten.

Det buller som alstras inom fastigheten får inte bidra till en försämrad ljudmiljö för omgivningen. Den sammanlagda ekvivalenta ljudnivån från verksamheten bör inte överstiga riktvärden enligt Naturvårdsverkets publikation 2015:6538 *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller*. Dessa riktvärden ska klaras så att ljudmiljön inte blir sämre än vad riktvärdena säger:

	L_{eq} dag (kl. 06-18)	L_{eq} kväll (kl. 18-22)	L_{eq} natt (kl. 22-06)	L_{eq} lördag, söndag och helgdag (kl. 06-18)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA	45 dBA

Nivåerna i ovanstående tabell avser immissionsvärden vid omkringliggande bostäder, förskolor, skolor och vårdlokaler. De gäller utomhus vid byggnadens fasad, men även uteplatser och andra ytor för utomhusvistelse i anslutning till bostaden.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och från området är i dagsläget begränsad för gång- och cykeltrafikanter. Det finns dock ett väl utbyggt gång- och cykelnät på motsatt sida av Svärtavägen. Dock saknas en passage till och från den aktuella fastigheten (se kap. *Gång- och cykeltrafik*).

Tekniska förutsättningar

Geotekniska förhållanden,

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) framgår det att de översta lagren inom planområdet består av glacial lera och sandig morän. Marken är nästan helt exploaterad och hårdgjord sedan tidigare.



Karta över fastigheten i relation till SGU:s jordartskarta. Grön punkt visar befintlig brunn enligt SGU:s brunnssdatabas.

Vatten och spillvatten

Nyköping Vatten har VA-ledningar längs med Svärtavägen, så det finns möjlighet att ansluta till kommunalt VA. Fastighetsägaren har ansökt om kommunalt VA, samt en egen servis för spill- och dagvatten. Detta bekostas av sökanden.

Avfall

Avfall ska tas omhand inom kvartersmark.

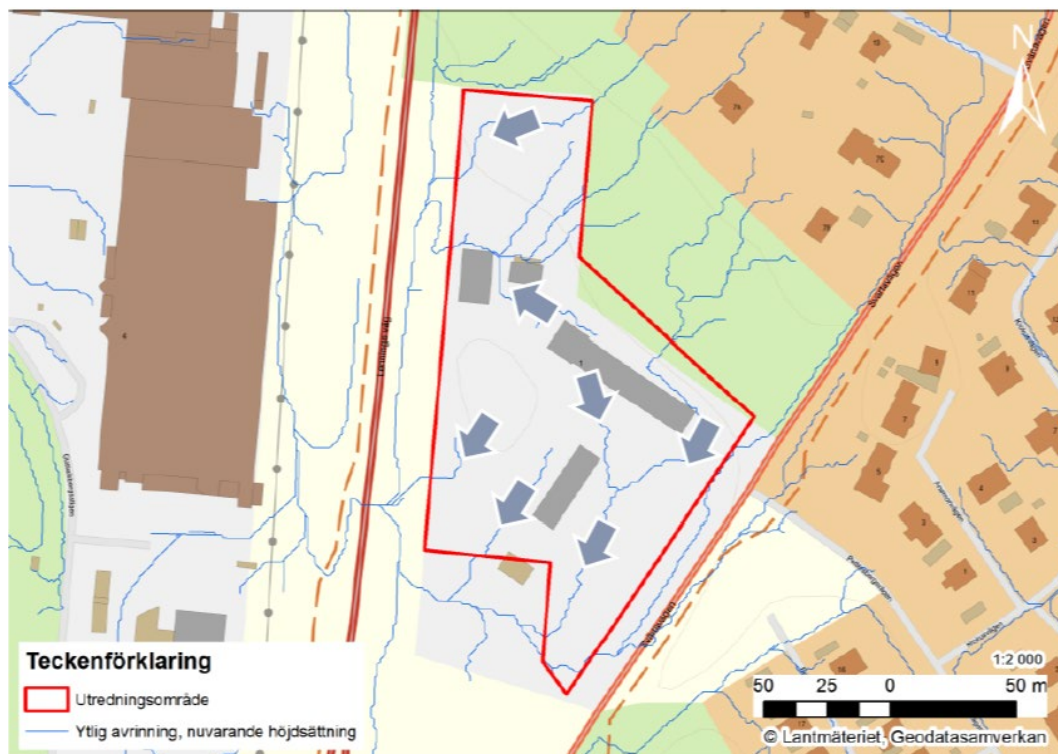
El & tele

Elnätets kapacitet är tillräcklig för den föreslagna utökningen av verksamheten.

Dagvatten

Norr om planområdet ligger en höjd som sluttar nedåt till planområdets sydligare delar. En lågpunktskartering visar på en lågpunkt sydost om planområdet. En översiktlig analys av ett skyfallsscenario har gjorts med hjälp av Scalgo Live, som är en GIS-baserad tjänst som används för att analysera höjddata ur ett ytvattensperspektiv. Här används terrängdata och vattenvolymer för att identifiera områden som riskerar att översvämmas då

vattenvolymen rinner av på markytan. Resultatet av analysen visar flödesvägar inom området, se bild nedan.



Flödesvägar inom planområdet.

Det skyfall som har analyserats kan likställas med ett hundraårsregn med 60 minuters varaktighet och visar vilka områden som riskerar att översvämmas vid stora regn. Detta scenario används, tillsammans med en klimatfaktor om 25 %, utifrån rekommendationer från P110 (Svenskt Vatten, 2016). Inom området finns få identifierade lågpunkter. Huvudsakliga lågpunkter ligger söder om fastigheten.

Det finns en kommunal dagvattenledning öster om fastigheten längs med Svärtavägen. Det finns en befintlig vattenservis i nordöstra delen av fastigheten men det går att flytta anslutningspunkten dit det råder bäst förutsättningar. Föreslaget läge för anslutning till dagvattennätet är i sydöstra delen av fastigheten. Detta eftersom området ligger lägre än befintlig anslutningspunkt norrut.



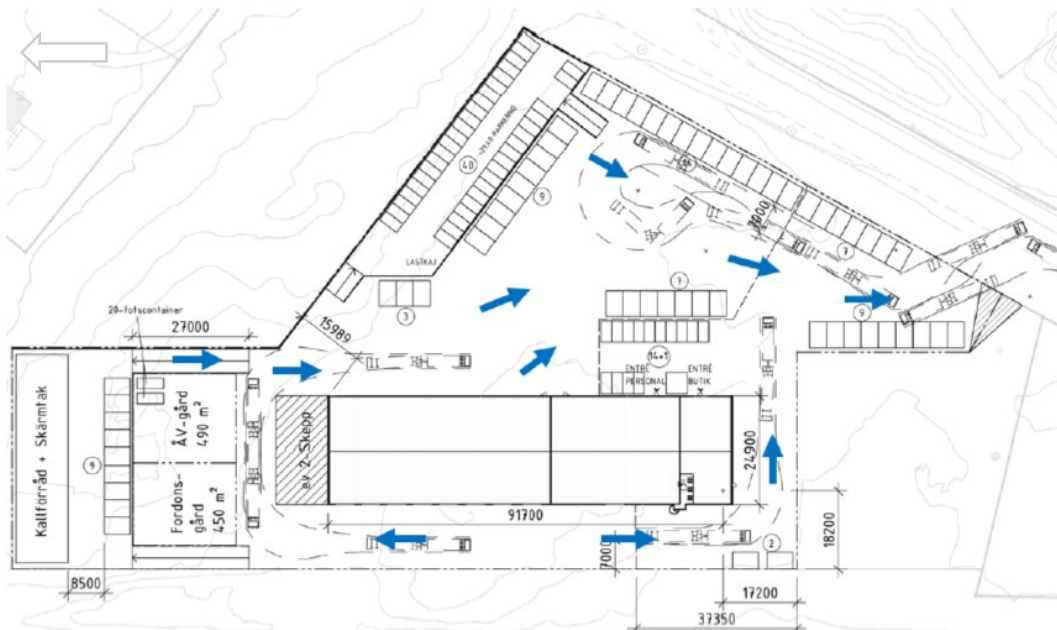
Planerad avledningsväg ut mot Nyköpingsån.

Den planerade avledningsvägen för dagvatten från planområdet går österut. Recipient för dagvattnet är Nyköpingsån. Innan vattnet når recipienten leds det genom ett ca 2 km långt gräsbeklätt dike.

En modellering av föroreningsbelastning och reningseffekt har utförts med hjälp av verktyget StormTac. Här har modellen räknat på nederbördsmängd samt planområdets area och befintliga markanvändning, då denna densamma i befintlig situation och i framtiden. Andelen hårdgjord yta är dock något större vid planerad markanvändning. Enligt krav från kommunen ska dagvattenanläggningarna utformas så att flödet vid ett 10-årsregn inte ökar vid planerad markanvändning jämfört med nuvarande markanvändning. Val av 10-årsregn beror på att ledningarna har god kapacitet och att utlopp sker i ett större dike och fördröjs nedströms innan dagvattnet når recipienten.

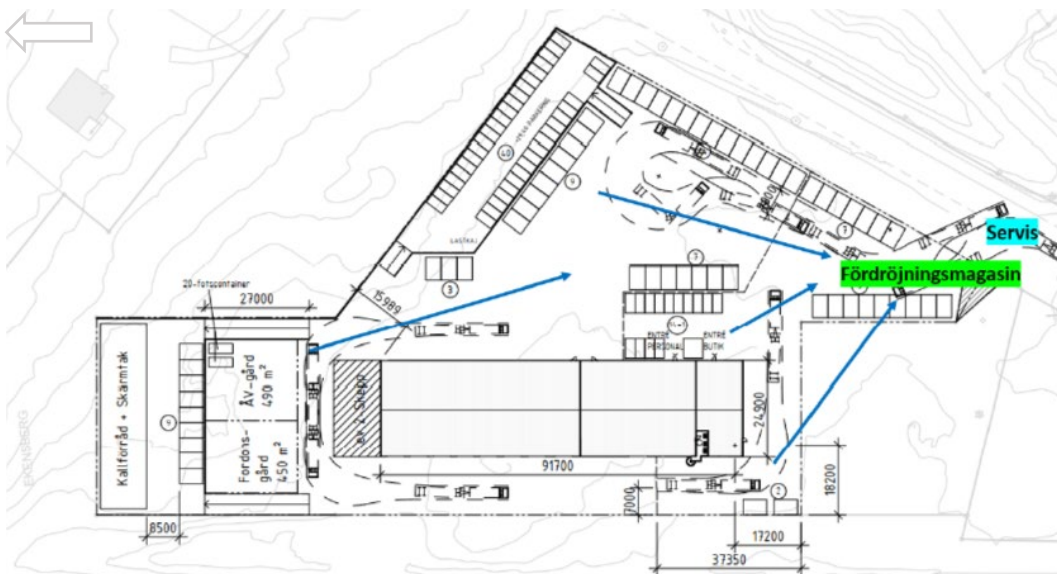
För att undvika skador på bebyggelse till följd av översvämningar krävs en väl genomtänkt höjdsättning. Placering av byggnader ska därför alltid placeras högre än vägar, stigar, grönytor med mera. På så sätt kan dagvattnet avledas ytligt om dagvattensystemets maxkapacitet överskrids. Även ingångar till byggnader och liknande bör höjdsättas så att vatten inte rinner in i dessa.

Enligt PBL 4 kap 36§ är fastighetsägaren ansvarig för att avvattningen av den egna tomten inte påverkar omgivningen negativt. I och med att marken är kuperad ska vattnet avledas ner till en lågpunkt och anslutningspunkt till dagvattennätet i sydöst, på så sätt undviks att det leds till grannfastigheten. Därför måste planområdet höjdsättas på ett lämpligt sätt. Se förslag nedan.



Rekommenderade avrinningsvägar inom fastigheten.

Bilden ovan visar rekommenderade sekundära avrinningsvägar genom lutningar i terrängen. Höjdsättningen förutsätter att nödvändig fördröjningsvolym tas om hand inom detaljplanen innan det bräddar ut från planområdet.



Sammanvägd systemlösning.

Eftersom fastigheten i stort sett planeras att hårdgöras så saknas möjligheten till öppna dagvattenanläggningar.

En oljeavskiljare krävs på fastigheten då verksamheten riskerar att släppa ut oljehaltigt vatten till dagvattennätet. Avrinningsvägarna ska därför leda till en oljeavskiljare och därefter vidare till ett underjordiskt makadammagasin för rening och fördröjning innan det leds vidare till dagvattenledningen längs Svärtavägen. Det underjordiska makadammagasinet föreslås utformas med en fördröjningsvolym på 200 m³. Beräkningar visar att föreslagen systemlösning

inte innebär någon otillåten försämring av vattenförekomsten Nyköpingsåns ekologiska eller kemiska status. Dagvattenutredningen föreslår att plats för reningsanläggning bör säkras i detaljplanen genom bestämmelser. Kommunen gör dock bedömningen att detta inte behöver regleras i plankartan för att göra planen mer flexibel och inte låsa en hantering av dagvattnet i detta skede.

Kommunikationer

Gator och vägar

Trafikverket är huvudman för såväl Lennings väg som Svärtavägen, som till viss del berörs på både östlig och västlig sida av planområdet. Söder om planområdet ligger Ekensbergsrondellen som i dagsläget planeras få en ny lokalisering. Den nuvarande rondellen ska flytta norrut och kommer därmed hamna närmare Hyddan 1. Trafikverket har ställt ut vägplanen på samråd under Q4 2021.

Denna nya vägdragning kommer inte att påverka planområdet och dess in- och utfart, vilket baseras på en inmätning gjord av Trafikverket från sommaren 2021. Bilden nedan visar rondellens förändrade lokalisering.



Planerad ombyggnation av Östra infarten. Nya busshållplatser är markerade med rött.

Biltrafik

Tafikflöden beräknas vara ca 50-70 fordon per dag. Denna trafikmängd består då av ca 45 personbilar för de som arbetar eller har arbetsrelaterade ärenden på fastigheten. Dessutom uppskattas det tillkomma 15-25 övriga fordon. Tyngre transporter, som lastbilar och trailers, uppskattas till 5-10 st. i veckan.

Denna generella siffra anses vara en rimlig ökning som inte belastar nuvarande trafiknät i någon större grad. Kommunen anser att detta inte innebär någon negativ förändring för de boende i området.

Parkering

Parkeringslösningar för planerad verksamhet löses inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

God tillgång till gång- och cykelbana finns på motstående sida av Svärtavägen, men övergångsställe eller säker passage till fastigheten Hyddan 1 saknas. I samråd med Trafikverket, som är väghållare för såväl Svärtavägen som Lennings väg, har det konstaterats att sådana åtgärder till fastigheten i dagsläget inte är lämpliga. För att detta ska vara aktuellt krävs någon typ av målpunkt inom Hyddanområdet. Denna enskilda etablering bidrar inte med mycket nya rörelser i området så att det påverkar underlaget för en sådan åtgärd. Särskilt inte med tanke på etableringens karaktär då den riktar sig till fordonsbunden trafik. Detta vore inte heller en lämplig åtgärd ur trafiksäkerhetssynpunkt. Möjligheterna till en försänkt kantsten längs med Svärtavägen undersöks i dialog med Trafikverket.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Pettersbergsvägen ligger ca 150 meter från platsen. Den trafikeras varje halvtimme i varje riktning av stadsbuss 2. Ca 100 meter från planområdet ligger busshållplats Pettersbergsvägen, denna trafikeras ca varannan timme av regionbuss 525. Närliggande busshållplatser kommer dock att flyttas i samband med ombyggnationen av Östra infarten, se röda markeringar på bild på föregående sida. Detta innebär att avstånden till busshållplatser ökar i samband med ombyggnationen.

Utfarter

I och med ombyggnationen av Östra infarten kommer utfarten till och från planområdet att hamna betydligt närmare rondellen. De senaste ritningarna och inmätningarna gjorda av Trafikverket visar att omlokaliseringen inte kommer att påverka utfarten. Däremot bör planen möjliggöra för en eventuell förflyttning om befintlig placering inte är en hållbar lösning när Trafikverkets vägplan har antagits.

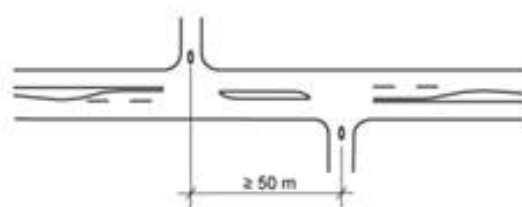


Bild som visar minsta möjliga avstånd vid förskjuten korsning.

Med tanke på terrängförhållandena i planområdets norra del så blir det svårt att tillåta en utfart som går rätt över Pettersbergsvägen. Därför kommer det att vara fortsatt aktuellt med en förskjuten korsning. Vid en förskjuten korsning så måste dessutom avståndet mellan de två korsningarna vara minst 50 meter (se bild ovan). Detta är ett krav enligt VGU och därför anges ett utfartsförbud längs denna sträcka. Detta regleras med hjälp av bestämmelsen:

j - Utfart ska samordnas med grannfastigheter längs med Svärtavägen och ska ligga mer än 50 meter från Pettersbergsvägen

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd februari 2022

Granskning april 2022

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden maj 2022

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark. Trafikverket är huvudman för allmän plats.

Avtal

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

Något exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen har inte bedömts som nödvändigt då exploateringen inte kräver några investeringar på allmän plats. Skulle Trafikverket ändra ställning kring utfartens lokalisering i samband med samrådet kan ett exploateringsavtal komma att krävas.

Fastighetsrättsliga frågor

Nuvarande fastighetsgränser och servitut är fortsatt aktuella.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet.

Planändring på allmän platsmark innebär inte några investeringskostnader för Trafikverket då detta enbart syftar till att korrigera felaktiga gränser.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

Dagvattenutredning, Sweco, 2021-12-13

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser av avvikelser från ÖP

Förslaget avviker inte från kommunens översiktsplan.

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. Efter byggtiden förväntas bullernivåerna minska, särskilt bullernivåerna från Lennings väg.

Sociala konsekvenser

Planens genomförande riskerar inte att påverka framkomlighet längs bil-, gång- eller cykelvägar negativt.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Lantmännen Förvaltningsfastigheter AB

Detaljplanen har upprättats av Victor Persson.

Samarbete har skett med Stefan Sköldén, mark- och exploateringsingenjör, Nyköpings kommun.

Victor Persson

Planarkitekt, Nyköpings kommun.

Bilagor

Dagvattenutredning

Till Länsstyrelsen för samråd

Undersökning om betydande miljöpåverkan av detaljplan för del av Hyddan 1, 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 planprogram/detaljplan och kommande detaljplaneläggning (Planen)

Lantmännen AB är sökande till planbeskedet. Fastigheten ägs av Lantmännens Fastigheter. Lantmännen önskar utreda förutsättningarna för att etablera verksamhet inom planområdet. Den inkomna begäran om planbesked syftar till att pröva en högre bebyggelsehöjd inom planområdet för att möjliggöra ny verksamhet.

Nulägesbeskrivning (Platsen)

Området som berörs av ansökan är cirka 1,6 hektar och ligger i stadsdelen Ekensberg och i anslutning till Brandkärr. Ekensberg består framförallt av villabebyggelse med en del verksamheter mellan Lennings väg och Svärtavägen. Planområdet ligger i direkt anslutning till verksamhetsområdet Gustavsberg som har ett strategiskt läge för större verksamheter med både skyltläge och access till väginfrastruktur.

Ställningstagande till strategisk miljöbedömning och avgränsning av MKB

Planen berör ett område som angränsar till både verksamhetsområde, större transportleder samt bostadsbebyggelse. Östra infarten planeras att byggas om vilket bland annat innebär en ombyggnation och flytt av cirkulationen längs Lennings väg. Vår bedömning är dock att detta inte kommer att påverka den nuvarande infarten till området.

Planen anger förutsättningar för att mer storskaliga verksamheter med högre byggnadshöjder kan etableras inom området.

Planen medför att befintlig verksamhetsmark tillgodoser behov av byggrätter för mer storskaliga verksamheter som kräver högre byggnadshöjder. Detaljplanen innebär att en omlokalisering av Lantmännens verksamhet som i dagsläget är etablerad i Kungshagen är möjlig. Befintlig verksamhet i Kungshagen förflyttas till ett mer önskvärt och strategiskt läge. Planen kan även medföra en tydligare entré till centrala Nyköping.

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 på omgivning från tillkommande verksamhet
- Säkerhetsavstånd till led för farligt gods
- Dagvattenlösningar
- Påverkan på stadsbild samt gestaltning
- Ombyggnation av cirkulationsplats längs Lennings väg.

I planbeskedet identifierades fler aspekter, som exempelvis fornlämningar i skogspartiet samt föroreningar i marken. Dessa har undersökts ytterligare, och vår bedömning är att det inte krävs några särskilda utredningar för dessa.

Under den eventuella planprocessen kan flera aspekter komma fram som behöver studeras.

Tidigt samråd

Tidigt samråd med Länsstyrelsen gällande denna behovsbedömning

KOMMENTAR	NAMN	Datum
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:	XX	XX

**Riksintresse för
kulturmiljövården - 3 kap.
miljöbalken**

Planområdet ligger norr om riksintresse för kulturmiljövården, Nyköping, där miljonprogramsområdet Brandkärr är ett av uttrycken. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att påverkan på stadsbild och gestaltning behöver studeras vidare eftersom området utgör entréläge till centrala Nyköping. Ny bebyggelse behöver ta hänsyn till omgivande bebyggelses olika karaktär vad gäller skala (höjd och volym), gestaltning, färgsättning, materialval etc i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Utifrån resultaten i genomförd miljöteknisk undersökning (Sweco, 2011-09-19) samt att planförslaget inte medför ändrad markanvändning så har Länsstyrelsen utifrån förorenade områden inget att erinra mot planförslaget.

Buller

Länsstyrelsen delar bedömningen i undersökningen att buller från tillkommande verksamhet behöver belysas i den fortsatta planprocessen.

Trafiksäkerhet

I undersökningen anges att den nya verksamheten kommer att tillföra mer trafik längs Svärtavägen samt att Östra infarten planeras att byggas om. Lennings väg, Svärtavägen och intilliggande GC-väg kommer att påverkas av ombyggnaden. Länsstyrelsen delar därför bedömningen i undersökningen att trafiksäkerheten behöver belysas i den fortsatta planprocessen.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion*Farligt gods*

Länsstyrelsen delar bedömningen i undersökningen att säkerhetsavstånd för led för farligt gods behöver belysas i den fortsatta planprocessen.

Översvämning

Av Länsstyrelsen kartunderlag framgår att ett område strax utanför planområdets södra del riskerar att översvämmas vid skyfall. Länsstyrelsen anser att planprocessen behöver belysa risken för översvämning och behov av ev. skyddsåtgärder för ny/befintlig bebyggelse samt för viktig infrastruktur och ev. tekniska anläggningar. Även framkomlighet för räddningstjänsten behöver belysas.

Miljö kvalitetsnormer*Vatten - dagvattenhantering*

Länsstyrelsen delar bedömningen i undersökningen att dagvattenlösningar behöver belysas i den fortsatta planprocessen. En dagvattenutredning behöver tas fram för att klargöra vilka åtgärder som behöver vidtas. Dagvattenhanteringen får inte medföra att ev. föroreningar sprids till mark, yt- och grundvatten så att MKN vatten påverkas negativt. Planområdet avrinner till Nyköpingsån. Länsstyrelsen påtalar att översynen av dagvattenhanteringen behöver ta hänsyn till de förändringar av nederbördsmonster och flödesnivåer som kan följa av ett förändrat klimat. I anslutning till planområdets södra gräns finns utpekade lågpunkter där vatten kan samlas vid skyfallssituationer.

Kulturmiljö*Fornlämningar*

På kullen knappt 20 meter norr

om planområdet finns två kulturhistoriska lämningar; en husgrund efter en källare (L1984:3590) och tre gropar (L1984:3591), möjligen gamla stukor/rotfruktsgropar. Länsstyrelsen avser inte att begära några arkeologiska insatser för planområdet eller lämningarna intill detta, men vill påminna om att även kulturhistoriska lämningar bör bevaras i enlighet med kulturmiljölagens portalparagraf. Dessa kulturhistoriska lämningar berättar om en äldre tid före vår egen.		
--	--	--

Bilagor

- Bilaga 1 Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan med miljöaspekter och kommentarer

Maria Ljungblom
Chef Stadsbyggnadsenheten

Victor Persson
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

Postadress
Nyköpings kommun
Samhällsbyggnad, enhet
611 83 NYKÖPING

Besöksadress
Stadshuset, Stora Torget

Org nr 21 20 00-29 40
Tfn 0155-24 80 00
samhallsbyggnad@nykoping.se
www.nykoping.se

Bilaga 1: Checklista inför planbesked och kommentarer

NATURVÄRDEN
<i>Viktiga naturvärden som behöver studeras vidare i kommande planprocess.</i>
☐ 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	

KULTUR	
<i>Viktiga kulturvärden som behöver studeras vidare i kommande planprocess.</i>	
☐ Riksintresse kulturmiljö ☐ Fornminne ☐ Byggnadsminne ☐ Övrig värdefull kulturhistorisk miljö	
Beskrivning	

HÄLSA	
<i>Viktiga aspekter som berör hälsa som behöver studeras vidare i kommande planprocess.</i>	
☐ Riksintresse friluftsliv ☒ Buller ☐ Vibrationer ☐ Magnetiska fält ☐ Allergener ☐ Miljöfarlig verksamhet ☐ Föroreningar ☐ Markföroreningar ☐ Miljökvalitetsnorm utomhusluft	
Beskrivning	Planområdet är beläget nära större trafikleder och är därmed bullerutsatt. Ny verksamhet på inom planområdet kan generera ökat buller till närliggande bostäder.

RISK	
<i>Viktiga aspekter som berör risk för människors hälsa och miljö som behöver studeras vidare i kommande planprocess.</i>	
☐ Ras och skred ☐ Översvämning ☒ Trafiksäkerhet - skydd mot olyckor ☒ Farligt gods/skyddsavstånd ☐ Erosion	
Beskrivning	Den nya verksamheten kommer tillföra mer trafik längst Svärtavägen och därför behöver trafiksäkerheten undersökas. Både Svärtavägen och Lennings väg utgör transportleder för farligt gods. Avståndet mellan ny bebyggelse och vägarna behöver klargöras.

VATTEN	
Viktiga aspekter som berör vatten som behöver studeras vidare i kommande planprocess.	
☐ MKN avrinningsområde ☐ Vattenskyddsområde ☐ Ytvatten ☐ Grundvatten ☒ Dagvatten ☐ Spillvatten	
Beskrivning	Dagvatten behöver undersökas för att säkerställa goda lösningar på en större hårdgjord yta.

Aspekter som inte kan leda till betydande miljöpåverkan men har betydelse för planarbetet

STATLIGA INTRESSEN	
Statliga intressen som behöver studeras vidare i kommande planprocess.	
☐ Riksintresse för kommunikation (väg, järnväg, flyg, sjöfart) ☐ Behov av flyghinderanalys ☐ Skyddsrum	
Beskrivning	

STADSBYGGNADSKVALITETER	
Viktiga stadsbyggnadskvaliteter som behöver studeras vidare i kommande planprocess.	
<u>Sociala aspekter</u> ☐ Jämställdhet ☐ Integration ☐ Barns perspektiv ☐ Ålderssammansättning ☐ Fysisk tillgänglighet ☐ Rekreation och friluftsliv ☐ Trygghet och säkerhet <u>Fysiska aspekter</u> ☐ Markförhållanden (geologi, jordarter och topografi) ☐ Radon ☐ Lokalklimat ☐ Ljusförhållanden ☐ Naturresurser ☐ Jordbruksmark <u>Trafik och mobilitet</u>	

☐ Mobilitet/Trafiklösning ☐ Kollektivtrafikförsörjning ☐ Gång och cykel ☐ Grön omställning <u>Arkitektur</u> ☐ Landskapsbild ☒ Stadsbild ☒ Gestaltning	
Beskrivning	Området utgör ett entréläge till centrala Nyköping från både Lennings väg och Svärtavägen. Det är viktigt att gestaltningen undersöks i planprocessen. Området omringas av olika karaktärer. Det är viktigt att ny bebyggelse ta hänsyn till dess olika karaktär.

REFERENSMATERIAL SOM HAR ANVÄNTS	
Källa	Aktualitet
2040 (samrådshandling)	2020
Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta	2013
NYGIS	2021
Arbetsmaterial, skisser över ombyggnad östra infarten	2021

MSN § Granskning för detaljplaneförslag för del av BERGSHAMMAR 15:2, Bergshammar, Nyköpings kommun

Diarienummer: MSN19/65

Läge: Bergshammar

Sökande: Kiladalen församling

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden fr.o.m. 2019-06-03 t.o.m. 2019-06-30. Information har skickats till berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, föreningar, organisationer och sakägare enligt särskild förteckning. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida samt i Stadshusets foajé. Under perioden 2019-09-17 t.o.m. 2019-10-01 har berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, organisationer och sakägare haft möjlighet att granska och yttra sig kring ett reviderat planförslag. Efter genomförd granskning har dock ändringar skett i detaljplanen på fastighetsägarens beväg. Kommunen anser att dessa ändringar är så omfattande att detaljplanen behöver ställas ut för granskning på nytt.

De nya ändringarna innefattar en ändring av planens syfte och en ny planområdesgräns. I det tidigare granskningsförslaget, som ställdes ut mellan 2019-09-17 t.o.m. 2019-10-01, fanns en skrivelse i syftet om att göra två av kyrkans befintliga komplementbyggnader planenliga, samt att skydda dem med hjälp av rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Dessa låg inom gemensamhetsanläggningen Bergshammar GA:1.

Revideringen av planförslaget beror på att kyrkan inte längre vill avstycka en så stor del av kyrkoområdet. En omprövning av gemensamhetsanläggningen innebär även en lång och kostsam process, vilket inte anses proportionerligt i och med att planens syfte enbart är att möjliggöra för två stycken avstyckningar.

Sammantaget har följande ändringar gjorts under planprocessens gång. Med anledning av inkomna synpunkter under **samrådet** har gjordes följande ändringar:

- Varsamhetsbestämmelsen, k, ändras till skyddsbestämmelse, q och formuleras om i egenskap av skydd.
- Ändrade lovplikten har utökats till att gälla för samtliga attefallsåtgärder, så även för byte av fasadbeklädnad och fönster med syfte att säkerställa skyddsbestämmelsen, q.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en bild som redovisar förändringen efter tänkt fastighetsbildning

- Planbeskrivningen har kompletterats med info om att det finns fornlämningar i närområdet och att framtida markingrepp kan komma att kräva arkeologiska insatser.
- Planbeskrivningen har tillförts avsnitt om angöring och parkering.
- Planbeskrivningen har kompletterats med fastighetsrättsliga konsekvenser att det krävs servitut för ledning samt kan komma att krävas servitut för parkering på annan fastighet till förmån för f.d fattighuset
- Planbeskrivningen har uppdaterats med info om att planen inte bedöms påverka befintliga elledningar inom området.
- Felskrivning om fattighuset (omnämnt som sockenstuga) är justerat i den beskrivande texten kring befintlig bebyggelse i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med info om rådande krav på brandposter.

Med anledning av inkomna synpunkter under **första granskningstillfället** föreslår Planenheten följande revideringar av planhandlingarna:

- Genomförandebeskrivningen förtydligas kring behovet av servitut för de nybildade fastigheterna för VA-ledningar till anslutningspunkten för vilken det också med fördel upprättas en gemensamhetsanläggning med de tre fastigheter som nyttjar denna.
- Genomförandebeskrivningen förtydligas kring vad som gäller enligt anläggningslagen vid omfördelning/minskning av GA.
- Formuleringen om radon justeras med anledning av yttrande från miljöenheten att det inte går att dra generella slutsatser kring radon baserat på mätresultat från angränsande fastigheter.

Efter granskningen föreslogs att planområdet bör minskas med 3 meter för att säkerställa en passage mellan angränsande bostadsfastighet och planerad avstyckningslott. Syftet är att säkra kyrkans fortsatta tillträde till de delar av stamfastigheten som i annat fall hade skurits av. Med passagen säkerställs också fortsatt tillträde till de allmänna ytorna norr om planområdet vilken också behövs för den fortsatta skötsel av dem. Ändringen inför antagande bedöms ha ringa betydelse för angränsande fastighetsägare.

I övrigt har enbart redaktionella justeringar av planförslaget gjorts.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckningar och försäljning av bostadstomter intill kyrkan.

Befintlig huvudbyggnad inom planområdet; Övre Bredgården är idag planlagd för kyrkoändamål och markanvändningen behöver därmed ändras till bostadsändamål.

För det före detta fattighuset i söder gäller idag att den gällande detaljplanens krav på minsta tomtstorlek begränsar en avstyckning.

Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa byggnadernas kulturhistoriska värde genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser då de utgör ett fåtal byggnader som finns kvar sedan laga skiftet 1844.

Syftet har ändrats under planprocessens gång. Tidigare syftade planen även till att skydda två ytterligare byggnader – två uthus i nära anslutning till Övre Bredgården. Dessa ingår inte längre i planområdet då detta hade inneburit en omprövning av gemensamhetsanläggningen Bergshammar GA:1, vilket inte längre anses vara en proportionerlig åtgärd i förhållande till detaljplanens syfte. Detaljplanen ska därför ställas ut på granskning på nytt.

Barnrättsprövning

Nej

Yttranden och yrkanden**Beslutsordning****Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) **att** godkänna samrådsredogörelsen daterad 2022-01-12, samt
- 2) **att** detaljplan för del av BERGSHAMMAR 15:2 får skickas ut på granskning.

Reservationer**Bilagor till beslutet:****Beslutsunderlag:****Beslutet skickas till:**

Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om granskning för detaljplaneförslag för del av BERGSHAMMAR 15:2, Bergshammar, Nyköpings kommun

Läge: Bergshammar

Sökanden: Kiladalen församling

Sammanfattning

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden fr.o.m. 2019-06-03 t.o.m. 2019-06-30. Information har skickats till berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, föreningar, organisationer och sakägare enligt särskild förteckning. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida samt i Stadshusets foajé. Under perioden 2019-09-17 t.o.m. 2019-10-01 har berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, organisationer och sakägare haft möjlighet att granska och yttra sig kring ett reviderat planförslag. Efter genomförd granskning har dock ändringar skett i detaljplanen på fastighetsägarens bevåg. Kommunen anser att dessa ändringar är så omfattande att detaljplanen behöver ställas ut för granskning på nytt.

De nya ändringarna innefattar en ändring av planens syfte och en ny planområdesgräns. I det tidigare granskningsförslaget, som ställdes ut mellan 2019-09-17 t.o.m. 2019-10-01, fanns en skrivelse i syftet om att göra två av kyrkans befintliga komplementbyggnader planenliga, samt att skydda dem med hjälp av rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Dessa låg inom gemensamhetsanläggningen Bergshammar GA:1.

Revideringen av planförslaget beror på att kyrkan inte längre vill avstycka en så stor del av kyrkoområdet. En omprövning av gemensamhetsanläggningen innebär även en lång och kostsam process, vilket inte anses proportionerligt i och med att planens syfte enbart är att möjliggöra för två stycken avstyckningar.

Sammantaget har följande ändringar gjorts under planprocessens gång. Med anledning av inkomna synpunkter under **samrådet** har gjordes följande ändringar:

- Varsamhetsbestämmelsen, k, ändras till skyddsbestämmelse, q och formuleras om i egenskap av skydd.
- Ändrade lovplikten har utökats till att gälla för samtliga attefallsåtgärder, så även för byte av fasadbeklädnad och fönster med syfte att säkerställa skyddsbestämmelsen, q.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en bild som redovisar förändringen efter tänkt fastighetsbildning
- Planbeskrivningen har kompletterats med info om att det finns fornlämningar i närområdet och att framtida markingrepp kan komma att kräva arkeologiska insatser.
- Planbeskrivningen har tillförts avsnitt om angöring och parkering.
- Planbeskrivningen har kompletterats med fastighetsrättsliga konsekvenser att det krävs servitut för ledning samt kan komma att krävas servitut för parkering på annan fastighet till förmån för f.d fattighuset
- Planbeskrivningen har uppdaterats med info om att planen inte bedöms påverka befintliga elledningar inom området.
- Felskrivning om fattighuset (omnämnt som sockenstuga) är justerat i den beskrivande texten kring befintlig bebyggelse i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med info om rådande krav på brandposter.

Med anledning av inkomna synpunkter under **första granskningstillfället** föreslår Planenheten följande revideringar av planhandlingarna:

- Genomförandebeskrivningen förtydligas kring behovet av servitut för de nybildade fastigheterna för VA-ledningar till anslutningspunkten för vilken det också med fördel upprättas en gemensamhetsanläggning med de tre fastigheter som nyttjar denna.
- Genomförandebeskrivningen förtydligas kring vad som gäller enligt anläggningslagen vid omfördelning/minskning av GA.
- Formuleringen om radon justeras med anledning av yttrande från miljöenheten att det inte går att dra generella slutsatser kring radon baserat på mätresultat från angränsande fastigheter.

Efter granskningen föreslogs att planområdet bör minskas med 3 meter för att säkerställa en passage mellan angränsande bostadsfastighet och planerad avstyckningslott. Syftet är att säkra kyrkans fortsatta tillträde till de delar av stamfastigheten som i annat fall hade skurits av. Med passagen säkerställs också fortsatt tillträde till de allmänna ytorna norr om planområdet vilken också

behövs för den fortsatta skötsel av dem. Ändringen inför antagande bedöms ha ringa betydelse för angränsande fastighetsägare.

I övrigt har enbart redaktionella justeringar av planförslaget gjorts.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckningar och försäljning av bostadstomter intill kyrkan.

Befintlig huvudbyggnad inom planområdet; Övre Bredgården är idag planlagd för kyrkoändamål och markanvändningen behöver därmed ändras till bostadsändamål.

För det före detta fattighuset i söder gäller idag att den gällande detaljplanens krav på minsta tomtstorlek begränsar en avstyckning.

Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa byggnadernas kulturhistoriska värde genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser då de utgör ett fåtal byggnader som finns kvar sedan laga skiftet 1844.

Syftet har ändrats under planprocessens gång. Tidigare syftade planen även till att skydda två ytterligare byggnader - två uthus i nära anslutning till Övre Bredgården. Dessa ingår inte längre i planområdet då detta hade inneburit en omprövning av gemensamhetsanläggningen Bergshammar GA:1, vilket inte längre anses vara en proportionerlig åtgärd i förhållande till detaljplanens syfte. Detaljplanen ska därför ställas ut på granskning på nytt.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) **att** godkänna samrådsredogörelsen daterad 2022-01-12
- 2) **att** detaljplan för del av BERGSHAMMAR 15:2 får skickas ut på granskning

Linda Kummel

Chef Stadsbyggnadsenheten

Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-01-19

Victor Persson

Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-01-19

Beslut till:

Akten

Sökanden

Samrådsredogörelse tillhörande förslag till detaljplan för del av Bergshammar 15:2, Bergshammar, Nyköpings kommun

Hur samråd och granskning bedrivits

Förslag till detaljplan, upprättat av Plan- och naturenheten, Samhällsbyggnad, har varit föremål för samråd under tiden fr.o.m. 2019-06-03 t.o.m. 2019-06-30.

Information har skickats till berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, föreningar, organisationer och sakägare enligt särskild förteckning. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida samt i Stadshusets foajé.

Under perioden 2019-09-17 t.o.m. 2019-10-01 har berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, organisationer och sakägare haft möjlighet att granska och yttra sig kring ett reviderat planförslag.

Under processen har totalt 15 skriftliga yttranden inkommit, varav 10 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:

2019-06-12, Trafikverket
2019-06-19, Region Sörmland
2019-06-25, Division Barn Utbildning Kultur
2019-06-25, Privatperson (AN)
2019-06-27, Privatperson (OZ)

Under granskningen:

2019-09-19, Sörmlands museum
2019-09-24, Trafikverket

Följande har inkommit **med synpunkter** på förslaget:

Under samrådet:

2019-06-05, Vattenfall Eldistribution AB
2019-06-10, Räddningstjänsten
2019-06-17, Lantmäteriet

2019-06-28, Länsstyrelsen
2019-07-02, Sörmlands museum

Under granskningen:

2019-09-30, Lantmäteriet
2019-10-01, Länsstyrelsen
2019-10-03, Vattenfall Eldistribution AB

Sammanfattning

Inkomna synpunkter från stadsbyggnadsgruppen m.fl. sammanfattas;

Ärendet diskuterades under samrådet bland Samhällsbyggnads och tekniska divisionens berörda enheter. Från miljökontoret påtalade man att den gamla fattigstugan ligger precis intill Kyrkvägen och om det kan finnas risk för trafikbuller från vägen. Det påtalades även att båda byggnaderna ligger nära befintlig hästgård och att det kan finnas risk för allergenspridning och att det vid eventuella klagomål kan begränsa hästverksamheten. Utifrån uppgifter om trafikflöden på vägen, skyltad hastighet och avstånd till väg är bedömningen att aktuella riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnad innehålls.

Resonemang kring detta tillfördes planbeskrivningen inför granskning.

Området är av lantlig karaktär och djurhållning i detta läget bör vara något som kan förutsättas. I närområdet finns befintliga bostäder på motsvarande avstånd till hästgården. Det finns vidare befintliga bostäder på lika avstånd från hästgården.

Bygglovenheten uppmärksammade att det kan finnas träd inom fastigheten som är värdefulla och bör bevaras. Inventering vid platsbesök visade inte på några träd med ekologiska eller miljömässigt värdefulla träd som föranleder skydd från fällning i plan.

Nyköping vatten påtalade att nuvarande fastighet är ansluten till kommunalt VA och att det krävs servitut för tillkommande fastigheter för ledningar till anslutningspunkt. Planbeskrivningen förtydligade skrivning om behovet av detta under fastighetsrättsliga frågor.

Under granskningen framförde Nyköping Vatten behovet av att tydliggöra att det utöver servitut för ledningar också krävs en gemensamhetsanläggning för anslutningspunkten för VA då framtida fastigheter (3 st) ska anslutas till det kommunala nätet via samma punkt. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med upplysningen.

Vidare framförde miljöenheten att det inte går att dra slutsatser kring radonhalter baserat på mätningar i angränsande fastigheter. Stycket om radon är därför justerats i planbeskrivningen.

Ställningstaganden

Med anledning av inkomna synpunkter under **samrådet** har följande ändringar gjorts:

- Varsamhetsbestämmelsen, k, ändras till skyddsbestämmelse, q och formuleras om i egenskap av skydd.
- Ändrade lovplikten har utökats till att gälla för samtliga attefallsåtgärder, så även för byte av fasadbeklädnad och fönster med syfte att säkerställa skyddsbestämmelsen, q.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en bild som redovisar förändringen efter tänkt fastighetsbildning
- Planbeskrivningen har kompletterats med info om att det finns fornlämningar i närområdet och att framtida markingrepp kan komma att kräva arkeologiska insatser.
- Planbeskrivningen har tillförts avsnitt om angöring och parkering.
- Planbeskrivningen har kompletterats med fastighetsrättsliga konsekvenser att det krävs servitut för ledning samt kan komma att krävas servitut för parkering på annan fastighet till förmån för f.d fattighuset
- Planbeskrivningen har uppdaterats med info om att planen inte bedöms påverka befintliga elledningar inom området.
- Felskrivning om fattighuset (omnämnt som sockenstuga) är justerat i den beskrivande texten kring befintlig bebyggelse i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med info om rådande krav på brandposter.

Med anledning av inkomna synpunkter under **granskningen** föreslår Plan- och naturenheten följande revideringar av planhandlingarna:

- Genomförandebeskrivningen förtydligas kring behovet av servitut för de nybildade fastigheterna för VA-ledningar till anslutningspunkten för vilken det också med fördel upprättas en gemensamhetsanläggning med de tre fastigheter som nyttjar denna.
- Genomförandebeskrivningen förtydligas kring vad som gäller enligt anläggningslagen vid omfördelning/minskning av GA.
- Formuleringen om radon justeras med anledning av yttrande från miljöenheten att det inte går att dra generella slutsatser kring radon baserat på mätresultat från angränsande fastigheter.

Efter granskningen föreslås planområdet minskas med 3 meter för att säkerställa en passage mellan angränsande bostadsfastighet och planerad avstyckningslott. Syftet är att säkra kyrkans fortsatta tillträde till de delar av stamfastigheten som i annat fall hade skurits av. Med passagen säkerställs också fortsatt tillträde till de allmänna ytorna norr om planområdet vilken också behövs för den fortsatta skötsel av dem. Ändringen inför antagande bedöms ha ringa betydelse för angränsande fastighetsägare.

I övrigt har enbart redaktionella justeringar av planförslaget gjorts.

Revideringar efter granskning

Ett antal ändringar har gjorts i detaljplanen efter att detaljplanen var ute på granskning mellan perioden 2019-09-17 t.o.m. 2019-10-01. Planområdet har ritats om och detaljplanens syfte har omformulerats. Dessa ändringar anser Nyköpings kommun är så omfattande att planförslaget behöver ställas ut för granskning på nytt. Formuleringarna och motiven kring själva bestämmelserna har däremot inte ändrats i någon större omfattning.

Det nya förslaget innebär att planens syfte har ändrats till att enbart möjliggöra för två stycken avstyckningar som idag ägs av Kiladalens församling i Bergshammar, samt att begränsa byggrätten för befintliga byggnader inom planområdet och därmed säkerställa dess kulturhistoriska värde genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

I de tidigare granskningshandlingarna inkluderades även två uthus med skyddsbestämmelser som ligger inom gemensamhetsanläggningen Bergshammar GA:1. Revideringen av planförslaget beror på att kyrkorådet inte vill avstycka en så stor del av kyrkoområdet. En ändring inom gemensamhetsanläggningen innebär även en lång och kostsam process, vilket inte anses proportionerligt i och med att planens syfte enbart är att möjliggöra för två stycken avstyckningar.

Yttranden och bemötanden

Sammanfattning av inkomna synpunkter samt bemötanden med förslag på åtgärder:

Avsändare under samrådet

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syftet med planen är att ändra markanvändningen inom del av fastigheten till bostadsändamål och möjliggöra en avstyckning av stamfastigheten. Till syftet hör också att ändra användning från park och plantering till kyrkoändamål. Syftet är också att begränsa byggrätten för befintliga byggnader, samt att säkerställa skyddet av kulturhistoriska värden i befintlig bebyggelse. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska länsstyrelsen bevaka och samordna statens intressen och ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska särskilt bevaka de frågor som i ett senare skede kan leda till att länsstyrelsen överprövar planen i enlighet med 11 kap. 10§ PBL.

Länsstyrelsen ska vid samrådet

- verka för att riksintressen enligt miljöbalken tillgodoses,
- verka för att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken följs,
- se till att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
- se till att mellankommunala intressen samordnas
- se till att bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

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 överprövas. Länsstyrelsen vill dock framföra följande synpunkter inför det fortsatta planarbetet. I huvudsak så anser Länsstyrelsen att kommunen närmare bör utreda vilka kulturhistoriska värden som finns inom planområdet och dess angränsande miljö. Detta för att tillgodose riksintresset (D55) och områdets kulturmiljövärden. Därtill kan skyddet av dessa värden förstärkas ytterligare i detaljplanen.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Kiladalen (D55) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. *Riksintressets motivering:* Odlingslandskap som speglar en rik och varierad bebyggelseutveckling från och med bronsåldern. Till riksintressets uttryck hör små, mestadels av skiften upplösta byar och sockenkyrkor med prästgårdar och skolor.

Planområdet ligger i anslutning till Bergshammars kyrka. Kyrkobyggnaden, kyrkotomten och begravningsplatsen är skyddade enligt 4 kap. 3 och 13 §§ kulturmiljölagen. Byggnaderna inom planområdet, Övre Bredgården med huvudbyggnad uppförd 1912 och ekonomibyggnader från samma år, ligger omedelbart öster om kyrkan. Intill byvägen ligger sockenstugan, ett före detta fattighus. Bebyggelsen hör till den värdefulla miljön i Bergshammars kyrkby, som också har bäring på riksintresset.

Den norra delen av planområdet öster om kyrkan får enligt planen försees med mindre komplementbyggnad såsom förråd eller liknande. Länsstyrelsen har i samband med behovsbedömningen påpekat att påverkan på riksintresset och kulturhistoriska värden ska analyseras i det fortsatta planarbetet.

Länsstyrelsen kan konstatera att byggrätten begränsas till i stort befintliga förhållanden och att bestämmelser anges för byggnadsarea, utformning

och materialval m.m. för komplementbyggnad, vilket är positivt. Ny komplementbyggnad bör placeras och utformas med hänsyn till kringliggande bebyggelse och kyrkomiljön.

Det är bra att bestämmelser om rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser anges för befintliga huvudbyggnader och ekonomibyggnader. Länsstyrelsen anser att skyddsbestämmelser i enlighet med 8 kap. 13 § PBL kan vara motiverade. Det bör utredas närmare vilka kulturhistoriska värden som finns i den aktuella bebyggelsen och den angränsande miljön.

Länsstyrelsens synpunkter – allmänna intressen enligt 2 kap. PBL

Värdefull kulturmiljö

Enligt 4 kap. 33 § PBL ska planhandlingarna innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Konsekvenserna av planerad avstyckning och bebyggelse bör illustreras. Detta saknas i samrådshandlingen.

Länsstyrelsen frågar sig om det finns äldre träd som ur kulturmiljösynpunkt bör skyddas inom planområdet.

Ändrad lovplikt

Utöver planbestämmelseformuleringen bör kommunen i planbeskrivningen förtydliga vilka åtgärder i 9 kap. 4 § första stycket 3 och 4 a-4 c §§ som omfattas av den ändrade lovplikten.

Länsstyrelsen ser ett behov av att även införa utökad lovplikt för sådana åtgärder som avses i 9 kap. 4 b § PBL, d.v.s. så kallad attefallstillbyggnad (om max 15 kvm) samt lovbefriade takkupor. Eventuellt kan det också vara aktuellt att införa lovplikt för sådan inredning av ytterligare lägenhet i enbostadshus som annars gäller enligt 9 kap. 4 c § PBL.

Länsstyrelsen vill också upplysa om möjligheten att införa utökad lovplikt för att ändra eller underhålla byggnaderna i planområdet, med stöd av 4 kap. 15 § PBL och 9 kap. 8 § första stycket 2 b § PBL. Det är då förstås viktigt att i planbestämmelsen tydligt precisera vilka slags ändringar som berörs.

Övriga synpunkter

Fornlämningar

Närområdet kring Bergshammar är rikt på fornlämningar, i första hand gravar och boplatser från brons- och järnåldern. Det finns äldre arkivuppgifter om att det har legat ett gravfält i anslutning till kyrkan (Bergshammar 41:1) och enligt uppgift ska det även ha funnits en runsten (Bergshammar 38:1) på platsen.

Med hänvisning till uppgiften om de försvunna fornlämningarna som funnits i kyrkans närhet, liksom den sammantagna bilden av fornlämningarnas belägenhet i området, bedömer Länsstyrelsen att det kan bli aktuellt med arkeologiska insatser inför markingrepp. Samråd med Länsstyrelsen behöver

därför hållas innan exploatering. Syftet är att klargöra om det finns rester av lagskyddade fornlämningar på platsen.

Redaktionella synpunkter

Inom planområdet ligger Övre Bredgården som idag används till kyrkans verksamhet. Länsstyrelsen bedömer att denna typ av verksamhet bör planläggas med beteckning R (besöksanläggningar) och med preciseringen samlingslokal för religiösa ändamål, i linje med Boverkets allmänna råd.

Egenskapsbestämmelse om att takvinkeln "får vara" bör omformuleras till "får endast" eller "ska".

Bemötande:

Värdefull miljö och ändrad lovplikt

De vilka kulturhistoriska värden som aktuell bebyggelse besitter anses bestå i den historia som äldre bebyggelsen varit en del av och att byggnaderna är de som finns kvar innan laga skiftet ägde rum 1844. Byggnaderna är välbevarade med originaldetaljer vilka bedöms som värdefulla att bevara. Kommunen bedömer med anledning av syftet med detaljplanen, och därtill att ingen ytterligare exploatering föreslås, att någon särskild utredning av kulturvärdena inte erfordras.

Den tidigare skrivna varsamhetsbestämmelsen har justerats och fått ordalydelsen av en skyddsbestämmelse. Den utökade lovplikten har utökats till att även gälla för attefallstillbyggnader, friggebodar, skärmtak och plank/mur och ett förtydligande kring vilka åtgärder som innefattas av den utökade lovplikten finns beskrivet i planbeskrivningen. Utöver detta har den ändrade lovplikten utökats med att det krävs bygglov för ändring av fasadbeklädnad och byte av fönster med syfte att säkerställa att skyddsbestämmelsen, q, efterlevs och för att förhindra förvanskning. På så vis har kommunen en chans till dialog med byggherren inför åtgärd så att åtgärderna vidtas på ett, för byggnaderna, lämpligt sätt.

Skyddsbestämmelsen q för uthusen har dock tagits bort för de två uthusen i och med att planområdet har ritats om. Att inkludera dessa hade inneburit en omprövning av gemensamhetsanläggningen Bergshammar GA:1. En ändring inom gemensamhetsanläggningen innebär även en lång och kostsam process, vilket inte anses proportionerligt i och med att planens syfte enbart är att möjliggöra för två avstyckningar. Det finns dessutom ingen intention att riva de två uthusen.

Planbeskrivningen har kompletterats med en bild som redovisar förändringen efter tänkt fastighetsbildning då Länsstyrelsen påtalat att det är svårt att förstå konsekvenserna av planerad avstyckning.

Befintliga träd inom området har inventerats vid platsbesök efter samrådet. Bedömningen är att det inte finns träd som har särskilda ekologiska eller

miljöskapande värden att de behöver skyddas ur det avseendet.

Fornlämningar

Noterat. Planbeskrivningen kompletteras på informationen.

Redaktionella synpunkter

Eftersom syftet har korrigerats efter den senaste granskningen till att enbart möjliggöra en avstyckning av fattigstugan och Övre Bredgården så har markanvändningen som reglerar besöksanläggning för religiösa ändamål tagits bort.

Bestämmelsen om takvinkel är likaså justerad i enlighet med inkommet yttrande.

Synpunkter delvis tillgodosedda.

Lantmäteriet

Detaljplaneändringen genomförs för att möjliggöra avstyckning av befintlig bebyggelse. Detaljplanen påverkar utformningen av grönområde som tillhör Bergshammar ga:1 som förvaltas av Bergshammars vägförening.

Fastighetsrättsliga konsekvenser av upphävande av naturmark och omprövning av Bergshammar ga:1

Ett stort antal fastigheter har del i Bergshammar ga:1 och den påföljande förrättningen för omprövning av ga:n kommer att bli omfattande, då detaljplanen förändrar markanvändningen från grönområde till bostads- och parkmark. Ersättning för minskning av ga kan bli aktuellt i denna förrättning i enlighet med Anläggningslagens 40 a §.

40 a § Om en rätt till mark eller annat utrymme som har tillkommit genom ett beslut enligt denna lag eller motsvarande äldre bestämmelser, begränsas eller upphävs genom ett beslut vid en ny förrättning, ska ägaren av en fastighet som därigenom frigörs från belastning betala ersättning enligt 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

Denna konsekvens bör medtagas i detaljplanehandlingen.

Sockenstugan

Det är oklart om avsikten är att bilda en fristående fastighet även för området kring den gamla Sockenstugan. En sådan fastighet skulle endast bestå av ett område om 231 kvm, vilket är en mycket liten fastighet. Prövningen av lämpligheten får ske i efterkommande förrättning.

Bemötande:

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om omprövning av Bergshammar GA:1 och kyrkan som önskar genomföra tänkta avstyckningar är informerad om att förrättning kan bli omfattande.

Avsikten är att även den tidigare fattigstugan (felskriven som sockenstuga i samrådsversionen) ska kunna styckas av från kyrkans fastighet Bergshammar 15:2 och kunna säljas för bostadsändamål.

Det stämmer att fastigheten blir en väldigt liten fastighet om den styckas av och en fastighet som bildas för bostadsändamål ska innehålla en lämplig tomtplats och bör ges sådan storlek att normala tomtplatsfunktioner ryms inom fastigheten såvida dessa inte kan tillgodoses utanför fastigheten genom servitut.

Kommunen har haft dialog med Lantmäteriet efter planprocessen kring det faktum att det kan vara svårt att få plats med parkeringsplats för bil inom fastigheten. Kommunen ser att det kan inrymmas inom den egna tomten men att ytan för det ändamålet konkurrerar med andra funktioner såsom plats för utevistelse och trädgårdsyta. På intilliggande besöksparkering till kyrkan finns möjlighet till parkering av bil till denna tomtplats. En sådan lösning har diskuterats med kyrkan. Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående resonemang under ny rubrik *Angöring och parkering*. De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs i genomförandekapitlet då en sådan lösning kräver servitutsbildning samt med notering om att slutlig prövning görs i lantmäteriförrättning.

Synpunkt anses tillgodosedd.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, har studerat översänd remiss för "Samråd om förslag till ny detaljplan för del av Bergshammar 15:2, Nyköping (SHB19/109)".

Vattenfall har en elnätanläggning inom område för ny detaljplan och inom närområde för ny detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV transformatorstation, svart kvadrat, samt 0,4 kV markkabel, blå streckad linje och kabelskåp, svart rektangel.

Elnätsanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.



Vattenfall bedömning är att vattenfalls elnätsanläggningar inte påverkas negativt av ny detaljplan eller planerad avstyckning.

Bemötande:

Noterat. Planbeskrivningen har kompletterats med bedömning om att ledningar inte påverkas.

Synpunkt tillgodosedd.

Sörmlands museum

Bakgrund

Förslag (samrådshandlingar) på en ny detaljplan för Bergshammar 15:2, har tagits fram. Planens syfte är att skapa förutsättningar för att kunna stycka av två befintliga huvudbyggnader från kyrkans mark, för att kunna sälja dem. De två byggnaderna är f d fattigstugan och Övre Bredgården. Dessa byggnader, samt två intilliggande byggnader, Övre Bredgårdens uthus, ges samtidigt olika former av skydd i den nya detaljplanen.

Undertecknad har inför denna remiss inte besökt platsen, och har tidigare bara sett dem exteriört.

Synpunkter på planförslaget

I planförslaget anges att huset närmast vägen är en "sockenstuga". Den aktuella byggnaden har använts som en före detta fattigstuga/kyrkvaktarbostad. Sockenstugan stod väster om kyrkobyggnaden, men flyttades och blev bygdegård för Ekeby, i samband med att kyrkogården utvidgades 1958.

Undertecknad tycker rent generellt att det är tråkigt när församlingar väljer att stycka av kyrkomarken för att eventuellt sälja byggnader, då de samhör med kyrkomiljön och för att en lång historisk tradition och kontinuitet bryts.

Men samtidigt är det positivt att den f d fattigstugan, Övre Bredgården och dess två uthus nu får rivningsförbud (r) och varsamhetsbestämmelse (k) i detaljplan. Samtliga byggnader är viktiga för kyrkomiljön, genom att de ligger så nära kyrkobyggnaden och kyrkogården, samt för att de tidigare har haft en funktion med anknytning till kyrkobyggnaden och församlingen. Det är också positivt att omgivande mak är "prickmarkerad", samt att ev nybyggnad norr om Övre Bredgården har fått utformningsbestämmelse, f.

Fattigstugans byggnadsår är okänt. Men eftersom en byggnad ligger på samma plats på en karta från år 1813, är det sannolikt att åtminstone delar av huset är minst så pass gammalt. Den före detta fattigstugan är kulturhistoriskt värdefull och ligger i anslutning till kyrkobyggnaden, samt inom kyrkomiljön och riksintresset för kulturmiljövården. Genom dess höga ålder, tidigare användning som fattigstuga och kyrkvaktarbostad, samt dess läge i en värdefull bebyggelsemiljö, tycker undertecknad att det är motiverat att även ge byggnaden skyddet q, med innebörden att det är en särskilt värdefull byggnad som avses i PBL 8 kap 13§. (Se även BFS 2016:6, BBR23, 1.22)

Viktiga karaktärsdrag att vara varsam om vad gäller den f d fattigstugan är dess proportioner och volym, materialval och utförande. Detaljer som är väsentliga för karaktären är det äldre takteglet, rödfärgad äldre locklistpanel, utkragad skorsten, samt spröjsade vitmålade fönster. Invändigt kan det finnas äldre murstock, äldre ytskikt, samt äldre snickerier kvar som är viktiga att bevara.

Bemötande:

Felskrivningen kring det f.d fattighuset är noterad och text i planbeskrivningen är uppdaterad.

Den tidigare angivna varsamhetsbestämmelsen för befintlig bebyggelse inom planområdet, k, justeras till skyddsbestämmelse, q. Vidare har en bestämmelse om utökad lovplikt införts och som innebär att det krävs lov för ändring av fasadbeklädnad och byte av fönster med syfte att säkerställa att skyddsbestämmelsen, q, efterlevs. På så vis har kommunen en chans till dialog med byggherren inför åtgärd så att åtgärderna vidtas på ett, för byggnaderna, lämpligt sätt.

I och med att detaljplanens syfte har korrigerats till att enbart möjliggöra för två stycken avstyckningar så ingår inte de två uthusen i planområdet och skyddsbestämmelser ingår därmed inte längre i planen. Det finns dock ingen intention att riva de två uthusen.

Bygglov krävs vidare också för attefallshus, attefallstillbyggnader, friggebodar, skärmtak och plank/murar som annars är bygglovsbefriade för enbostadshus.

Synpunkter tillgodosedda.

Räddningstjänsten

Vatten för brandsläckning ska finnas tillgängligt för räddningstjänsten enligt anvisningar från VAV P83.

Bemötande:

Brandpost finns längs Kyrkvägen inom 75 meter från Nedre Bredgården inom planområdet. Planbeskrivningen uppdateras på information samt att anvisningar enligt VAV P83 ska följas.

Synpunkt tillgodosedd

Avsändare under granskningen

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för granskning enligt 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syftet med planen är att ändra markanvändningen inom del av fastigheten till bostadsändamål och möjliggöra en avstyckning av stamfastigheten. Till syftet hör också att ändra användning från park och plantering till kyrkoändamål. Syftet är också att begränsa byggrätten för befintliga byggnader, samt att säkerställa skyddet av kulturhistoriska värden i befintlig bebyggelse. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under granskningstiden ska länsstyrelsen yttra sig över planförslaget, om länsstyrelsen bedömer att

- riksintressen enligt miljöbalken inte tillgodoses,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs,
- strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- mellankommunala intressen inte samordnats på ett lämpligt sätt
- att bebyggelse eller byggnadsverk blir olämpliga med hänsyn till hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.
-

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enl. 11 kap. 10 § PBL

Granskningsförslaget har i huvudsak beaktat de synpunkter som framförts i Länsstyrelsens samrådsyttrande daterat 2019-06-28. Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens råd enligt 2 kap. PBL

Redaktionella synpunkter

Enligt PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användning av mark och vatten inom kommunen. Planhandlingarna ska därför vara upprättade och undertecknade av tjänsteman på kommunen och inte enbart av en extern plankonsult.

I planbeskrivningen (s.9) uppges följande. *"Med hänsyn till områdets kulturhistoriska värde krävs bygglov för uppförande av attefallshus, attefallstillbyggnad [...] Även vid byte av fasadbeklädnad och fönster **ska bygglov beviljas**."* Det är en missvisande formulering, bör ändras till "krävs bygglov".

Bemötande:

Justeringar görs i enlighet med yttrandet.

Synpunkter tillgodosedda

Lantmäteriet

Lantmäteriets tidigare synpunkter är i huvudsak tillgodosedda.

ERSÄTTNING FÖR MINSKANDE AV GA

Gemensamhetsanläggningen Bergshammar ga:1 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtna områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada.

I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Bemötande:

I och med att syftet med detaljplanen har korrigerats och planområdet ritats om så ingår gemensamhetsanläggningen Bergshammar GA:1 inte längre i planområdet. En omprövning av GA blir därmed inte längre relevant och dessa stycken stryks därför i den reviderade granskningsversionen.

Synpunkt tillgodosedd.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall AB har inget ytterligare att tillföra i detta ärende.

Bemötande:

Noterat.

Synpunkt tillgodosedd.

Intressenter vars synpunkter enbart delvis eller ej tillgodosetts

Länsstyrelsen (enbart delvis under samrådet)

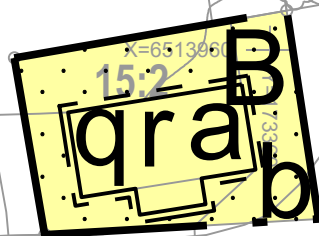
Medverkande tjänstemän

Redogörelsen är sammanställd av administrativ handläggare Ewa Strömberg Hellström och kommenterad av planarkitekt Victor Persson

Samhällsbyggnad Stadsbyggnadsenheten

Linda Kummel
Chef Stadsbyggnadsenheten

Victor Persson
Planarkitekt



Nyköpings kommun, Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans
Granskningshandling	Godkännande	
	Antagande	SHB
Upprättad 2022-01-12	Laga kraft	
Pernilla Knutsson Plankonsult	Gustav Carlsbrand Plankonsult	SHB19/109

MSN § Ändring av detaljplan för del av fastigheten Ana 11 (P6), Spelhagen

Diarienummer: MSN20/71

Läge: Gamla SAAB-byggnaden centralt i Spelhagen

Sökande: Klöver Strand AB, Spelhagsvägen 13, 611 31 Nyköping

Syftet med ändringen av detaljplanen är att effektivisera nyttjandet av befintlig byggnad genom att möjliggöra för ytterligare parkeringsmöjligheter, cirka 85 parkeringsplatser, i befintlig parkerings- och lagerbyggnad.

I dagsläget omvandlas den befintliga byggnaden till parkeringshus och lager i enlighet med gällande detaljplan. Sökande har fått beviljat bygglov för parkering på övre plan samt förrådshotell i markplan. Den gällande detaljplanen, P10-18, medger 5000 m² parkering och lager. Den medger även 10 000 m² centrumbebyggelse samt hälso- och friskvårdsanläggningar på övre plan. Planen anger att det enbart får vara parkering och lager i bottenplan. Byggnaden som är cirka 10 000 m² kan därmed inte nyttjas fullt ut för parkering och lager i dagsläget. Ändringen av detaljplanen kommer därför utöka exploateringsgraden för parkering från 5000 m² till 7200 m², cirka 85 parkeringsplatser utöver de som redan byggs.

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 2021-09-16 t.o.m. 2021-10-07 och granskning 2021-11-25 t.o.m. 2021-12-09. Med anledning av inkomna synpunkter **under samrådet** gjordes följande ställningstaganden genomfördes följande ändringar inför granskningen:

- Korrektur av språkligt- och syftningsfel avgående trafikflöden till och från planområdet.
- Förklaring av fastighetsägarnas parkeringsutredning och behov i planhandlingarna (det generella behovet av parkering i framtiden vid ett fullt utbyggt Spelhagen)
- Ändring och komplettering av beskrivningen av infart till P6 och trafikflöden i området.

Efter **granskningen** görs inga ändringar i planändringarna utöver mindre redaktionella ändringar. Detta beror på att inkomna synpunkter inte är relaterade till detaljplaneändringen inom ramen för Plan- och bygglagen, synpunkterna berör istället åtgärder som riktar sig till fastighetsägaren. Kommunen kommer delge inkomna synpunkter till fastighetsägarna inför vidare arbete med fastigheten.

Barnrättsprövning

Nej

Yttranden och yrkanden**Beslutsordning****Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

3) att godkänna granskningsutlåtandet daterat 2022-01-11 samt,

4) att anta ändring av detaljplan för del av Ana 11.

Reservationer**Bilagor till beslutet:****Beslutsunderlag:****Beslutet skickas till:**

Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om antagande för ändring av detaljplan för del av Ana 11 (P6), Spelhagen, Nyköping, Nyköpings kommun

Läge: Gamla SAAB-byggnaden centralt i Spelhagen

Sökanden: Klöver Strand AB, Spelhagsvägen 13, 611 31 Nyköping

Sammanfattning

Syftet med ändringen av detaljplanen är att effektivisera nyttjandet av befintlig byggnad genom att möjliggöra för ytterligare parkeringsmöjligheter, cirka 85 parkeringsplatser, i befintlig parkerings- och lagerbyggnad.

I dagsläget omvandlas den befintliga byggnaden till parkeringshus och lager i enlighet med gällande detaljplan. Sökande har fått beviljat bygglov för parkering på övre plan samt förrådshotell i markplan. Den gällande detaljplanen, P10-18, medger 5000 m² parkering och lager. Den medger även 10 000 m² centrumbebyggelse samt hälso- och friskvårdsanläggningar på övre plan. Planen anger att det enbart får vara parkering och lager i bottenplan. Byggnaden som är cirka 10 000 m² kan därmed inte nyttjas fullt ut för parkering och lager i dagsläget. Ändringen av detaljplanen kommer därför utöka exploateringsgraden för parkering från 5000 m² till 7200 m², cirka 85 parkeringsplatser utöver de som redan byggs.

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 2021-09-16 t.o.m. 2021-10-07 och granskning 2021-11-25 t.o.m. 2021-12-09. Med anledning av inkomna synpunkter **under samrådet** gjordes följande ställningstaganden genomfördes följande ändringar inför granskningen:

- Korrektur av språkligt- och syftningsfel avgående trafikflöden till och från planområdet.
- Förklaring av fastighetsägarnas parkeringsutredning och behov i planhandlingarna (det generella behovet av parkering i framtiden vid

- ett fullt utbyggt Spelhagen)
- Ändring och komplettering av beskrivningen av infart till P6 och trafikflöden i området.

Efter **granskningen** görs inga ändringar i planändringarna utöver mindre redaktionella ändringar. Detta beror på att inkomna synpunkter inte är relaterade till detaljplaneändringen inom ramen för Plan- och bygglagen, synpunkterna berör istället åtgärder som riktar sig till fastighetsägaren. Kommunen kommer delge inkomna synpunkter till fastighetsägarna inför vidare arbete med fastigheten.

Beslutsunderlag

Plan- och genomförandebeskrivning, plankarta och undersökning om betydande miljöpåverkan.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) **att** godkänna granskningsutlåtandet daterat 2022-01-11
- 2) **att** anta ändring av detaljplan för del av Ana 11

Linda Kummel

Chef Stadsbyggnadsenheten

Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-01-19

Victoria Alstäde

Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

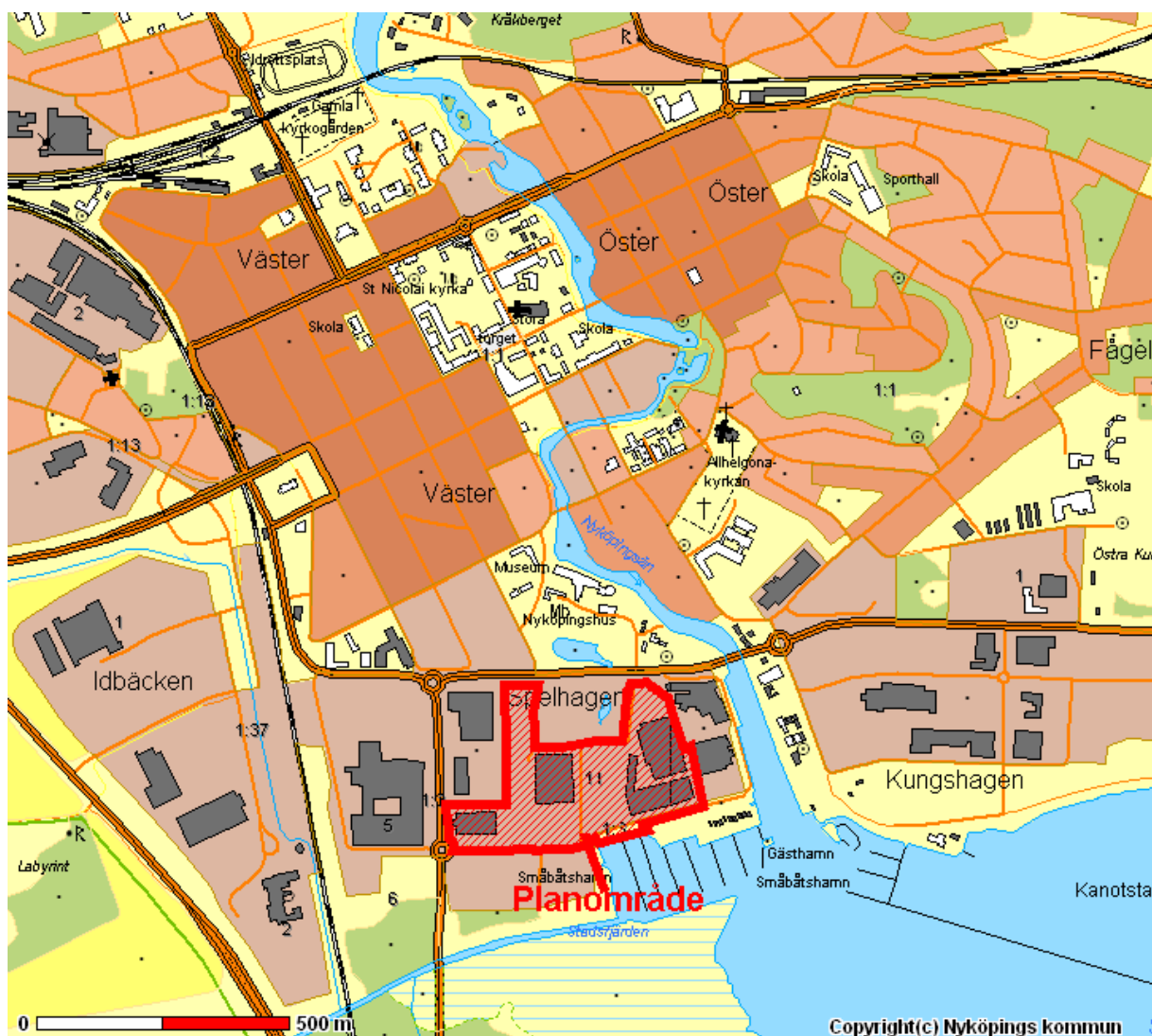
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-01-19

Beslut till:

Akten

Sökanden

Här under ska skrivas alla övriga som beslutet ska skickas till.



DETALJPLAN för

Del av detaljplanen ”**del av ANA 11 m fl Spelhagen**” har ändrats. Detaljplaneändringens antagandehandling finns i bilaga 1. Ändringen upprättades 2021-12-16.

del av ANA 11 m fl Spelhagen Nyköpings kommun

Upprättad 2008-03-10
Reviderad 2009-06-05
Bo Åhl Arkitektkontor

ANTAGANDEHANDLING

Dnr P 2004-719, N 2005-948

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning samt program för sanering och utveckling av Spelhagenområdet.

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet är att inom det gamla industriområdet Spelhamen skapa en ny levande stadsdel med en integrering av arbetsplatser, bostäder och service.

Områdets läge är mycket attraktivt med sin närhet till stadskärnan, Nyköpingshus, Stadsfjärden och hamnen, tidigare uppfattat som "det övergivna SAAB-området". Genom bildandet av fastighetsbolaget Klöver Strand AB (f d Strandfastigheter AB), i fortsättningen benämnd Klöver, finns nu en markägare som aktivt driver omvandlingen av området. Merparten av byggnaderna inom området har rustats och fyllts med nya hyresgäster. Totalt arbetar i dag ca 600-650 personer inom Spelhamenområdet.

Spelhamen gränsar till stadskärnan och öppnar upp staden mot vattnet samtidigt som området genom sitt läge är en viktig länk mot planerade och utbyggda områden på Arnö. Strategiska gator och gc-vägar har kommunen som huvudman.

Detaljplanen medger ett flexibelt utnyttjande och etappvis utbyggnad. Vid genomförandet balanseras önskemålet om mångsidigt utnyttjande mot miljökrav, befintlig bebyggelse och befintlig verksamhet samt förhållandena på platsen.

Första detaljplanen, P 01-26 i kommunens register, som är under genomförande, omfattar området söder om Hamnvägen. **P 01-26** och nu aktuellt **planområde** (i fortsättningen benämnt planområdet) skall ses som en helhet vad gäller trafikföring, gc-vägar, parkering och teknisk försörjning varför hänvisning till P 01-26 ofta sker i denna planbeskrivning.

Efter omvandling av Spelhamenområdet bör enligt översiktliga riktlinjer maximalt 75% bruttoarea bestå av verksamheter och minimalt 25% bruttoarea av bostäder.

PLANDATA

Läge, areal och avgränsning

Planområdet omfattar ett område väster, söder och öster om P 01-26.

I nordväst sker en väganslutning till den rondell som är byggd i korsningen Hamnvägen/Brunnsgatan.

I öster gränsar planområdet till Lantmännens siloanläggning och befintliga industri- och lagerlokaler. I väster gränsar planen till Arnöleden och befintlig handelsverksamhet inom Ana 10. I söder avgränsas området av Spelhamsvägen. Inga exploateringsintressen finns söder om Spelhamsvägen varför Spänten 7 ej längre ingår i planområdet.

I planområdet ingående fastigheter redovisas nedan under avsnitt Markägande.

Arealen är ca 9,3 ha.

Nuvarande marknivå är belägen mellan +0,5 till 0,9 meter. Alla +höjder i planområdet är satta i Nyköpings lokala höjdsystem.

Markägande

All kvartersmark inom planområdet är privatägd. Kommunen äger vägmarken för Spelhagsvägen och parkmarken söder om Spelhagsvägen.

I planområdet ingår

- Ana 10, delvis, ägare N A Svensson
- Ana 11, ägare Klöver Strand AB,
- Ana 12, ägare SAAB ANA Konsult AB,
- Ana 13, delvis, ägare Klöver Strand AB,
- Spelhamen 1:3, ägare Nyköpings kommun,
- Spelhamen 1:7, delvis, ägare Klöver Strand AB samt

Dessutom berörs Drottens samfällighetsförening i planområdets nordöstra del.

Historik

Före industrins etablering i början av 1900-talet utgjordes marken av sankast strandängar. Tipping av avfall, schakt- och muddermassor ligger till grund för den mark vi har idag. De första industrierna bestod av skrymmande och fraktberoende verksamheter såsom båtvarv och upplag av olja och kol. Här fanns även tillverkningsindustrier som kakelfabrik, snickerifabrik mm.

På 1930-talet startade ANA tillverkning av bilar och traktorer här. Företaget expanderade och köptes av SAAB 1960. Stora industri- och kontorslokaler uppfördes för SAABs huvudkontor, personbilsdivisionen. 1989 flyttade SAAB huvudkontoret till Trollhättan och endast vissa av verksamheterna finns kvar inom området. På 1960-talet tillkom Lantmännens anläggningar utmed västra hamnsidan med den mycket dominerande silobyggnaden. Verksamheten är numera nedlagd och planer finns på att utnyttja området för huvudsakligen bostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och riksintressen

Kommunens översiktsplan 2003 hänvisar till fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort.

ÖP 1990 gällde vid planarbetets påbörjande men har ersatts av Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, laga kraftvunnen juni 2007. I översiktsplanen är Spelhamen ett innerstadsområde som successivt omvandlas till blandat stadsområde med huvudsakligen verksamheter men även bostäder och kvarter med både bostäder och verksamheter. Spelhamen har ett viktigt läge för att knyta ihop den befintliga stadskärnan med Arnö.

Strukturplan för Stadsfjärden med kvalitets- och gestaltungsprogram, antagen av kommunfullmäktige 2003-02-11 är en vision och programförklaring för Nyköpings utveckling. Spelhamen är i denna programförklaring ett omvandlingsområde för blandade verksamheter och fler bostäder än i dag.

Omvandlingstakten styrs av befintliga verksamheter och fastighetsägare.

Planområdet gränsar till områden av riksintresse för kulturminnesvården, dels vid Kilaåns utlopp i Stadsfjärden och dels Nyköpings stadsområde med Nyköpingshus. Närheten till slottet ställer höga krav på gestaltningen i Spelhagen för att ge en god helhetsverkan och stärka riksintresset. Särskilt gestaltungsprogram har upprättats som bilaga till planförslaget.

Planprogram

1997 antog kommunfullmäktige planprogram och konsekvensbeskrivning för Spelhagen-Nyköping Strand. Planprogrammet har avgränsats av Hamnvägen i norr, Arnöleden i väster, Kilaån och båthamnen i söder och hamnen i öster. Planprogrammet beskriver områdets förutsättningar vad gäller gestaltning, trafik, buller och förorenad mark mm och slår fast vilka krav och restriktioner som skall gälla i hela Spelhagenområdet. Programmet utgör underlag för detaljplaneläggning av området som helhet. Detaljplaner upprättas etappvis.

En del planeringsförutsättningar har förändrats sedan planprogrammet antogs. I följande punkter har planprogrammets uppställda krav och restriktioner frångåtts i P 01-26:

- En planskild passage för gång- och cykeltrafikanter under Hamnvägen har utgått.
- Utbyggnadsetapperna kommer att ske från norr mot söder.
- Nuvarande utfart från Ana 10, N A Svensson bibehålles för kundtrafik medan varutransporter skall ske över Nyköping Strand.

I följande punkter frångås planprogrammet i detaljplanen för nu aktuellt område:

- Biltillfart möjliggörs till Karnevalsvägen från den nybyggda rondellen i korsningen Brunnsgatan/Hamnvägen
- Gator inom området blir kommunala
- Spelhagsvägens linjedragning ändras
- Gc-väg i nord-sydlig riktning med tänkt anslutning till ny bro över Kilaån får ett ospecificerat läge genom området
- Huvudledningar för vatten och avlopp förläggs inom allmän platsmark
- Bebyggelse utgår i anslutning till Spelhagsvägen.

Detaljplaner

Hela planområdet är tidigare planlagt. Planområdet berör detaljplanerna (plannummer i kommunens planarkiv):

- | | |
|------------|--|
| P 08-20 | Delantagande av nu aktuell plan. |
| P 05-36 | Tillägg till detaljplan P 76-3 för vårdcentral. |
| P 05-51 | Detaljplan för Spelhagen 1:3 m fl, Västra hamnen |
| P 01-26 | Detaljplan för ANA 13 och del av ANA 11, Spelhagen-Nyköping Strand. |
| P 95-14 | Detaljplan för Spelhagen 1:4 och del av 1:6 m fl, Östersjöcentrum. |
| P 94-4 | Detaljplan för ANA 10 och korsningen Hamnvägen/Arnöleden. |
| P 76-3 | Stadsplan för Spelhagsområdet å Väster. |
| 2001-09-18 | Samhällsbyggarnämnden beslutar att medge mindre avvikelser från detaljplanen och tillåta utfart för personbilstrafik från ANA 10 till Arnöleden. |

Området gränsar till plannummer
P 02-10 Detaljplan för del av kv Spånten 7.
P 04-9 Tillägg/ändring till detaljplan P 95-14.

Fastighetsplan och rättigheter

För delar av planområdet gäller fastighetsplan fastställd som tomtindelning 1956-05-26, akt 0480K-V:1878.

Bebyggelsen inom P 01-26 har rätt till utfart mot Spelhagsvägen via vägservitut genom planområdet.

Varutransporter till ANA 10, vilka i dag sker med direktutfart mot Arnöleden, skall ändras till att ske genom planområdet i samband med att ny plan upprättas.

Förordnanden

Generellt strandskydd gäller ej inom området då området var planlagt före strandskyddslagens tillkomst 1974.

Miljöbedömning

Nyköpings kommun, Planeringsenheten anser i en miljöbedömning daterad 2005-02-14 att planförslaget kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Orsaken är

1. Områdets historik-olika verksamheter som kan ha medfört markföroreningar
2. Buller från trafik samt industribuller från befintliga verksamheter
3. Geoteknik-översvämningsrisk, sättningsskador

Detta innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättas.

Kommunala beslut

Bygg- och Miljönämnden har 2004-06-22, § 127 beslutat att ny plan får upprättas.

Kommunfullmäktige har 2006-12-12 antagit detaljplanen men Kommunfullmäktiges beslut upphävdes 2007-03-06 av länsstyrelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR; FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Den sparsamt förekommande vegetationen består av gräs och en del träd. De stora friytorna är idag grusbelagda eller asfalterade och används för upplag och parkering.

En park med vattenspegel, öppna gräsytor, trädgrupper och buskar har anlagts inom P 01-26, med en visuell koppling till Nyköpingshus.

Geotekniska förhållanden och radon

Marken i Spelhagen är plan och sluttar svagt mot söder. Olika fyllnadsmassor har tillförts området och medfört varierande geotekniska förhållanden. Undergrunden är lös lera med minst 30 meters mäktighet. Geoteknisk bedömning och miljökonsekvensbeskrivning har utförts.

Marknivån varierar mellan +0,4 och +1,3 meter i Nyköpings lokala höjdsystem.

Grundvattennivån ligger ca 1 meter under markytan. Medelvattenståndet ligger på -0,33 meter. Högsta noterade högvattenyta är +0,77 meter. SMHI har bedömt högsta högvattennivån inom ett hundraårsintervall till +1,7 m.

Markförhållandena bedöms som ställvis besvärliga för bebyggelse dels på grund av marksättningar och dels på grund av att grundläggning sker på fyllnadsmassor. Sättningar pågår ännu i området. Kvarvarande sättningar bedöms till 5 cm. Marken tål ej några uppfyllnader som medför ytterligare belastningar. Som planbestämmelse föreskrivs att när byggnads höjd- och planläge bestämts ska geotekniker granska och eventuellt kan kompletterande undersökningar erfordras.

Naturlig mark betraktas som lågradonmark.

Förorenad mark

Det finns föroreningar i marken. Föroreningarna kan komma från tidigare industrier och från fyllnadsmassor. Ett område på ömse sidor om Spelhagsvägen har varit deponi av sopor.

En flertal miljöprovtagningar med provgropar och analyser har utförts. Därvid har konstaterats att förhöjda halter av miljöfarliga ämnen har återfunnits. I miljökonsekvensbeskrivning och i Program för sanering och utveckling av Spelhamnområdet-Riskbedömningar och förslag till åtgärder har åtgärdsprogram redovisats.

Som planbestämmelse gäller att i kvarlämnad deponi inom kv Jungfrun ska gasdräneringslager anläggas för att hindra spridning av gas och materialavskiljande fiberduk anläggas för att hindra spridning av markföroreningar. Högst 80% av markytan får hårdgöras.

Vidare krävs markklov för schaktning inom områden med kvarlämnad deponi. Detta för att undvika markingrepp i förorenad mark. Bygglov får inte heller beviljas innan godkänd efterbehandling av markföroreningar föreligger. Sådant godkännande beviljas av tillsynsmyndigheten (kommunen).

Generellt gäller att där markföroreningar påträffas vid markarbeten skall arbetena avbrytas och tillsynsmyndigheten informeras.

Deponigas kan förekomma varför förebyggande ventilering av husgrunder och ledningsgravar ska ske. Ett utökat skydd från radonskyddat utförande till radonsäkert (gassäkert) utförande av grundkonstruktioner har skrivits in som planbestämmelse. Samtliga åtgärder som ska vidtas återfinns i Program för sanering och utveckling av Spelhamnområdet.

Tidigare och nutida markundersökningar innebär att föroreningssituationen är väl känd till utbredning och art. Metod, omfattning och genomförande är utklarade i miljökonsekvensbeskrivningen och genomförandebeskrivningen. Redovisade åtgärder i Program för sanering och utveckling av Spelhamnområdet kommer att minimera risken för att människor exponeras för föroreningar och samtidigt minska risken för att något utläckage av föroreningar sker till Stadsfjärden eller Kilaån.

Risk för skred/höga vattenstånd

För all byggnation kan skredrisk föreligga i strandnära områden. Bedömning av skredrisker ingår i den geotekniska utredning som ska utföras innan byggnadsarbeten påbörjas.

SMHI har bedömt risken för högsta vattenståndet inom en hundraårsperiod. Särskild uppmärksamhet skall ägnas utformningen av grundkonstruktionen för att risken för fuktskador skall undvikas. Byggnad ska konstrueras så att +1,7 m vattenstånd klaras utan att byggnad tar väsentlig skada. Marknivån höjs från idag +0,5--+0,9 till ca +0,8--+1,3 vilket bidrar till att minska riskerna för översvämning. Endast källarlösa hus får uppföras.

Fornlämningar

Inga kända och registrerade fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Planprogrammet beskriver att en successiv utbyggnad av området skall kunna ske på sådant sätt att befintliga och kommande verksamheter samt boende kan integreras utan onödiga störningar. Tidplanen för omvandling av planområdet är flera år.

Bebyggelse och verksamhet inom P 01-26

Pågående utbyggnad inom P 01-26 är belägen närmast staden. Utbyggnaden sker i etapper. Fullt utbyggt innebär detta ca 134 nya lägenheter (15000 kvm) och ca 4000 kvm lokaler.

Verksamheter inom planområdet

Planområdet innehåller 5 större befintliga byggnader för kontor, produktion och lager vilka ägs av Klöver och avses bevaras. Sammanlagda arean på dessa är ca 39000 kvm BTA. Vidare ingår i planområdet lagerlokalen Ana 12 med en area om ca 3200 kvm som ägs av SAAB ANA Konsult.

Omkring 600-650 personer är verksamma inom Spelhagenområdet idag. Verksamheter som kräver tyngre transporter är lokaliserade till de östra och västra delarna av Spelhagen, delvis inom planområdet. Angöring kan där ske utan passage genom bostadsdelarna. Verksamhet tillåts endast om den inte är störande för omgivningen.

Nya verksamheter skall vara av sådan art att de lämpar sig att integrera med bostäder, såsom butiker, kontor och småindustri. Detaljhandel är ett viktigt inslag när det gäller att skapa levande centrumpunkter och gatustråk. Vid torgen och längs Tre bröders väg skall finnas möjlighet att etablera småbutiker och sådana verksamheter som ej kräver tunga transporter i bostadshusens bottenvåningar.

Planområdets dominerande byggnad är hus KLM inom kvarteret Tullinspektören. Byggnaden mot Spelhagsvägen nyttjas huvudsakligen som kontor. En mindre finmekanisk hantverksverksamhet finns i bottenvåningen mot restaurangen. Den smalare byggnadskroppen längs Gästabudsvägen rymmer utbildningslokaler, kontor och vårdcentral. Byggnadens huvudsakliga användning avses bibehållas. Våningsarean är ca 18600 kvm. Restaurangbyggnaden i kvarteret Piparen har en bruttoarea om ca 2000 kvm.

Byggnad P1 är ca 6500 kvm och avses bibehållas. Planen medger, i likhet med byggnad P6 inom kvarteret Trumslagaren, en varierad användning. Omgivande mark ska användas som gemensamhetsanläggning för angränsande byggnader.

Byggnaden P2 öster om Gästabudsvägen vid Hamnvägen används för småindustri, hantverk och kontor. Huvudsakliga användningen är kontor, hantverk, service eller likvärdig användning. Bruttoarean är ca 1650 kvm.

Det nordvästra kvarteret söder om Hamnvägen är avsett främst för nybyggnader inrymmande kontor och handel. Tillåten byggnadsarea 2500 kvm.

Den stora lagerbyggnaden P6 centralt inom planområdet avses bibehållas och ges en varierad användning. Varumottagning och parkering utomhus vänds mot väster eller söder för samverkan med befintliga verksamheter utefter Arnöleden och för att inte störa bostadsområdet. Användningsbestämmelsen C medger att byggnaden i framtiden kan ha en huvudsaklig användning för sådana centrumfunktioner som utbildning, kontor, handel, sport, fritid, samlings- och utställningslokaler eller likvärdig användning samt parkering. Som planbestämmelse krävs att husgrunden ventileras och att bottenvåningen enbart används för ej personalintensiv verksamhet som parkering, lager eller likvärdigt ändamål. **Bruttoarean är 15000 kvm varav 5000 kvm avses för parkering (se ändring av detaljplan i bilaga1, sida 2).**

Väster om byggnad P6 i kvarteret Riddaren sker nybebyggelse som avses disponeras som företagspark med huvudsakligen lokaler för vård, utbildning, sport, kontor och handel eller likvärdig användning. Utbildning preciseras ej då andra regelsystem styr. Byggnadsarean är 3400 kvm.

Den befintliga lagerbyggnaden på ANA 12 får genom planbestämmelse en oförändrad användning. Med hänsyn till förekomsten av deponimaterial krävs marklov för schaktning inom fastigheten. Byggnadsarean är ca 3200 kvm.

Planområdet tillåter enligt ovan en nyexploatering med ca 17000 kvm för verksamheter. Totalt blir arean för verksamheter ca 65000 kvm. Dessutom ca 5500 kvm integrerat med bostäder.

Bostäder inom planområdet

Det finns inga bostäder inom planområdet idag. Villkoren för hur en god bostadsmiljö kan skapas har formulerats i plan- och gestaltungsprogrammen och följs upp i planförslaget. Bestämmelserna innebär ingen inskränkning av befintliga verksamheter i nuvarande omfattning, men att sådana förändringar inte får ske som ökar miljöpåfrestningen på omgivningen.

Planbestämmelserna har givits en flexibel utformning för att, på marknadsmässiga villkor, kunna möta en varierad efterfrågan under genomförandetiden. Utefter Tre bröders väg får byggnader uppföras i 2-4 våningar med verksamhet i bottenvåningen som en fortsättning på P 01-26.

Planen tillåter en nyexploatering med ca 5000 kvm (40 lgh) för bostäder integrerade med ovannämnda verksamheter.

Offentlig service

Barnomsorgslokaler integreras med de nya bostäderna. Lämpligt läge för daghem är i bottenvåningen i norra delen av kvarteret Munken nära angöringsgata för allmän trafik och med lämplig mark för utevistelse tillgänglig. Verksamheten inryms i bostadsbestämmelsen.

Närmaste låg- och mellanstadieskola är Västra skolan förskoleklass (sexåringarna), grundskola åk 1-6, fritidshem och förskola 1-5 år , avstånd ca 1000 meter.

Vårdcentral finns i planområdet.

Kommersiell service

Vid Arnöleden finns matvarubutik och järnaffär. I övrigt är serviceutbudet i centrum och hamnen lättillgängligt.

Tillgänglighet

Byggnader och mark utformas så att tillgänglighet enligt gällande lagstiftning uppnås. Särskild omsorg läggs på utformning av gångstråken för att underlätta för rörelsehindrade och synsvaga att röra sig inom området. Välbelägna parkeringsplatser reserveras för handikappfordon.

Då uppfyllnad av befintlig mark till planerad golvnivå inte synes möjlig med hänsyn till markens bärighet kommer entréer till markbostäder att utformas med ramp och trappa upp till golvnivån. I flerfamiljshus med trapphuslösning ligger entrén i markplanet och nivåskillnaden till första bostadsplanet tas upp i trapphuset.

Byggnadskultur och gestaltning

Ambitionen är att genomföra omvandlingen av det gamla industriområdet med en omsorgsfull gestaltning av såväl vad gatumiljö som bebyggelse.

Samma gäller det större torget/navet inne i området som blir entrétorg till ett betydande antal boende, verksamma och besökande.

Ett särskilt gestaltungsprogram har upprättats i samband med P 01-26. En anpassning av programmet har skett och i princip efterföljs programmets bärande idé att föra vidare slottsparken ner genom planområdet ända ner till samlingspunkten vid torget med utblickar mot vattnet och båthamnen.

Nybebyggelsen avses ge en arkitektonisk prägel med byggnader som ”säger ifrån” och därmed har förutsättningar att samverka med befintliga större industri- och kontorsbyggnader.

Platser och stråk

För att understryka hur staden knyts till vattnet har i P 01-26 utvecklats betydelsen av flera stråk genom planområdet som knyter an till befintliga stråk. Ambitionen är att tillskapa många attraktiva mötesplatser längs stråken.

Från Tovastugan tillvaratas ett befintligt stråk i Gästabudsvägens förlängning ner till torget/navet och båthamnen.

Ett annat stråk är Brunnsgatans förlängning genom P 01-26 och vidare genom planområdet ner till torget/navet med utblickar mot vattnet i söder respektive utblickar mot Nyköpingshus och Kungstornet i norr.

Ytterligare ett är stråket Brunnsgatans förlängning genom kvarteren Riddaren och Jungfrun. Ett stråk som framledes ska leda vidare över Kilaån mot Arnö. Stråket har i detaljplanen ett ospecificerat läge då kvarteret Riddarens framtida koppling till kvarteret Trumslagaren kommer att styra den slutliga utformningen.

Friytor

Lek och rekreation

Fria ytor mellan bostadshusen ger goda möjligheter till soliga, vindskyddade uteplatser och närlekplatser på gemensamt ägd mark. En ny park har anlagts inom P 01-26 norr om planområdet.

Naturmiljö

I anslutning till området finns slottsvallarna, å-promenaden och promenadmöjligheter längs hamnen och Stadsfjärden. Vidare erbjuds rikliga möjligheter till rekreation i skog och mark på bekvämt gångavstånd till Arnöområdet och Sörmlandsleden. Den närbelägna båthamnen i Stadsfjärden öppnar tillgången till den sörmländska skärgården.

Väg och trafik

Gatunät

Biltillfart till planområdet sker dels från Arnöleden-Spelhagsvägen och dels från rondellen Hamnvägen/Brunnsgatan.

Spelhagsvägen har ojämn standard genom de marksättningar som skett. Vägen avses ombyggas och höjas med omkring 0,5 meter. Vägbanan kan avsmalnas vid ombyggnaden för att minska risken för sättningar. Planen medger 6,5 m körbanebredd, 4,5 m gång- och cykelbana längs Spelhagsvägens södra sida och bibehållande av gång- och cykelbanan på norra sidan. Spelhagsvägens nuvarande avslutning i öster bibehålls med 6,5 m körbana, dubbelsidig vinkeluppställd parkering och gångbana på norra sidan.

Biltillfart till området sker även från rondellen i Brunnsgatans förlängning till Karnevalsvägen. Intentionerna i P 01-26 har ändrats. Planen medger 6,5 m körbanebredd 3,5 m gång- och cykelbana öster om körbanan och 2 m gångbana väster om körbanan.

En ny trädplanterad lokalgata, Drottning Märts väg-Karnevalsvägen-Kung Birgers väg med kommunen som huvudman, blir uppsamlingsgata för verksamhetsområdet i väster. Till lokalgatan ansluts gemensamhetsanläggningar i form av kvartersgator och torg inom såväl P 01-26 som planområdet. Intentionerna i P 01-26 har ändrats dels vad gäller dragningen av Kung Birgers väg i anslutning till befintliga verksamheterna utmed Arnöleden och dels ovannämnda kommunalisering. Planförslaget löser utfartsfrågan för den tunga trafiken från ANA 10 och befintligt vägservitut vid Drottning Märts väg. Vägområdet dimensioneras för 6 m körbana, 2x2 m gångbana, 2x2 m kantstensparkering/plantering och 2x0,25 m stödremsa.

Längs Karnevalsvägens sträckning som lokalgata sker kantstensparkering enbart på södra sidan av utrymmesskäl. Drottning Märts väg bör byggas ut i tidigt skede för att ge struktur och karaktär åt området.

Inom planområdet bör gator och kvartersvägar läggas på en lägsta nivå +0,8 meter.

Drotsens samfällighetsförening och berörda fastighetsägare har godkänt följande ändring av plankartan:

Gästabudsvägens status längs Drotsen 1-8 har ändrats från ”Kvartersväg för allmän körtrafik” till ”Kvartersväg för biltrafik och gatuparkering för områdets behov”.

Ändringarna medför minskad biltrafik och en till omfattning minskad gemensamhets-anläggning för Gästabudsvägen.

Infart till Lantmännens siloanläggning sker till största delen från Hamnvägen. Enligt P 01-26 bör infarten samordnas med Swenox för att avlasta Spelhagsvägen. Detta kräver vänstersvingfält på Hamnvägen vilket skall byggas senast i samband med omvandling av Siloområdet.

En sammanbindande gata Spelhagsvägen/Hamnvägen, Tolagsgatan med läge väster om silobyggnaden är planlagd i detaljplanen för Siloområdet, antagen kommunfullmäktige 2009-06-09. I dagsläget är detta område fysiskt tillgängligt men utgör tomtmark. Mark tillhörig Klöveren närmare Spelhagsvägen har givits beteckningen lokalgata med genomförande inom 5 år.

Gång- och cykeltrafik

Två GCM-stråk leder genom planområdet från Hamnvägen till Spelhagsvägen.

P 01-26 har som målsättning att gående och cyklister från Arnöområdet på sikt skall utnyttja ett gent cykelstråk med bro över Kilaån, genom Spelhamnen och fram till Brunnsgatan. Det är önskvärt att en sådan möjlighet skall finnas kvar för framtiden även om en sådan utbyggnad för närvarande inte är aktuell. Utrymme för denna cykelväg finns med i planförslaget med ospecificerat läge genom kvarteren Riddaren och Jungfrun.

Gång- och cykelstråket från Tovastugan fortsätter längs planområdets östra gräns till torget/navet och anslutningen till Spelhagsvägen. Stråket är beläget på kvartersmark och avses skötas av gemensamhetsanläggning. Det skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik, dock ej mopedtrafik på sträckan söder om kvartersvägen, förbi vårdcentralen och ner till torget.

En separat gc-väg längs Spelhagsvägen norra sida finns från Arnöleden fram till i höjd med Munkvraksvägen. Därefter övergår gc-vägen till gångbana fram mot hamnen. Längs Spelhagsvägens södra sida finns utrymme för 4,5 m gång- och cykelbana fram till befintliga parkeringen vid Spelhagsvägens slut.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på Arnöleden. Bussarna trafikerar dels sträckan Arnö-busstationen och dels Oxelösund-järnvägsstationen.

Möjlighet finns att leda en busslinje in i planområdet, från Arnöledens rondell, med hållplats på Drottning Märts väg vid kv Härolden och med utfart vid Hamngatans rondell.

En framtida linjedragning kan vara att busstrafik leds genom Spelhagenområdet från Arnöleden via Spelhagsvägen och Tolagsgatan till Hamnvägen.

Parkering, varumottag

Rekommendationer för parkering i Översiktsplanen för Nyköpings tätort 1990 skall tillämpas. Parkeringsbehovet redovisas i en särskild parkeringsutredning. Parkeringsbehovet är tillgodosett med bl a två stora parkeringsanläggningar i byggnaden P6 och området söder därom.

Samutnyttjande av parkeringsanläggningarna förutsätts i parkeringsutredningen. Samlade parkeringsytor skall vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning. Kantstensparkering möjliggörs vid såväl lokalgator som kvartersvägar. Reserverade platser för boendeparkering kommer att finnas.

Samlade trädinramade parkeringsytor är belägna i planområdets ytterkanter och ger en lugn och trafikskyddad miljö i det centralt belägna bostadsområdet. Nuvarande parkeringslösningen på Spelhagsvägen vid hus KLM föreslås bevarad vilket förutsätter revidering av detaljplanen för Västra hamnen.

Tunga varutransporter kommer främst att ske i planområdets västra del och på Spelhagsvägen. Tre Bröders väg genom planområdet är en enkelriktad kvartersväg tillåten för trafik för områdets behov.

Störningar och risker

I programskedet gjordes en konsekvensbeskrivning vilken belyste vilka restriktioner, åtgärder och ytterligare utredningar som måste beaktas som planeringsförutsättningar.

I P 01-26 har kompletterande utredningar och miljökonsekvensbeskrivning utförts och beskrivits under avsnitt geotekniska förhållanden, dagvattenhantering och markföroreningar. Åtgärder som krävdes i P 01-26 har utförts (skyddsåtgärder för gasoldepå inom ANA 10, bullerbegränsande åtgärder inom Spelhagen 1:6, sanering av förorenad mark inom ANA 13).

Kompletterande utredningar har skett beträffande geoteknik, buller, VA, högvattenstånd och markföroreningar samt gas. Särskild samlad MKB har upprättats. Av denna och Program för sanering och utveckling av Spelhagenområdet framgår vilka restriktioner, åtgärder och ytterligare utredningar som krävs i samband med exploateringen av planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Inom planområdet finns ett kommunalt VA-nät som är 40-50 år gammalt. Huvudnätet behålles och ligger till största delen inom kommunala gator och GC-vägar. Där dessa ledningar ligger inom kvartersmark tillskapas u-områden. Förbindelsepunkter finns vid Hamnvägen och Spelhagsvägen.

En omfattande omläggning av ledningar till nybebyggelsen förutsätts. Om flera fastigheter nyttjar gemensam, ickekommunal ledning på kvartersmark skall ledningarna ingå i gemensamhetsanläggning.

Brandvattenförsörjning säkerställs i samverkan med Sörmlandskustens räddningstjänst i samband med plangenomförandet. Befintliga brandposter som är i drift avses bevaras om så bedöms nödvändigt.

Dagvatten

De geotekniska förhållandena medger inte högre markhöjd än ca +1,0.

Ett nytt dagvattensystem anläggs i områdets allmänna gator och gemensamhetsanläggningar. Det innebär ett system med horisontella ledningar som kommuniserar med varandra och med flera förbindelsepunkter. Den för tillfället gällande havsnivån står i ledningssystemet eftersom alla dagvattenledningar är täta och har koppling direkt ut i havet.

En dräneringsutredning har utförts. Spelhagenområdet är ett utfyllt område med vattengenomsläppliga massor varför havsnivån hela tiden finns i fyllningen. Ett dräneringssystem för golv anläggs ej då ett sådant snarare har en effekt att man snabbare får in sjönivån under konstruktionen. Grundkonstruktionen måste utformas så att den inte tar skada vid tillfälligt högvatten.

För att undvika att förorenat släckvatten rinner ut i dagvattensystemet får man i samband med brand täcka galler på dagvattenbrunnar med lämplig tätning. Efter brand sugs det förorenade vattnet med slamsug och töms på lämplig deponi.

Inom planområdet finns kommunala ledningar för dagvatten. Där dessa ledningar ligger inom kvartersmark tillskapas u-områden.

Värme

Planområdet ansluts till fjärrvärmeledningar.

El, tele och bredband

El- och teleförsörjning kan utbyggas till området. Bredbandsanslutning kommer att vara möjlig. Plats för transformatorstation framgår på plankartan.

Avfall

Lämpligt placerade gemensamma utrymmen för källsortering och restavfall skall anordnas i anslutning till bostäderna. Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar är belägen vid bemannad återvinningscentral vid Domänvägen.

NAMNSÄTTNING

Namnberedningens förslag till namn på gator och kvarter redovisas på plankartan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Verkan på fastighetsplan

Den fastighetsplan som fastställdes som tomtindelning 1956-05-26, akt 0480K-V:1878 upphör att gälla för inom de delar som är belägna inom planområdet.

MEDVERKANDE

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Maths Carreman, Klöver och i samarbete med arkitekt Dina el Midani; Henrik Haugness, planeringsenheten; Hans Nilsson, Gatuavdelningen; Åsa Eriksson, Nyköping Vatten; John Lönnborg, Skanska; Yvonne Stiglund, SWECO VIAK AB, Tommy Andersson, miljökonsult, Gert Nilsson, Geosigma och Teresia Wengström, Tyréns.

REVIDERING

Efter den förnyade utställningen har handlingarna kompletterats med omfattande utredningar av markföroreningar och gasförekomst. Resultatet har redovisats i Program för sanering och utveckling av Spelhamnsområdet-Riskbedömningar och förslag till åtgärder med tillhörande bilagor.

Utredningarna har resulterat i förtydligande planbestämmelser rörande miljöfrågorna med krav på att åtgärder ska genomföras enligt ovannämnda program.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA

DETALJPLAN för

Del av Ana 11 m fl i Spelhagen, Nyköping, Nyköpings kommun**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planarbetet bedrivs med normalt förfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Beslut om plansamråd	2005-09-20
Samråd	december
Beslut om utställning	2006-05-23
Utställning	juni 2006
Godkännande	2006-10-17
KS	2006-11-20
Antagande KF	2006-12-12
Upphävande av lst	2007-03-06
Nytt utställningsbeslut	2007-12-18
Utställning	april 2008
Godkännande	juni 2009
Antagande KF	september 2009
Laga kraft	oktober 2009

Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

**Huvudmannaskap
Ansvarsfördelning** Exploatören utför och bekostar samtliga exploateringsarbeten inom exploateringsområdet till den del de är föranledda av exploateringen. Bl a ska kvarters- och lokalgator, väganslutning till Slotts rondellen, gc-vägar, parkeringsplatser, planteringar och torg iordningställas. Ombyggnad och höjning av Spelhagsvägen i dess nya sträckning utförs och bekostas av Nyköpings kommun.

Erforderlig marksanering skall utföras och bekostas av exploatören i enlighet med föreslagna åtgärder i MKB'n och program för sanering och utveckling av Spelhagenområdet. Efterbehandling av markföroreningar ska godkännas av tillsynsmyndigheten.

Exploatören svarar ej för nyanläggning av fjärrvärme, el, tele och bredband, men däremot har exploatören samordningsansvar även för detta. Exploatören svarar för flyttning av befintlig kommunal VA-ledning till läge för lokalgata. Uppstår behov att flytta övriga ledningar p g a exploateringen, skall exploatören svara även för detta.

Kommunen skall vara huvudman för allmänna platser. Allmän platsmark överförs till kommunen utan ersättning. Exploatören och framtida fastighetsägare skall vara huvudman för anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga förekommande exploateringsfrågor.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning.

Del av Ana 10, 11 12 och 13 skall regleras över till kommunens gatufastighet Spelhagen 1:3.

Gemensamhetsanläggningar för kvartersgator, gc-vägar, parkeringar, torg, miljöhus, ledningar, förgårdsmark mm behöver bildas. Deltagande fastigheter, andelstal mm avgörs vid kommande fastighetsbildning.

Vägservitut från kvarteret Drotsen till Spelhagsvägen kan upphävas då "Drottning Märta's väg" övergår till kommunalt huvudmannaskap.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Exploatören svarar för alla kostnader som kan hänföras till exploateringen. Kostnads- och ansvarsfördelning avseende cirkulationsplats, vänstersvängfält mm är tidigare reglerat i detaljplan P 01-26 med tillhörande exploateringsavtal från 1991.

TEKNISKA FRÅGOR**Utredningar**

En översiktlig geoteknisk utredning samt miljö-, risk-, gas- och dräneringsutredningar har genomförts. SMHI har beräknat högsta 100-års vattenstånd. Miljökonsekvensbeskrivning samt Program för sanering och utveckling av Spelhagenområdet – Riskbedömningar och förslag till åtgärder har tagits fram. En bedömning av skredrisk skall ske i samband med geoteknisk utredning innan byggnation kan påbörjas.

Upprättad 2008-03-10, reviderad 2009-06-20

Ewa Collin
Exploateringslantmätare

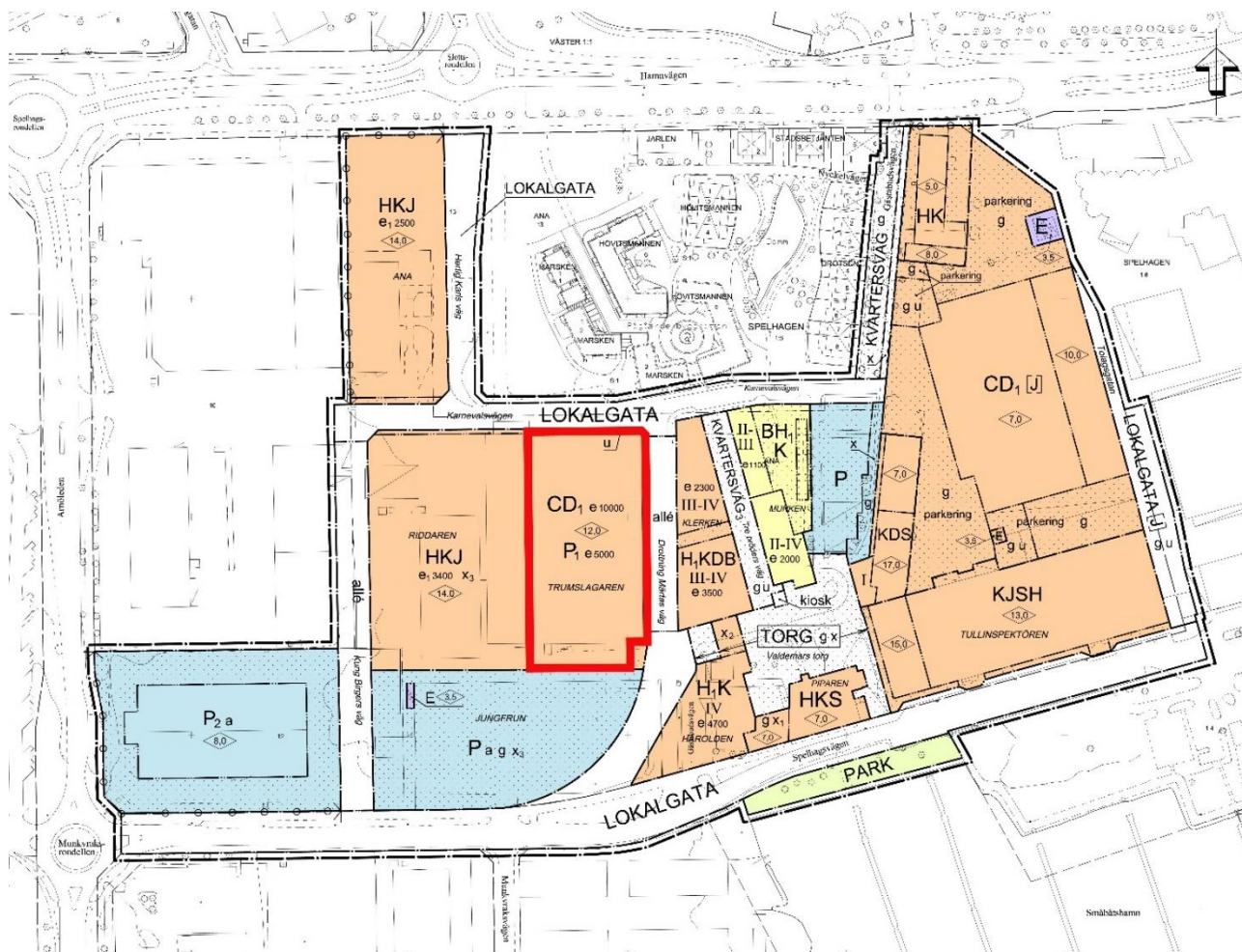
Bilaga 1 – Ändring av detaljplan för del av Ana 11

INLEDNING

Om behov uppstår kan en detaljplan ändras. Detta förutsätter att ändringen uppfyller plan- och bygglagens krav på tydlighet samt ryms inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Denna bilaga är en planändring för en del av det ursprungliga planområdet i detaljplan P 10/18.

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH BAKGRUND

Fastighetsägaren Klöver Strand AB önskar effektivisera utnyttjandet av befintlig byggnad, P6, i Spelhagen. Effektiviseringen innebär att antalet parkeringsplatser ökas inom befintlig byggnad. Syftet med planändringen är således att möjliggöra för ett ökat antal parkeringsplatser inom gällande plan genom en planändring. Planändringen är förenlig med detaljplanens syfte och berör enbart befintlig byggnad, P6. Syftet med den ursprungliga detaljplanen är att inom det gamla industriområdet Spelhagen skapa en ny levande stadsdel med en integrering av arbetsplatser, bostäder och service.



Byggnad P6 markerad i rött som ändringen berör.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En Undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och tidigt 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

miljökonsekvensbeskrivning, MKB, behöver därför inte upprättas.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Detaljplaneändringen innebär att den tillåtna bruttoarean för parkering utökas och innebär att antalet parkeringsplatser i byggnaden tillåts bli fler. Planprocessen syftar till att utreda om tillkommande parkeringsplatser inom befintlig byggnad är lämpliga. Inom planområdet finns idag en befintlig byggnad i två våningar, P6, som används som parkeringshus och förråd. Byggnadens två våningar har en total yta på 10000 kvm. Gällande detaljplan medger maximalt 5000 kvm parkering och/eller maximalt 10000 kvm vård- eller centrumbebyggelse. Planändringen innebär att det möjliggörs för totalt 7200 kvm parkering istället för 5000 kvm. Ändringen innebär således att arean för parkering utökas med 2200 kvm.



Byggnad P6, med ny fasad i cortenstål, sedd från bostadsområdet i norr (Ramboll, 2021).

Väg och trafik

Parkering

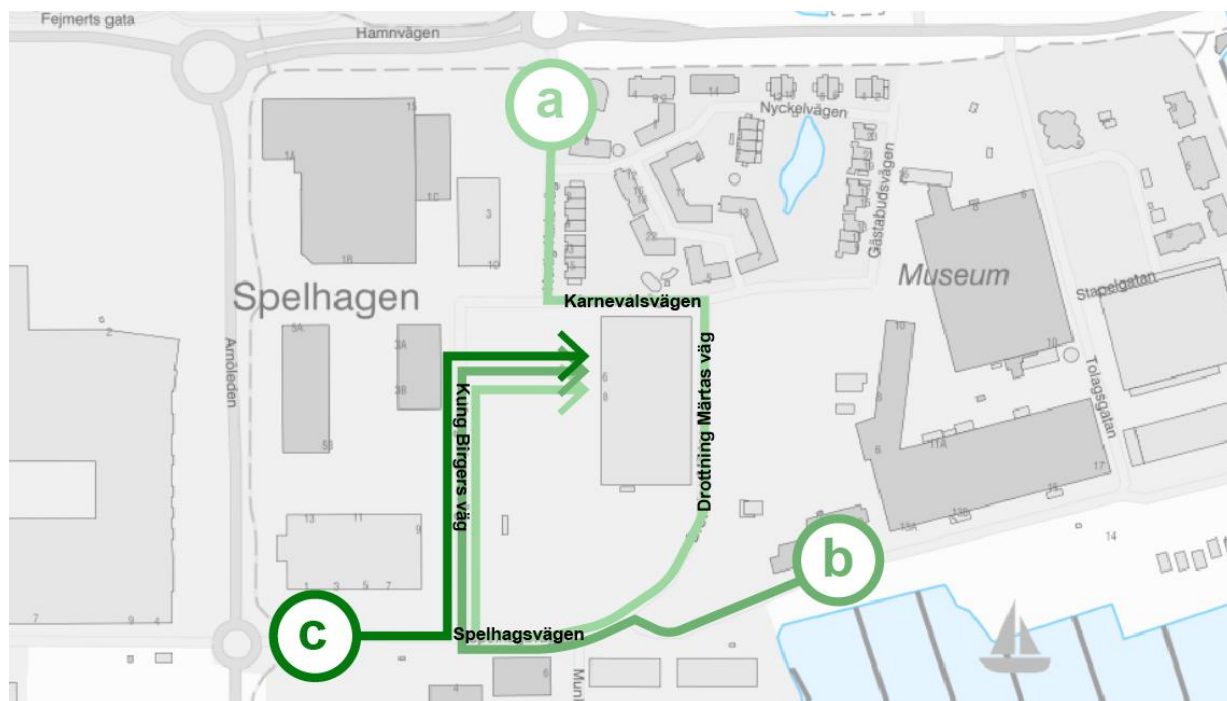
För att utreda det framtida behovet av parkering har fastighetsägaren Klöverstrand AB tagit fram en parkeringsutredning. Parkeringsutredningen omfattar området för den befintliga detaljplanen “del av ANA 11 m fl Spelshagen” samt befintliga bostäder i Spelshagen och beskriver det sammanlagda framtida behovet av parkeringsplatser för bostäder och övriga verksamheter i området.

Parkeringsutredningen visar att det vid ett fullt utbyggt område, med arbetsplatser, bostäder och övriga verksamheter enligt gällande detaljplan, totalt behöver finnas cirka 400 parkeringsplatser inom området som innefattar byggnaden P6 och markytan väster om byggnaden. I de cirka 400 parkeringsplatserna som behövs ingår de 166 som idag inryms i plan 2 på parkeringshuset, vilket innebär att cirka 230 parkeringsplatser behöver tillskapas för att uppfylla behovet. Mer information om parkeringsutredningen kan vid behov tillhandahållas av Klöverstrand AB.

Då hela övre plan i befintlig byggnad P6 redan idag nyttjas för parkering kommer detaljplaneändringen i praktiken att innebära ett tillskott om 85 parkeringsplatser i markplan. Ett utökat antal parkeringsplatser i P6 kommer innebära att fler närboende ges möjlighet till inomhusparkering. Ambitionen är att tillskottet av parkeringsplatser ska möjliggöra en minskning av antalet markparkeringar utomhus i Spelhagen. Detaljplaneändringen innebär också en framtida möjlighet för bostadsutvecklare i Spelhagen att nyttja tillkommande parkeringsplatser inomhus i P6 istället för att bygga ytterligare parkering utomhus i området. Kommunen vill främja ett effektivt markutnyttjande i stadsnära lägen.

Trafik

Infarten till parkeringshuset kommer att ligga kvar i befintligt läge mot Kung Birgers väg längs parkeringshusets västra fasad. För att nå parkeringen finns tre alternativa vägar (a, b, och c) som redovisas i kartan nedan. Mellan Karnevalsvägen och Kung Birgers väg finns en avspärrning. Endast bilar som kommer via infart markerad med a kommer därmed passera förbi befintligt bostadsområde.



Karta över alternativa vägar till garagets in- och utfart.

Planändringen innebär att en större andel bilar kan parkera inomhus i befintlig byggnad istället för att använda markparkeringar i området. Markparkeringen väster om byggnaden P6 kan komma att nyttjas för parkering om parkeringen inomhus inte utökas vilket skulle betyda att trafiken inom området till och från parkeringen blir likartad.

Störningar och risker

Buller

Hastighetsbegränsningen i området är 30 km/h. Mot bakgrund av att planändringen antas medföra ingen eller marginell ökning av trafikrörelser i området bedöms det inte föreligga risk för att bullerriktvärden för bostäder till följd av planändringen kommer att överskridas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**Tidplan**

Planarbetet handläggs med standardförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen (2010:900 PBL).

Samråd	september-oktober 2021
Granskning	december 2021
Antagande	februari 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är samma som genomförandetiden för den ursprungliga detaljplanen. Det vill säga att den gäller 15 år från det datum detaljplanen fått laga kraft (2010-05-05).

Ändring upprättad 2021-12-16

Medverkande i planarbetet

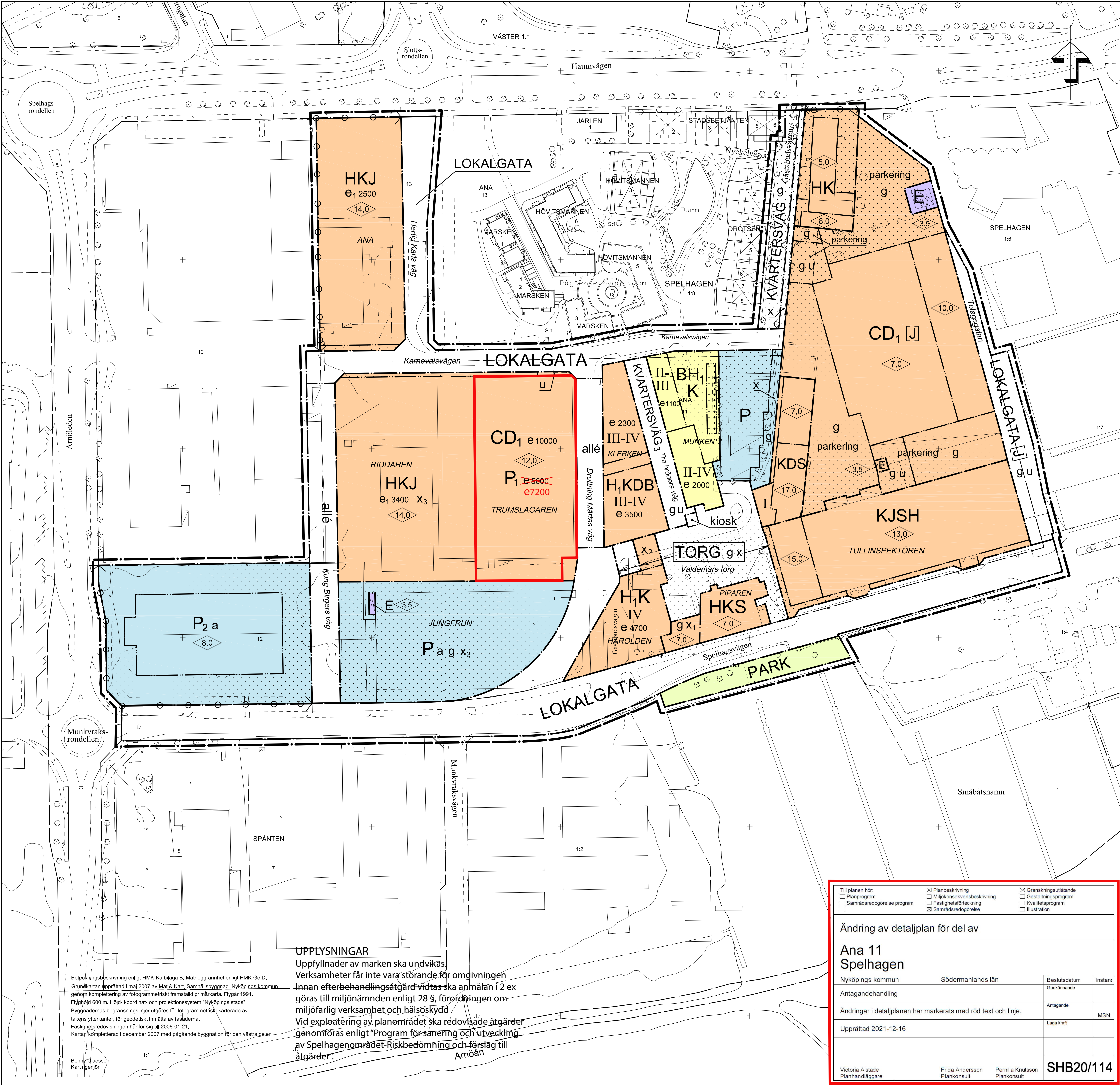
Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och har bekostats av exploatören.

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadsenheten tillsammans med Ramboll.

Victoria Alstade
Planarkitekt,
Stadsbyggnadsenheten

Frida Andersson
Planarkitekt,
Ramboll

Pernilla Knutsson
Planarkitekt,
Ramboll



- ### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

 - Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmän plats

LOKALGATA Lokal trafik

LOKALGATA [J] Lokal trafik, dessförinnan industri fram till senast 2013-01-01. Beteckning g och u gäller endast för industrianvändningen

GCVÄG Gång- och cykelväg

PARK Anlagd park

Kvartermark

 - B Bostäder
 - C Centrumbebyggelse, kulturella ändamål, utbildning, sport, samlingslokal, service, kontor
 - D Vårdcentral
 - D1 [J] Hälso- och friskvårdsanläggning, sport. Dessförinnan småindustri/lager fram till senast 2013-01-01
 - E Tekniska anläggningar
 - H Handel, hantverk, restaurang, service
 - H1 Handel i bottenvåning, bank, apotek
 - J Småindustri
 - K Kontor, konferens, hotell
 - P Parkering
 - P1 Endast parkering, lager tillåten i bottenvåning
 - P2 Parkering, lager
 - S Utbildning

KVARTERSVÄG Kvartersväg för biltrafik och gatuparkering för områdets behov

KVARTERSVÄG3 Kvartersväg för allmän gång- och cykeltrafik samt biltrafik och gatuparkering för områdets behov

TORG Torgyta

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

allé Planterade träd i linje

UTTNYTTJANDEGRAD

e 000 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea ovan mark inom respektive byggrätt. Därutöver får vind inredas och mindre förrådsbyggnader anordnas

e1,000 Högsta byggnadsarea ovan mark. Parkering ska utföras som gemensamhetsanläggning

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med uthus och garage

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

x1 Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd av 3,2 meter

x2 Marken ska vara tillgänglig till en fri höjd av minst 4,5 meter

x3 Marken ska vara tillgänglig med en bredd av 3,0 meter för allmän gång- och cykeltrafik i nord-sydlig riktning

u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

parkering Parkering får anordnas

kiosk Plats för kiosk

Körbar in- och utfart får inte anordnas

Kvarlämnad deponi inom kv Jungfrun ska avskämmas med gasdräneringslager och materialavskiljande fiberduk

Högst 80% av markytan får hårdgöras inom kv Jungfrun och ANA 12

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

0,0 Högsta byggnadshöjd i meter

I -IV Lägsta respektive högsta antal våningar

Byggnad ska uppföras med radonsäkert utförande

Byggnader ska utföras så att de bedöms klara ett högsta vattenstånd på +1,70 utan att ta väsentlig skada

Endast källarlösa hus

Husgrunden på befintlig byggnad inom kv Trumslagaren ska ventileras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetiden är 15 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Den fastighetsplan/tomtindelning som fastställdes 1956-05-26, akt 0480K-V:1878 upphör att gälla för den del som ingår i planområdet

Bygglov får inte beviljas innan godkänd efterbehandling av markföreningar och gas föreligger

Bygglov får inte beviljas för ändrad markanvändning förrän erforderlig parkering enligt parkeringsutredningen redovisats

När byggnads höjd- och planläge bestämts ska geotekniker granska och eventuellt kan kompletterande undersökning erfordras

a Marklov krävs för schaktning inom områden med kvarlämnad deponi
- | | | | | | |
|---|---|---|---|--|--|
| Till planen hör: | | ☒ Planbeskrivning | | ☒ Granskningsutlåtande | |
| ☐ Planprogram | ☐ Miljökonsekvensbeskrivning | ☐ Gestaltungsprogram | ☐ Kvalitetsprogram | ☐ Illustration | |
| ☐ Samrådsredogörelse | ☐ Fastighetsförteckning | ☐ Samrådsredogörelse | | | |

Ändring av detaljplan för del av

Ana 11
Spelhagen

Nyköpings kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling		Godkännande	
Ändringar i detaljplanen har markerats med röd text och linje.		Antagande	MSN
Upprättad 2021-12-16		Laga kraft	
Victoria Alstade Planhandläggare		Frida Andersson Plankonsult	Pernilla Knutsson Plankonsult
SHB20/114			
- | | | | |
|--|---|--|---|
| Till planen hör: | | ☒ Miljökonsekvensbeskrivning | ☒ Gestaltungsprogram |
| ☒ Planprogram | ☒ Fastighetsförteckning | ☒ Illustrationskarta | ☒ Utlåtande efter utställning |
| ☒ Samrådsredogörelse | ☒ Samrådsredogörelse | | |

Detaljplan för del av

Antagandehandling

ANA 11 m fl Spelhagen	Beslutsdatum	Instans
Nyköpings kommun	2009.06.23 §108	BTN
Upprättad 2008.03.10	Reviderad 2009.06.05	
Laga kraft 2010.05.05		
Bo Åhl Arkitekt SAR/MSA	Projektnummer	
	111 119	
Skala 1:1000 i A1-format		Dnr P 2004-719
0 10 20 30 40 50 100 m		P 10/18

UPPLYSNINGAR

Uppfyllnader av marken ska undvikas. Verksamheter får inte vara störande för omgivningen

Innan efterbehandlingsåtgärder vidtas ska anmälan i 2 ex göras till miljönämnden enligt 28 §, förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

Vid exploatering av planområdet ska redovisade åtgärder genomföras enligt "Program för sanering och utveckling av Spelhagenområdet-Riskbedömning och förslag till åtgärder".

Arnoån

Beteckningsbeskrivning enligt HKM-Ka bilaga B, Mättnoggrannhet enligt HKM-Ge:D.

Grundkarta upprättad 1 maj 2007 av Mät & Kart, Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun

Genom komplettering av fotogrammetriskt framtäckt primärkarta, Flygår 1991.

Flyghöjd 600 m. Höjd- koordinat- och projektionssystem "Nyköpings stads".

Byggnadernas begränsningslinjer utgöres för fotogrammetriskt karterade av takens ytterkanter, för geodetiskt inmätta av fasaderna.

Fastighetsredovisningen hänför sig till 2008-01-21.

Kartan kompletterad i december 2007 med pågående byggnation för den västra delen

Benny Claesson
Kartläggare

Detaljplan för del av Ana 11, P6, Spelhagen, Nyköpings kommun

Hur samrådet och granskningen bedrivits

Förslag till detaljplan, upprättat av Stadsbyggnadsenheten, Samhällsbyggnad, har varit föremål för samråd under tiden 2021-09-16 t.o.m. 2021-10-07. Handlingarna har funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på kommunens hemsida.

Under perioden 2021-11-25 t.o.m. 2021-12-09 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 18 st skriftliga yttranden inkommit, varav sju med godkännande/utan erinran av planförslaget. Yttrandena är sammanställda i detta granskningsutlåtande och finns även att läsa i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

Följande har inkommit med **godkännande/utan erinran** av planförslaget:

Under samrådet:

2021-09-27, Nyköpingshem AB
2021-09-16, Sörmlands museum
2021-09-27, Lantmäteriet
2021-09-28, Trafikverket

Under granskningen:

2021-11-29, Privatperson (CC-P)
2021-11-26, Trafikverket
2021-12-01, Lantmäteriet

Följande har inkommit **med synpunkter** på förslaget:

Under samrådet:

2021-09-24, BRF Slottsdammen 1
2021-09-29, Länsstyrelsen
2021-10-01, Privatperson (GO)

2021-10-04, Privatperson (ME)

2021-10-08, Privatperson (CS)

Under granskningen:

2021-11-26, Privatperson (CS)

2021-11-26, Polismyndigheten

2021-12-05, Privatperson (GoBN)

2021-12-05, Privatperson (NT)

2021-12-09, Privatperson (MW)

2021-12-17, Länsstyrelsen

Sammanfattning

Inkomna synpunkter från stadsbyggnadsgruppen m.fl. sammanfattas.

Ställningstaganden

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

- Korrektur av språkligt- och syftningsfel avgående trafikflöden till och från planområdet.
- Förklaring av fastighetsägarnas parkeringsutredning och behov i planhandlingarna (det generella behovet av parkering i framtiden vid ett fullt utbyggt Spelhagen)
- Ändring och komplettering av beskrivningen av infart till P6 och trafikflöden i området.

Inkomna synpunkter under **granskningen** har inte medfört några revideringar av planhandlingarna utöver redaktionella ändringar genomförts.

Yttranden och bemötanden

Sammanfattning av inkomna synpunkter samt bemötanden med förslag på åtgärder:

Avsändare under samrådet

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga i fråga om hur planändringen tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Bemötande:

Noterat.

Brf Slottsdammen 1

Vi är undrande över behovet pga:

- Klöveren har sagt upp vår boendeparkering på p-platser mellan P6 och kontorshuset.

Klövern har inte erbjudit oss alternativ boendeparkering utan hänvisat oss till P6, med kostnader för den enskilde som ökat med 700%. Få har tagit detta bud.

- Vi vill att avspärningen mot Hemköp på Hertig Karls väg behålls

- Vi tycker att Klövern ska bidra till ett bättre klimat och miljö genom att i anslutning till P6 ordna med laddplatser som boende i området kan använda. Kan kommunen villkora detta?

Bemötande:

Platsen där den tidigare boendeparkeringen har varit lokaliserad är inte menad till att vara en parkering enligt gällande detaljplan eftersom marken är avsedd för byggrätter. Därav finns ett behov av att tillföra parkering på annan plats för att kunna exploatera området. Övriga frågor kring hantering av boendeparkering hänvisar vi till fastighetsägaren.

Angående avspärningen mot Hemköp så är det inte en detaljplanefråga, däremot innebär denna ändring av detaljplanen inga förändringar utanför byggnaden.

Kommunen har inte möjlighet att villkora laddningsplatser i anslutning till parkeringshuset.

Privatperson (GO)

Parkeringsbehovet torde räcka med det nuvarande nyblivna parkeringshuset tillsammans med nuvarande uteparkering på den södra delen av P6-området. Resterande del av P6-området borde saneras med det snaraste för att ge plats åt bostäder och butiks-/hantverkslokaler. Redan för 10 år sedan fick vi boende ta del av de storartade planerna och broschyrer om all byggnation som väntades i detta område. Det är nu dags att få dessa planer verkställda. De markföreningarna som man hänvisar till borde omedelbart saneras då kostnaderna för detta torde öka exponentiellt varför det är brådskande. Första åtgärd bör vara att fastighetsägaren ålägges att sköta rensa och snygga upp i området som idag befinner sig i ett bedrövligt skick. Området anses ju i liggande detaljplan utgöra ett riksintresse i sin unika, slottsnära belägenhet och bör också, med hänsyn till detta, få erforderligt underhåll och skötsel. Den del av planområdet som närmast gränsar till Slottsranden, ca 75 meter från svandammen, utgör idag en veritabel soptipp fylld med taggrådsstängsel, betongklumpar gamla staketrester och sopor. Dessutom täcks området av en okontrollerad växtlighet. Fastighetsägaren bör åläggas att sköta detta område och återställa området till en slottsnära park. Hela området utgör ju en viktig del av Nyköpings ansikte utåt.

Bemötande:

Enligt den parkeringsutredning som fastighetsägaren tagit fram för området kommer behovet av parkering i Spelhamnen vara stort när hela området är utbyggt med arbetsplatser, bostäder och övriga verksamheter. Parkeringsutredningen visar att det vid fullt utbyggt område behöver finnas cirka 400 parkeringsplatser inom område F som innefattar P6:an och markytan väster om byggnaden. Siffran är inklusive de 166 som idag inryms i plan 2 på parkeringshuset, vilket innebär att cirka 230 parkeringsplatser behöver tillskapas.

Planförslaget innebär ett tillskott av parkering i P6:an på 85 p-platser, vilka är en viktig förutsättning för kommande utveckling av området Spelhagen då cirka 230 parkeringsplatser kan behöva tillskapas någonstans inom kvarteret. Föreslagen ändring av detaljplan innebär att dessa platser kan tillskapas på en yta som redan finns och är lämplig för just denna användning. Planförslaget innebär även att fler boende och besökande i området kommer att ha möjlighet att parkera inomhus. När elbilsinnehavet ökar kommer det finnas möjlighet att omvandla parkeringsplatser i P6:an till laddplatser.

Sanering av marken inför kommande byggnation i området som möjliggör utbyggnad enligt befintlig detaljplan pågår. Drift och underhåll av området kopplat till närliggande kulturhistoriskt värdefull miljö innefattas ej av denna detaljplaneändring.

Privatperson (ME)

En fundering - under "störningar och risker" analyseras trafikmängden som passerar bostadsområdet. Man räknar med 50% via Hertig Karls väg och Varvsvägen, varav resterande 50% bedöms ta Drottning Märtas väg. För min del är jag osäker på hur det är tänkt eftersom ingen av dessa vägar idag leder till en ingång till P6. Trafiken kör istället via Kung Birgers väg, optimalt, eller via Arnöleden och Varvsvägen, vilket idag blir tvärs över parkeringen till Hemköp och Woody bygghandel. Om man antar samma fördelning med 50-50 så innebär det en massivt onödig trafikering över parkeringsområdet till livsmedelsbutiken. Om faktumet att Varvsvägen är avspärrad och inte tillåter infart från Hertig Karls väg sägs inget?

Bemötande:

Detta yttrande har uppmärksammat oss på ett språkligt- och syftningsfel i samrådshandlingen. De trafikanter som kommer till området från norr kan åka via Hertig Karls väg och sedan åka runt kvarteret (på grund av avspärrad väg) för att komma till parkeringshusets entré, de som kommer från söder väljer istället Spelhagsvägen.

När det kommer till att flera väljer att köra över parkeringen från Hemköp så har fastighetsägarna möjlighet att stänga av eller reglera detta om de anser att det är för mycket trafik. Området runt Hemköp och Woody bygghandel är inte allmän platsmark vilket innebär att allmän trafik inte ska ta denna väg och att det är upp till fastighetsägarna att avgöra hantering av detta.

Privatperson (CS)

Som nära granne önskar jag att ett rött plank sätt upp från gaveln på Parkeringshuset längs med Karnevalsvägen bort till Kung Birgers väg. Detta ur både bullersynpunkt och för att få till en bra boendemiljö. Enkel åtgärd som kommer främja hela utseendet på området för oss som bor där.

Bemötande:

Detta är inte en detaljplanefråga och därför hänvisar kommunen till fastighetsägaren.

Avsändare under granskningen

Polismyndigheten

Detaljplaneändringen av byggnaden P6 innebär att den tillåtna bruttoarean för parkering utökas och innebär att antalet parkeringsplatser i byggnaden tillåts bli fler.

Polismyndigheten har inga synpunkter på översiktsplanen över området eller den detaljplaneförändring som åsyftas i Granskningsförfarandet. Med hänsyn till Polismyndighetens uppgift; att ansvara för ordning och säkerhet och det brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektivet lämnas dock följande yttrande:

Tydlighetsperspektivet: För att ett hypotetiskt ökat flöde av fordon till platsen inte skall utgöra störningar eller ökat buller bör det vara lätta att köra rätt när det gäller anvisningar, skyltningar och vägmarkeringar till P-huset.

Värt att beakta är också tydligheten när besökare skall lämna parkeringshuset för att undvika trängsel och förvirring

Antalet lediga platser, eventuellt med hänvisning till plan kan åskådliggöras med digital skylt, så fordonsföraren tidigt vet att det finns plats och var.

Betalningslösningar bör också vara enkla och kunna lösas med app i mobiltelefonen eller med automatlösning som är enkel och som innebär att man inte behöver röra sig till automat, tillbaka till bilen och sedan bort från huset.

Skyltar kan användas för att påvisa vilka fordon som är välkomna i huset. Finns en bilramp mellan planen visar erfarenheten att dessa kan användas till att leka i med obehöriga andra typer av fordon. För att ytterligare förebygga detta kan vägmarkering med färg som skapar ojämn yta användas i rampen för att göra platsen ointressant för obehöriga att leka i.

Överblickbarhet/ social kontroll: I byggnaden skall bilar parkeras- men människor måste kunna röra sig till och från/ ut och in. För dessa rörelser kan man med markeringar i markytan tydliggöra och anvisa var gångtrafikanter bör gå.

Mellan och bakom bilar brukar det bli trängre och svårare att överblicka vilket innebär förutsättningar för otrygghet. I dessa utrymmen skulle belysning kunna kompletteras med lågt sittande ljuspunkter vilket innebär att rörelser mellan bilar kan avspeglas med skuggor som indikerar att något behöver uppmärksammas.

Ytor som inte upptas av parkeringar bör ha en annan funktion och inte inbjuda till "häng" av utomstående. Skyltar som t ex påvisar att obehöriga inte har tillträde underlättar för tillsyn av platsen och tar bort möjligheterna bortförklaringar hos den som ändå väljer att befinna sig på platsen

Trapphus, entréer och hallar bör vara luftiga och väl upplysta utan trängsel och skymda hörn. Om en sådan plats föregås av en hall med tillhörande dörr bör dessa från ett trygghetsperspektiv vara av glas för att besökaren skall kunna se platsen man skall fram till.

Tillgänglighet är viktigt i ett P-hus både till platsen och från platsen. Flera ingångar gör att besökare kan välja vilken väg man skall ta sig från huset när bilen är parkerad vilket kan vara trygghetsskapande om besökaren inte vill ta sig ut i anslutning till platsen man kom in. Idag finns också tekniska lösningar som möjliggör access till byggnaden endast för den som har erlagt avgift, vilket både kan betraktas som lösning och risk. Det senare för att den sociala kontrollen blir mindre i ett hus som stängt dörren när jag väl kommit in.

Belysning kan vara av olika karaktär. Rörelsedeckare med timer är en lösning, särskilt om deckaren och belysningen är åtskilda; d.v.s. en besökare tänder hela utrymmet så snart man sätter foten innanför tröskeln och lyser hela tiden som behövs för att föra bilen från byggnaden.

För tryggheten behöver byggnaden också ha en genomtänkt belysning utomhus; på utsidan- särskilt i anslutning till entréer och där byggnaden utgörs av mer "prångig" karaktär. Mild belysning som skapar ljus tillvaro är bättre för tryggheten än "ljuskoner" från punktbelysningar som skapar starka kontraster. Skarpa skillnader mellan ljust och mörkt är otrygghetsskapande.

Handläggning

Polismyndigheten grundar sitt yttrande på genomgång av Bilaga I - Ändring av detaljplan för del av Ana 11 samt själva antagandehandlingen. Sammanställt av brottsförebyggande handläggare.

Bemötande:

De synpunkter som lämnats av Polismyndigheten kommer att föras vidare till fastighetsägarna inför genomförandet av planen. Synpunkterna är inte en detaljplanefråga men kan vara vägledande i den vidare processen för att skapa en trygg och säker miljö.

Privatperson (CS)

Utifrån ökad biltrafik in och ut i parkeringshuset önskar jag som fastighetsägare som har närliggande bostad ett plank från P-huset längs med Varvsvägen till Kung Birgersväg. Syftet med planket ska vara både ur bullersynpunkt och för att få till en trevlig bostadsmiljö för oss som bor på Hertig Karlsväg. Ett plank i falurött med liknande växter som klänger som p-huset skulle göra sig väldigt bra estetiskt i området. Att ha en stor asfaltsplan som har som syfte att enbart användas som väg för att ta sig in och ur parkeringshuset samt uppställningsplats för bilar/lastbilar/småsly och annat trist skapar inte en trevlig boendemiljö för oss som bor här. En billig lösning och som kommer göra ett bra intryck för områdesmiljön.

Bemötande:

Detta är inte en detaljplanefråga och därför hänvisar kommunen till fastighetsägaren. Som

beskrivet i planhandlingarna handlar planändringen framförallt om att möjliggöra för en omlokalisering av befintliga parkeringsplatser i området. Därför bedöms ökningen av biltrafik i och med planändringen vara minimal.

Privatpersoner (GoBN)

Vi anser att det vore bra med laddstolpar vid de nya parkeringsplatserna. Med tanke på framtiden, då det säkert blir fler elbilar.

Bemötande:

Detta är inte en detaljplanefråga och därför hänvisar kommunen till fastighetsägaren.

Privatperson (NT)

Jag läser i Ert granskningsbrev med Dnr SHB 20/114 att ytterligare parkeringsplatser ska anordnas inom berörd fastighet. Jag utgår ifrån att krav då ställs på Klövern att anordna ytterligare p-platser där laddning kan ske av ex. elbilar. Ni skriver att någon ytterligare miljöprövning inte behövs, trots att flera parkeringsplatser rimligen ökar miljöpåverkan i området. Dessutom behöver gatan som har en provisorisk avspärning med betongfundament i anslutning till parkeringshuset ändras med fast avspärning, så att trafik inte kan ske till ex Hemköp från denna gata. Ni skriver också att den ursprungliga detaljplanen är att skapa en ny levande stadsdel. Om den stora parkeringsytan framför parkeringshuset med diverse bråte och buskage kan kallas levande är tveksamt även ödetomten vid Hertig Karls väg är inte heller speciellt levande. Här behöver Kommunen agera så att den ursprungliga målsättningen i detaljplanen uppfylls.

Bemötande:

Kommunen har inte möjlighet att villkora laddningsplatser i anslutning till parkeringshuset och hänvisar därför till fastighetsägarna. Som beskrivet i planhandlingarna handlar planändringen framförallt om att möjliggöra för en omlokalisering av befintliga parkeringsplatser i området. Därför bedöms ökningen av biltrafik i och med planändringen vara minimal.

Angående avspärningen mot Hemköp så är det inte en detaljplanefråga, däremot innebär denna ändring av detaljplanen inga förändringar utanför byggnaden. Planändringen inkluderar inte heller området framför parkeringshuset. Därför hänvisar kommunen till fastighetsägarna som har rådighet över marken och dess utveckling.

Privatperson (MW)

Vi ser gärna att det installeras ladd-stolpar för el-bilar.

Vi vill också ha möjlighet att boka p-plats på nedre plan, eftersom det är kallt och blåsigt på övre plan. Det regnar, snöar in och det blåser in damm o pollen i mängder.

Bemötande:

Detta är inte en detaljplanefråga och därför hänvisar kommunen till fastighetsägaren.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga i fråga om hur planändringen tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna

i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Bemötande:

Noterat.

Intressenter vars synpunkter ej tillgodosetts eller enbart delvis

Alla synpunkter som behandlas inom detaljplanens ramar är tillgodosedda.

Medverkande tjänstemän

Redogörelsen är sammanställd och kommenterad av planarkitekt Victoria Alstäde.

Samhällsbyggnad
Stadsbyggnadsenheten

Linda Kummel
Chef Stadsbyggnadsenheten

Victoria Alstäde
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

MSN § Anmälan om tillbyggnad av komplementbyggnad; KISÄNG 1:53 (HARSPÅRET 2)

Diarienummer: B 2021-001000

Ärendet avser tillbyggnad av ett så kallat attefallshus till en ny byggnadsarea på 30 m². Den aktuella byggnaden på 25 m² är uppförd med stöd av ett startbesked daterat den 1 oktober 2019, i enlighet med då gällande attefallsregler.

På situationsplanen framgår att avståndet från tillbyggnaden till den östra tomtgränsen hamnar på 3,3 meter.

Platsen omfattas av detaljplan P75-5, som anger att den intilliggande marken på fastigheten Kisäng 1:3 är reserverad som allmän plats, i form av park eller plantering. Detaljplanen är ändrad genom P09-16, men ändringen berör inte grannmarkens användning.

Den planerade tillbyggnaden innebär att byggnaden hamnar närmare än 4,5 meter till mark som enligt detaljplan är tillgänglig för allmänheten.

Svar från sökande

Sökande har lämnat in ett yttrande den 17 januari 2022. Där står:

"Ni anger att en byggnad inte får placeras närmare än 4,5 m mot tomt som är tillgänglig för allmänheten. Tomten är i detta fall ett skogsområde och vid tomtgränsen finns också ett dike för avvattnings av ett kärr bakom grannens tomt.

Skälet till att min ansökan om att få bygga närmare än 4,5 m är att på tomten finns en borrhålsbrunn för bergvärme. För att inte komma för nära denna lyckades jag få in huset om jag placerade den bakre väggen på tomtgräns. Efter att jag nästan byggt klart kom besked att det skulle kunna vara möjligt att öka ytan från 25 till 30 m². Eftersom det inte går att bygga framåt pga. borrhålet ansökte jag om utbyggnad bakåt efter att jag kontaktat ordföranden för samfälligheten. Han informerade att det inte blir något problem eftersom de hanterat likande ärenden förut.

Det finns alltså byggnader inom området som är placerade närmare än 4,5 m och jag såg då inga problem med att också jag kunde få denna tillbyggnad."

Bygglovenhetens bedömning framgår av motiveringen.

Lagrum

Undantag från bygglovsplikt

Huvudregeln i 9 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) är att det krävs bygglov för bland annat tillbyggnad, även vid tillbyggnad av komplementbyggnader.

Trots huvudregeln krävs det inte bygglov, dock en anmälan och startbesked, för att i omedelbar närhet till ett en- eller tvåbostadshus uppföra en komplementbyggnad (attefallshus) på högst 30 m² byggnadsarea, under vissa förutsättningar. Enligt

samma regelverk är det tillåtet att bygga till ett befintligt attefallshus för att få en ny byggnadsarea på upp till 30 m² (PBL 9:4a).

Förutsättningar för startbesked

Undantaget gäller under förutsättning att attefallshuset:

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) el-ler en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Vidare framgår att sådana tillbyggnader får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter om de grannar som berörs medger det (PBL 9:4a).

Avgift

Nämnden får ta ut en avgift för bland annat beslut om lov, startbesked och slutbesked samt andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder (PBL 12:8). Om handläggningstiden för anmälsärenden från det att tidsfristen börjar överskrider 4 veckor ska avgiften dock reduceras med en femtedel per påbörjad vecka (PBL 12:8a).

Motivering

För att en komplementbyggnad ska vara ett så kallat attefallshus, som får upp-föras (och byggas till) lovbeFriat med bara en anmälan och startbesked enligt PBL 9:4a, ska ett antal kriterier vara uppfyllda. Ett av dessa kriterier är att byggnaden inte får placeras närmare än 4,5 meter från gränsen.

Aktuell tillbyggnad placeras 3,3 meter från tomtgräns och avviker alltså från förutsättningarna för startbesked.

I vissa fall är det möjligt för nämnden att meddela startbesked trots att byggnaden eller tillbyggnaden inte uppfyller ovan förutsättning. Då krävs att grannen är en sådan som kan lämna ett medgivande.

Sökande anger att den aktuella placeringen är nödvändig eftersom det inte går att bygga åt andra hållet, med anledning av ett borrhål för bergvärme. Lagstiftningen ger inte utrymme för nämnden att tillåta avvikelser från placeringen i annat fall än när det finns ett medgivande från grannen.

Det förutsätter alltså att det dels överhuvudtaget är möjligt för grannen att ge sitt medgivande, dels att grannen ger sitt medgivande. Sökande anger i sitt svar att han har fått medgivande från samfälligheten som äger grannmarken.

Grannen kan lämna ett medgivande bara om marken är av sådan art att den inte är tillgänglig för allmänheten, exempelvis en bostadstomt.

Om marken däremot är tillgänglig för allmänheten, exempelvis genom att den i detaljplan är reglerad som allmän plats, är det inte möjligt för grannen att lämna ett

medgivande. Så är fallet i aktuellt ärende – grannmarken är planlagd som allmän plats.

Enligt praxis kan markägaren inte representera samtliga som har ett berättigat intresse av användandet av markområden som är allmän plats i detaljplan. Det gäller oavsett om det är enskilt eller kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen.

Eftersom grannmarken består av ett markområde som är tillgängligt för allmänheten finns det alltså inte någon som kan lämna ett medgivande för en placering närmare gräns än 4,5 meter. Startbesked ska därför nekas.

Avgift

Handläggningstiden beräknas från den 14 oktober 2021. Eftersom handläggningstiden överskridit 9 veckor tas ingen avgift ut för handläggningen.

Barnrättsprövning

Nej

Yttranden och yrkanden**Beslutsordning****Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) att** neka startbesked för anmälan om tillbyggnad av attefallshus, samt
- 2) att** inte ta ut någon avgift för nedlagd handläggningstid.
- 3)**

Handlingar som hör till beslutet:

Ansökan, inkom 2021-10-14

Planritning, inkom 2021-10-14

Fasadritning, inkom 2021-10-14

Situationsplan, inkom 2021-10-14

Svar från sökande, inkom 2022-01-17

Reservationer**Bilagor till beslutet:****Beslutsunderlag:****Beslutet skickas till:**

Sökande, med överklagandehänvisning.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Anmälan om tillbyggnad av komplementbyggnad; KISÄNG 1:53 (HARSPÅRET 2)

Bakgrund

Ärendet avser tillbyggnad av ett så kallat attefallshus till en ny byggnadsarea på 30 m². Den aktuella byggnaden på 25 m² är uppförd med stöd av ett startbesked daterat den 1 oktober 2019, i enlighet med då gällande attefallsregler.

På situationsplanen framgår att avståndet från tillbyggnaden till den östra tomtgränsen hamnar på 3,3 meter.

Platsen omfattas av detaljplan P75-5, som anger att den intilliggande marken på fastigheten Kisäng 1:3 är reserverad som allmän plats, i form av park eller plantering. Detaljplanen är ändrad genom P09-16, men ändringen berör inte grannmarkens användning.

Den planerade tillbyggnaden innebär att byggnaden hamnar närmare än 4,5 meter till mark som enligt detaljplan är tillgänglig för allmänheten.

Svar från sökande

Sökande har lämnat in ett yttrande den 17 januari 2022. Där står:

"Ni anger att en byggnad inte får placeras närmare än 4,5 m mot tomt som är tillgänglig för allmänheten. Tomten är i detta fall ett skogsområde och vid tomtgränsen finns också ett dike för avvattnings av ett kärr bakom grannens tomt.

Skälet till att min ansökan om att få bygga närmare än 4,5 m är att på tomten finns en borrhållsbrunn för bergvärme. För att inte komma för nära denna lyckades jag få in huset om jag placerade den bakre väggen på tomtgräns. Efter att jag nästan byggt klart kom besked att det skulle kunna vara möjligt att öka ytan från 25 till 30 m². Eftersom det inte går att bygga framåt pga. borrhålet ansökte jag om utbyggnad bakåt efter att jag kontaktat ordföranden för samfälligheten. Han informerade att det inte blir något problem eftersom de hanterat likande ärenden förut.

Det finns alltså byggnader inom området som är placerade närmare än 4,5 m och jag såg då inga problem med att också jag kunde få denna tillbyggnad."

Bygglovenhetens bedömning framgår av motiveringen.

Lagrum

Undantag från bygglovsplikt

Huvudregeln i 9 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) är att det krävs bygglov för bland annat tillbyggnad, även vid tillbyggnad av komplementbyggnader.

Trots huvudregeln krävs det inte bygglov, dock en anmälan och startbesked, för att i omedelbar närhet till ett en- eller tvåbostadshus uppföra en komplementbyggnad (attefallshus) på högst 30 m² byggnadsarea, under vissa förutsättningar. Enligt samma regelverk är det tillåtet att bygga till ett befintligt attefallshus för att få en ny byggnadsarea på upp till 30 m² (PBL 9:4a).

Förutsättningar för startbesked

Undantaget gäller under förutsättning att attefallshuset:

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Vidare framgår att sådana tillbyggnader får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter om de grannar som berörs medger det (PBL 9:4a).

Avgift

Nämnden får ta ut en avgift för bland annat beslut om lov, startbesked och slutbesked samt andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder (PBL 12:8). Om handläggningstiden för anmälsärenden från det att tidsfristen börjar överskrider 4 veckor ska avgiften dock reduceras med en femtedel per påbörjad vecka (PBL 12:8a).

Motivering

För att en komplementbyggnad ska vara ett så kallat attefallshus, som får upp-föras (och byggas till) lovbefriat med bara en anmälan och startbesked enligt PBL 9:4a, ska ett antal kriterier vara uppfyllda. Ett av dessa kriterier är att byggnaden inte får placeras närmare än 4,5 meter från gränsen.

Aktuell tillbyggnad placeras 3,3 meter från tomtgräns och avviker alltså från förutsättningarna för startbesked.

I vissa fall är det möjligt för nämnden att meddela startbesked trots att byggnaden eller tillbyggnaden inte uppfyller ovan förutsättning. Då krävs att grannen är en sådan som kan lämna ett medgivande.

Sökande anger att den aktuella placeringen är nödvändig eftersom det inte går att bygga åt andra hållet, med anledning av ett borrhål för bergvärme. Lagstiftningen ger inte utrymme för nämnden att tillåta avvikelser från placeringen i annat fall än när det finns ett medgivande från grannen.

Det förutsätter alltså att det dels överhuvudtaget är möjligt för grannen att ge sitt medgivande, dels att grannen ger sitt medgivande. Sökande anger i sitt svar att han har fått medgivande från samfälligheten som äger grannmarken.

Grannen kan lämna ett medgivande bara om marken är av sådan art att den inte är tillgänglig för allmänheten, exempelvis en bostadstomt.

Om marken däremot är tillgänglig för allmänheten, exempelvis genom att den i detaljplan är reglerad som allmän plats, är det inte möjligt för grannen att lämna ett medgivande. Så är fallet i aktuellt ärende – grannmarken är planlagd som allmän plats.

Enligt praxis kan markägaren inte representera samtliga som har ett berättigat intresse av användandet av markområden som är allmän plats i detaljplan. Det gäller oavsett om det är enskilt eller kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen.

Eftersom grannmarken består av ett markområde som är tillgängligt för allmänheten finns det alltså inte någon som kan lämna ett medgivande för en placering närmare gräns än 4,5 meter. Startbesked ska därför nekas.

Avgift

Handläggningstiden beräknas från den 14 oktober 2021. Eftersom handläggningstiden överskridit 9 veckor tas ingen avgift ut för handläggningen.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) att neka startbesked för anmälan om tillbyggnad av attefallshus, och
- 2) att inte ta ut någon avgift för nedlagd handläggningstid.

Kjell Hagberg
Bygglovchef

Susan Lehtinen
Bygglovhandläggare

Handlingar som hör till beslutet:

Ansökan, inkom 2021-10-14

Planritning, inkom 2021-10-14

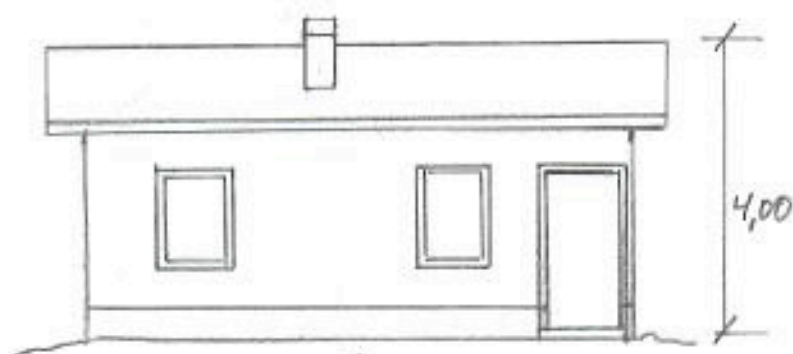
Fasadritning, inkom 2021-10-14

Situationsplan, inkom 2021-10-14

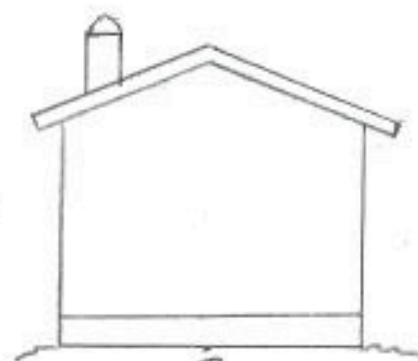
Svar från sökande, inkom 2022-01-17

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut delges

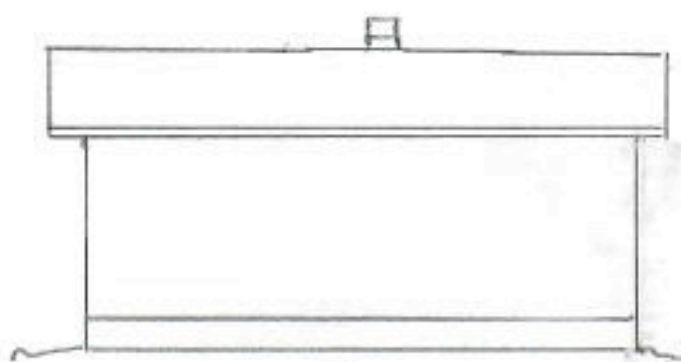
Sökande, med överklagandehänvisning.



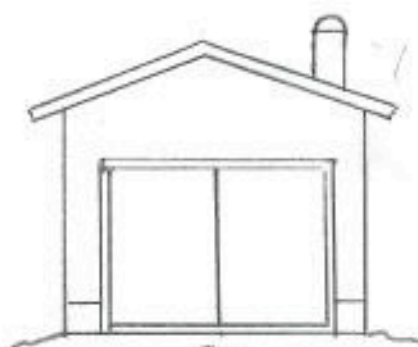
A
Fasad söder



B
Fasad öster



C
Fasad norr



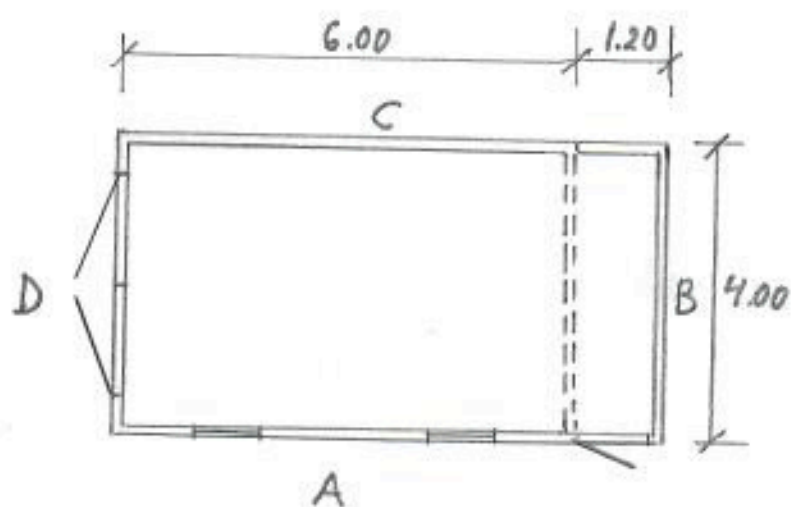
D
Fasad väster

KISÄNG 1:53

Skala 1:100

Fasader

Nyköping 2021-10-14



Befintligt
bygglov

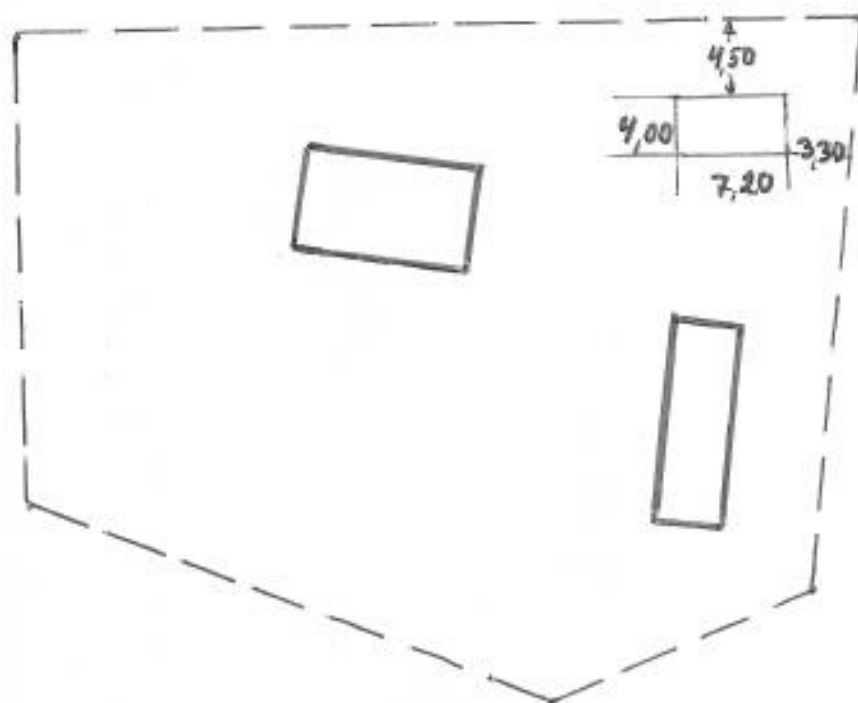
Ut-
bygg-
nad

KISÄNG 1:53

Skala 1:100

Planritning

Nyköping 2021-10-14



Kisång 1:53

Skala 1:500

Situationsplan Attefallshus

Nyköping 2021-10-05

Kommentar till Preliminär tjänsteskrivelse B 2021-001000

Ni anger att en byggnad inte får placeras närmare än 4,5 m mot tomt som är tillgänglig för allmänheten. Tomten är i detta fall ett skogsområde och vid tomtgränsen finns också ett dike för avvattnings av ett kärr bakom grannens tomt.

Skälet till att min ansökan om att få bygga närmare än 4,5 m är att på tomten finns en borrhålls brunn för bergvärme. För att inte komma för nära denna lyckades jag få in huset om jag placerade den bakre väggen på tomtgräns. Efter att jag nästan byggt klart kom besked att det skulle kunna vara möjligt att öka ytan från 25 till 30 m². Eftersom det inte går att bygga framåt pga borrhålls ansökte jag om utbyggnad bakåt efter att jag kontaktat ordföranden för samfälligheten. Han informerade att det inte blir något problem eftersom de hanterat likande ärenden förut.

Det finns alltså byggnader inom området som är placerade närmare än 4,5 m och jag såg då inga problem med att också jag kunde få denna tillbyggnad.

Nyköping den 17 jan 2022



MSN § Ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad; DAMMLÖT 1:10 (VÄRMOSSEVÄGEN 3)

Diarienummer: B 2021-000954

Ärendet avser tillbyggnad av en komplementbyggnad med ett skärmtak (8,4 x 2,7 meter), på byggnadens sydöstra sida.

Platsen omfattas av detaljplan P81-25, som anger att fastigheten får bebyggas med fristående småhus i ett plan. Den sammantagna byggnadsarean per fastighet får inte överstiga 200 m². Komplementbyggnader får uppföras med en byggnadshöjd på högst 3,0 meter.

Strax under halva tillbyggnaden planeras till mark som inte får bebyggas. Den aktuella åtgärden stämmer inte överens med detaljplanens bestämmelser.

Utgångsläge

Befintlig byggnad har en byggnadsarea på ca 56 m², varav ca 36 m² är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

Byggnaden är uppförd med stöd av bygglov i ärende L 1998–00442, daterat 1998-09-15, beslut D 1998–00419. I beslutet framgår att byggnaden avviker från detaljplanens bestämmelser även avseende byggnadshöjd.

Utgångsläget är inte planenligt.

Svar från sökande

Sökande motiverar skärmtaket med följande.

1. Få skydd och slippa snö mot entrédörren.
2. Få ett skyddat förrådsutrymme för förvaring av trädgårdsmöbler och dylikt.
3. Det viktigaste syftet är att utöka takytan för planerad installation av solceller.

Vidare betonar sökande att befintlig takyta på garagebyggnaden inte räcker för att försörja fastighetens energibehov med solenergi och att han anser det är viktigt att kunna satsa på förnybar energi i ett framtidssäkert system.

Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

Lagrum

Grundförutsättningen för att bygglov ska ges för en åtgärd inom detaljplan är att utgångsläget (fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser) är planenligt, att den aktuella åtgärden är planenlig och att åtgärden uppfyller de krav som ställs i 2 och 8 kap plan- och bygglagen, PBL (PBL 9:30).

När utgångsläget avviker från detaljplan

Om utgångsläget inte är planenligt, men avvikelser har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt lagstiftning gällande efter 1 juli 1987, ska bygglov beviljas (PBL 9:30).

När åtgärden avviker från detaljplan

Trots huvudregeln i PBL 9:30 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och:

- avvikelsen är liten (PBL 9:31b punkt 1), eller
- avvikelsen är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt (PBL 9:31b punkt 2).

Vidare får bygglov beviljas trots huvudregeln i de fall detaljplanens genomförandetid har gått ut och:

- åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse (PBL 9:31c), eller om
- åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen (PBL 9:31c).

Avgift

Nämnden får ta ut en avgift för bland annat beslut om lov, startbesked och slutbesked samt andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder (PBL 12:8). Om handläggningstiden av ett lovärende från det att tidsfristen börjar överskrider 10 veckor ska avgiften reduceras med en femtedel per påbörjad vecka (PBL 12:8a).

Motivering

I ärendet förekommer avvikelser från detaljplanens bestämmelser både avse-ende utgångsläget och för den aktuella åtgärden. Grundförutsättningen för att bygglov ska beviljas är att båda stämmer överens med detaljplanens bestämmelser.

Även om utgångsläget kan anses vara godtaget enligt den äldre plan- och bygglagen måste avvikelsen bedömas som en helhet. För att bygglov ska kunna beviljas måste avvikelsen vara liten.

Bygglovenheten bedömer att den sammantagna avvikelsen inte är att betrakta som liten. Vidare bedömer Bygglovenheten att skärmtaket inte kan anses vara nödvändigt för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Förutsättningar för att bevilja ansökan med stöd av PBL 9:31b.

Sökande anger att skärmtakets huvudsakliga syfte är att kunna anlägga en solenergianläggning på det. Bygglovenheten bedömer att, medan syftet är nobelt och i linje med samhällets klimatmål, så är en solenergianläggning för enskilt bruk inte att betrakta som att det uppfyller ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse i plan- och bygglagens mening. Sökande har istället möjlighet att anlägga en solenergianläggning på marken eller på byggnadens fasad.

Bygglovenheten bedömer att åtgärden inte uppfyller förutsättningarna för bygglov med stöd av PBL 9:31c.

Ansökan ska därför avslås.

Avgift

Handläggningstiden beräknas från den 4 oktober 2021. Eftersom handläggningstiden överskridit 15 veckor tas ingen avgift ut för handläggningen.

Barnrättsprövning

Nej

Yttranden och yrkanden**Beslutsordning****Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) att** avslå ansökan om bygglov, samt
- 2) att** inte ta ut någon avgift för nedlagd handläggningstid.

Handlingar som hör till beslutet:

Ansökan, inkom 2021-10-04

Situationsplan, inkom 2021-10-04

Sektionsritning, 2st, inkom 2021-10-04

Planritning, inkom 2021-10-04

Svar från sökande, inkom 2022-01-1

Reservationer**Bilagor till beslutet:****Beslutsunderlag:****Beslutet skickas till:**

Sökande, med överklagandehänvisning.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad; DAMMLÖT 1:10 (VÄRMOSSEVÄGEN 3)

Bakgrund

Ärendet avser tillbyggnad av en komplementbyggnad med ett skärmtak (8,4 x 2,7 meter), på byggnadens sydöstra sida.

Platsen omfattas av detaljplan P81-25, som anger att fastigheten får bebyggas med fristående småhus i ett plan. Den sammantagna byggnadsarean per fastighet får inte överstiga 200 m². Komplementbyggnader får uppföras med en byggnadshöjd på högst 3,0 meter.

Strax under halva tillbyggnaden planeras till mark som inte får bebyggas. Den aktuella åtgärden stämmer inte överens med detaljplanens bestämmelser.

Utgångsläge

Befintlig byggnad har en byggnadsarea på ca 56 m², varav ca 36 m² är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

Byggnaden är uppförd med stöd av bygglov i ärende L 1998-00442, daterat 1998-09-15, beslut D 1998-00419. I beslutet framgår att byggnaden avviker från detaljplanens bestämmelser även avseende byggnadshöjd.

Utgångsläget är inte planenligt.

Svar från sökande

Sökande motiverar skärmtaket med följande.

1. Få skydd och slippa snö mot entrédörren.
2. Få ett skyddat förrådsutrymme för förvaring av trädgårdsmöbler och dylikt.
3. Det viktigaste syftet är att utöka takytan för planerad installation av solceller.

Vidare betonar sökande att befintlig takyta på garagebyggnaden inte räcker för att försörja fastighetens energibehov med solenergi och att han anser det är viktigt att kunna satsa på förnybar energi i ett framtidssäkert system.

Bygglövenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

Lagrum

Grundförutsättningen för att bygglov ska ges för en åtgärd inom detaljplan är att utgångsläget (fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser) är planenligt, att den aktuella åtgärden är planenlig och att åtgärden uppfyller de krav som ställs i 2 och 8 kap plan- och bygglagen, PBL (PBL 9:30).

När utgångsläget avviker från detaljplan

Om utgångsläget inte är planenligt, men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt lagstiftning gällande efter 1 juli 1987, ska bygglov beviljas (PBL 9:30).

När åtgärden avviker från detaljplan

Trots huvudregeln i PBL 9:30 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och:

- avvikelsen är liten (PBL 9:31b punkt 1), eller
- avvikelsen är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt (PBL 9:31b punkt 2).

Vidare får bygglov beviljas trots huvudregeln i de fall detaljplanens genomförandetid har gått ut och:

- åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse (PBL 9:31c), eller om
- åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen (PBL 9:31c).

Avgift

Nämnden får ta ut en avgift för bland annat beslut om lov, startbesked och slutbesked samt andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder (PBL 12:8). Om handläggningstiden av ett lovärende från det att tidsfristen börjar överskrider 10 veckor ska avgiften reduceras med en femtedel per påbörjad vecka (PBL 12:8a).

Motivering

I ärendet förekommer avvikelser från detaljplanens bestämmelser både avse-ende utgångsläget och för den aktuella åtgärden. Grundförutsättningen för att bygglov ska beviljas är att båda stämmer överens med detaljplanens bestämmelser.

Även om utgångsläget kan anses vara godtaget enligt den äldre plan- och bygglagen måste avvikelsen bedömas som en helhet. För att bygglov ska kunna beviljas måste avvikelsen vara liten.

Bygglovenheten bedömer att den sammantagna avvikelsen inte är att betrakta som liten. Vidare bedömer Bygglovenheten att skärmtaket inte kan anses vara nödvändigt för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Förutsättningar för att bevilja ansökan med stöd av PBL 9:31b.

Sökande anger att skärmtakets huvudsakliga syfte är att kunna anlägga en solenergianläggning på det. Bygglövenheten bedömer att, medan syftet är nobelt och i linje med samhällets klimatmål, så är en solenergianläggning för enskilt bruk inte att betrakta som att det uppfyller ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse i plan- och bygglagens mening. Sökande har istället möjlighet att anlägga en solenergianläggning på marken eller på byggnadens fasad.

Bygglövenheten bedömer att åtgärden inte uppfyller förutsättningarna för bygglov med stöd av PBL 9:31c.

Ansökan ska därför avslås.

Avgift

Handläggningstiden beräknas från den 4 oktober 2021. Eftersom handläggningstiden överskridit 15 veckor tas ingen avgift ut för handläggningen.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) att avslå ansökan om bygglov, och
- 2) att inte ta ut någon avgift för nedlagd handläggningstid.

Kjell Hagberg
Bygglövschef

Susan Lehtinen
Bygglövhandläggare

Handlingar som hör till beslutet:

Ansökan, inkom 2021-10-04

Situationsplan, inkom 2021-10-04

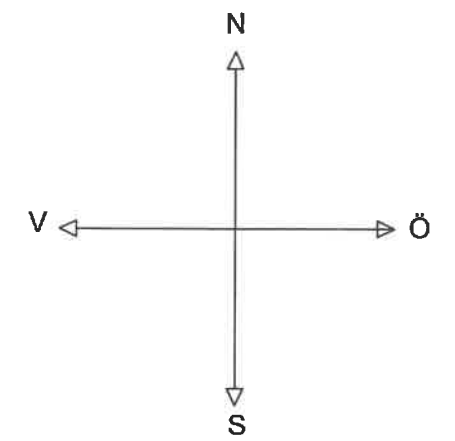
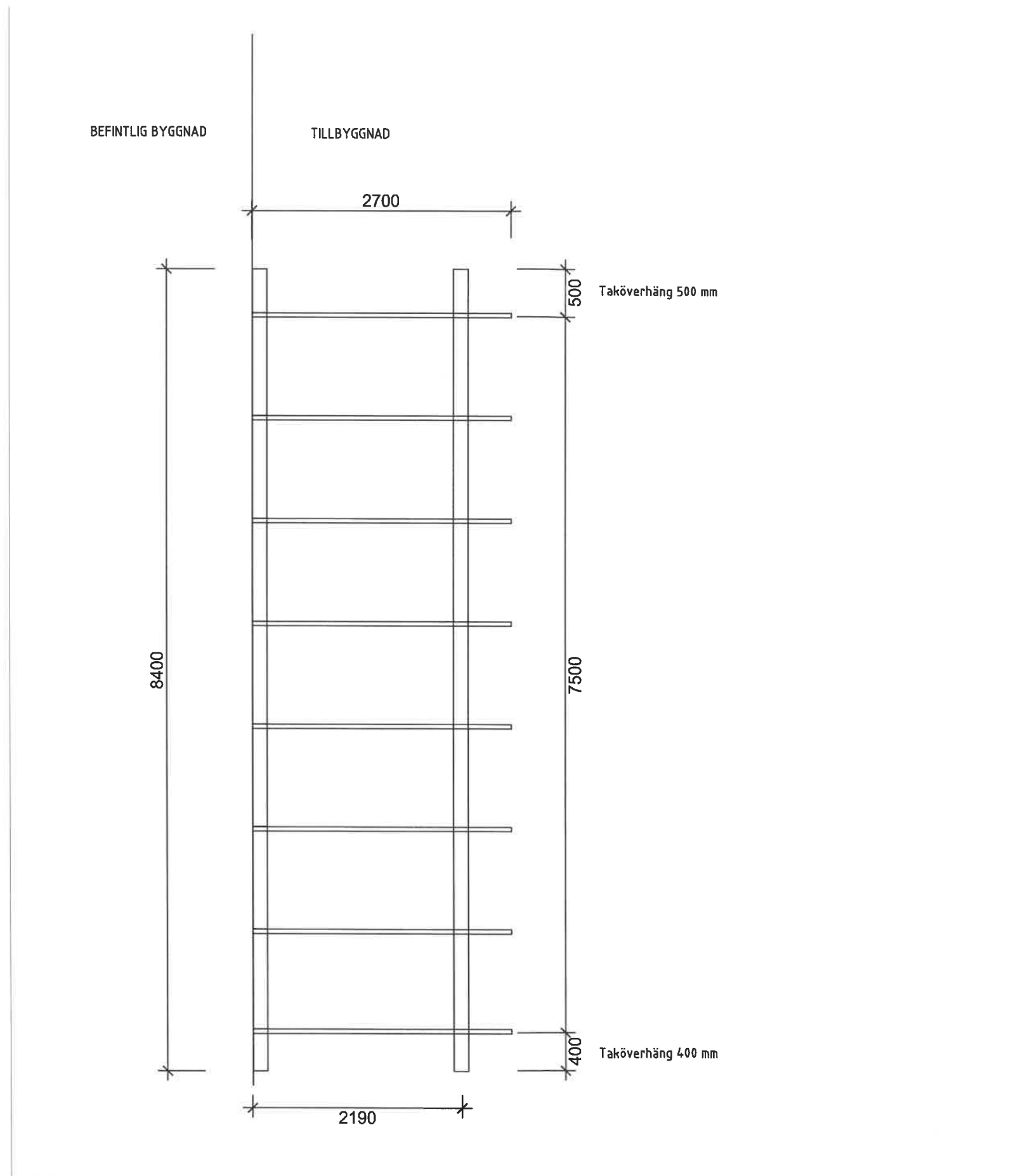
Sektionsritning, 2st, inkom 2021-10-04

Planritning, inkom 2021-10-04

Svar från sökande, inkom 2022-01-13

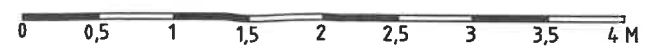
Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut delges

Sökande, med överklagandehänvisning.

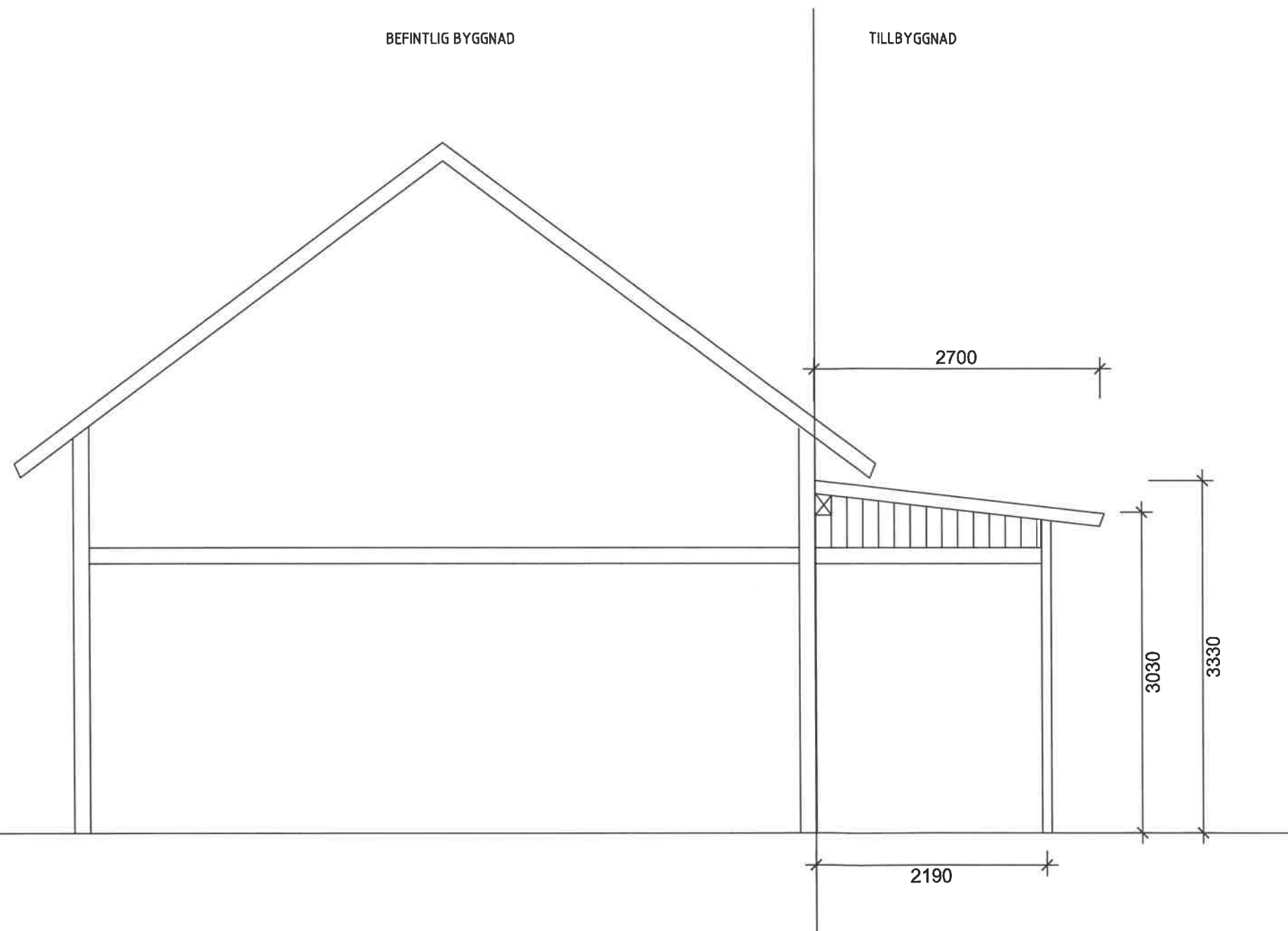
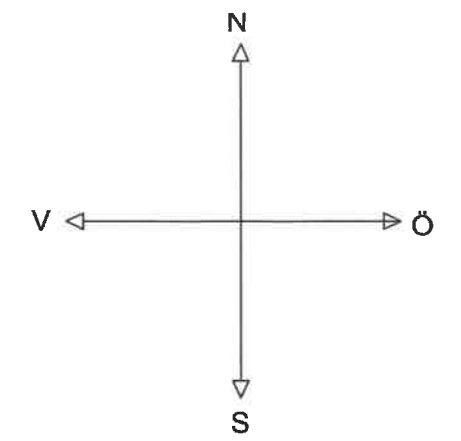


Tak längd: 8400 mm
Tak bredd: 2700 mm
Avstånd mellan stolpar: 3980 mm
Takstolar: 8 st
Takstolar: 45x145 mm
Råspont: 22x120 mm
Falsad svart plåttak
Bakre bärlina mot garageväggen: 45x145 mm
Bärlina fram limträ: 90x270 mm
Stolar: 90x145 mm
Svart ränna och rör kopplas till bef dagavlopp

SKALA 1:50 (A3)



Fastighetsbeteckning: Nyköping Dammlöt 1:10
Datum: 2021-09-28
Tillbyggnad: Carport
Ritningsnummer: N3
Skala: 1:50 (A3)
Magnus Stenberg 070-756 74 94



Tak längd: 8400 mm
Tak bredd: 2700 mm
Avstånd mellan stolpar: 3980 mm
Takstolar: 8 st
Takstolar: 45x145 mm
Råspont: 22x120 mm
Falsad svart plåttak
Bakre bärlina mot garageväggen: 45x145 mm
Bärlina fram limträ: 90x270 mm
Stolar: 90x145 mm
Svart ränna och rör kopplas till bef dagavlopp

SKALA 1:50 (A3)



Fastighetsbeteckning: Nyköping Dammlöt 1:10

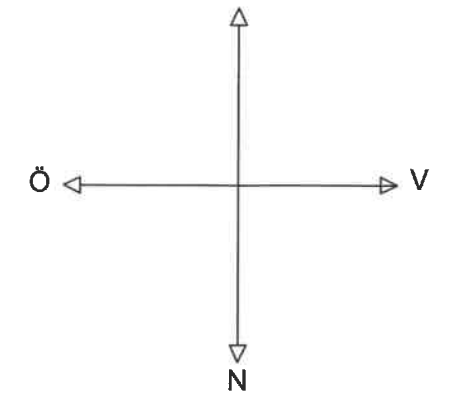
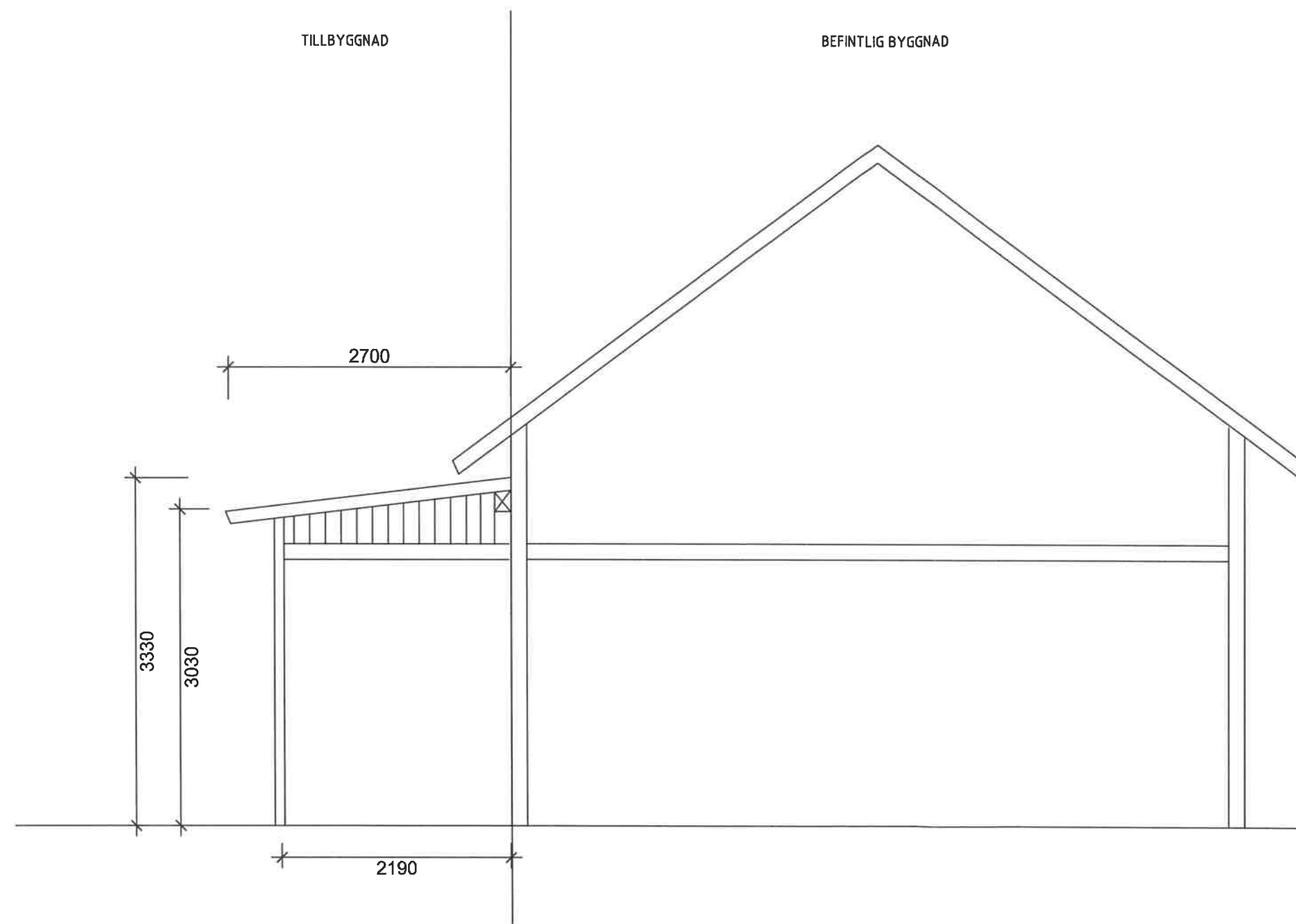
Datum: 2021-09-28

Tillbyggnad: Carport

Ritningsnummer: N1

Skala: 1:50 (A3)

Magnus Stenberg 070-756 74 94



Tak längd: 8400 mm
Tak bredd: 2700 mm
Avstånd mellan stolpar: 3980 mm
Takstolar: 8 st
Takstolar: 45x145 mm
Råspont: 22x120 mm
Falsad svart plåttak
Bakre bärlina mot garageväggen: 45x145 mm
Bärlina fram limträ: 90x270 mm
Stolar: 90x145 mm
Svart ränna och rör kopplas till bef dagavlopp

SKALA 1:50 (A3)



Fastighetsbeteckning: Nyköping Dammlöt 1:10
Datum: 2021-09-28
Tillbyggnad: Carport
Ritningsnummer: N2
Skala: 1:50 (A3)
Magnus Stenberg 070-756 74 94



NYBYGGNADSKARTAENKEL

FASTIGHET

DAMMLÖT 1:10

SKALA:1:400

ORIGINALFORMAT
A4L

KARTBETECKNINGAR Hmk-ka

Måtnoggrannhet: Hmk-Ge:d

- Markanvändningsgräns
- Egenskapsgräns
- Fastighetsgräns
- Planerad fastighetsgräns
- Bostadshus, fasad respektiv takkontur
- Samhällsfunktion, fasad respektiv takkontur
- Verksamhetsbyggnad, fasad respektiv takkontur
- Ekonomibyggnad, fasad respektiv takkontur
- Komplementbyggnad, fasad respektiv takkontur

KOORDINATSYSTEM
SWEREF 99 16 30

HÖJDSYSTEM
RH 2000

Endast kommunala VA-ledningar redovisas.
För övriga ledningar kontakta Ledningskollen.se

Bygglovenheten, Nyköpings Kommun

2021-02-16

6103

DAMMLÖT GÅTT

1:10

1:14

2021-09-28
Magnus Stenberg



Till: Susan Lehtinen <bygg@nykoping.se>

Kopia:

Från: [REDACTED] <[REDACTED]>

Skickat: 2022-01-13 19:13:05

Ämne: Re: Preliminär tjänsteskrivelse - Ärende: [B 2021-000954:399821]

Meddelande:

Hej.

Mitt syfte för att uppföra taket mot garagefasaden:

1. Få skydd och slippa snö mot entrédörren.
2. Få en skyddad förrådsutrymme för förvaring av trädgårdsmöbler och dylikt.
- 3.

Det viktigaste syftet är att utöka takytan för planerad installation av solceller.

Nuvarande yta på garage räcker inte för ett försörjande system av fastigheten.

Detta skulle ge tillräcklig yta i rätt väderstreck, vilket är en avgörande faktor för god funktion.

Huvudbyggnadens tak är redan upptaget med installation av vattenburet solenergisystem.

För mig är det viktigt att kunna satsa på förnybar energi i ett system med tillräcklig kapacitet, som är framtidssäkert.

Mvh

[REDACTED]

> 5 jan. 2022 kl. 13:34 skrev Susan Lehtinen <bygg@nykoping.se>:

>

> Hej,

>

> Vänligen se bifogad tjänsteskrivelse avseende ditt ärende B 2021-000954. För att vi ska hinna lyfta ärendet på årets första sammanträde behöver jag få ditt yttrande senast nästa fredag, den 14 januari.

>

> Om du behöver mer tid på dig kan vi flytta fram ärendet till nästkommande sammanträde.

>

>

> Vänliga hälsningar,

>

> Susan Lehtinen | Bygglovhandläggare

> Bygglovenheten | Samhällsbyggnad

> Nyköpings kommun | 611 83 Nyköping

> Växel 0155-24 80 00 | Kundservice 0155-24 80 80

> bygglov@nykoping.se

> www.nykoping.se | facebook.com/nykopingskommun

>

>

> Ärende: [B 2021-000954:399821]

> <Tjänsteskrivelse_MSN NY.Pdf>

MSN § Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd - anläggande av väg; BÄLINGE-OPPEBY 1:9

Diarienummer: B 2021-000995

En väg har anlagts på mark som enligt gällande detaljplan (P18-13) ska användas för naturändamål. Bygglovenheten bedömer att det är en marklovspliktig åtgärd att anlägga en väg inom detaljplanerat område, om den inte anläggs inom område som avsatts för väg.

Byggherren har ansökt om marklov i efterhand. Detta är inte en rättelse i plan- och bygglagens mening.

Byggherren anser att de fått missvisande information från myndigheten, att gällande detaljplan kommunicerats på fel sätt och att den nya sträckningen är lämpligare med hänsyn till markens beskaffenhet. Mot denna bakgrund anser byggherren att sanktionsavgift i första hand inte ska tas ut, och i andra hand att den ska sättas ned.

Bygglovenheten kan inte se att överträdelsen beror på att myndigheten har gett felaktiga eller missvisande besked och inte heller att den skett på grund av att myndigheten brustit i kommunikationen i samband med detaljplanens antagande.

Det saknar betydelse för bedömningen att byggherren inte haft för avsikt att göra fel, och i ärendet har det inte framkommit några omständigheter som innebär en befrielse eller nedsättning av byggsanktionsavgift.

Enligt plan- och byggförordningen hamnar sanktionsavgiften på 99 015 kronor för byggherren Ursus Förvaltning AB att betala.

Bakgrund

Den 30 september 2021 fick Bygglovenheten information om att det har anlagts en väg på aktuell fastighet. Fastigheten omfattas av detaljplan P18-13, som anger att aktuellt område ska användas för naturändamål.

Bygglovenheten har varit på plats och konstaterat att vägen finns där samt att man har påbörjat arbete med att anlägga vatten och avlopp samt elledningar i anslutning till vägen. Fotografier finns från platsbesöket. Bygglovenheten har även mätt in vägen (i kommunens kartsystem) till en area på ca 1 000 m².

Bygglovenheten har informerat byggherren om att det är en marklovspliktig åtgärd och att åtgärden saknar både marklov och startbesked. Byggherren har fått möjlighet att söka lov i efterhand samt fått information om att en

byggsanktionsavgift kan tas ut om rättelse inte vidtas. I det här fallet skulle det innebära att vägen flyttas till den sträckning som anges i plankartan.

Detaljplan

Platsen omfattas av detaljplan P18-13, som fick laga kraft den 20 februari 2018. I planbeskrivningen framgår att den är likadan som tidigare detaljplan, med enda ändring att allmän plats fick enskilt huvudmannaskap och att några planbestämmelser uppdaterades för att stämma överens med "nya" plan- och bygglagen då den tidigare detaljplanen var beslutad med stöd av äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) som gällde fram till 2011.

Svar från byggherren

Den 15 oktober 2021 har byggherren ansökt om marklov. Beslut om marklov planeras till Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens sammanträde den 1 februari 2022.

Byggherren har även lämnat in ett yttrande i ärendet. I yttrandet framgår vägens och detaljplanens bakgrund.

Byggherren skriver,

"Den ursprungliga detaljplanen upprättades år 2006 och reviderades år 2007. I den detaljplanen uppkom en allvarlig felaktighet. I och med att det inte angavs vem som är huvudman, så är det Nyköpings kommun som är huvudman. Detta skulle ha medfört stora utgifter för kommunen.

Vidare fick vi en begränsning vad gäller bestämmelser för byggnation. Dessa båda saker medförde att detaljplanen från år 2006 ändrades till en ny detaljplan, som antogs 2018-01-23."

Vidare anger byggherren att de inte fick ta del av den nya detaljplanen och uppmärksammades på detta först hösten 2020. Han anger att de fick del av detaljplanen först den 11 november 2020, nästan tre år efter detaljplanens antagande.

Vad gäller vägens uppkomst anger byggherren att han i samråd med markentreprenören under 2020 kunde konstatera att den sträckning vägen har i detaljplanen är olämplig. Detta på grund av förekomsten av sankmark och lera. Istället valde de att bygga vägen intill fastighetsgräns.

Byggherren anger att han fått ett muntligt godkännande från Lantmäteriet och Nyköpings kommun, där någon har sagt att det är en "smärre avvikelse från detaljplanen".

I yttrandet framgår att vägen anlagts utan marklov och startbesked, eftersom Byggherren saknat kännedom om att dessa behövdes.

Med anledning av ovan omständigheter anser byggherren att en sanktionsavgift på 99 015 kronor är orimlig.

Byggherren menar i första hand att kommunen inte ska ta ut en sanktionsavgift för överträdelsen, eftersom de bedömt att den aktuella dragningen är mer lämplig med hänsyn till markens beskaffenhet. Vidare betonar han att förarbetet till lagen anger att felaktiga besked från en myndighet, som framkallat den gärning eller passivitet som föranlett byggsanktionsavgiften bör vara grund för avgiftsbefrielse.

Han anser i andra hand att byggsanktionsavgiften ska sättas ned och att det finns lagstöd för detta i 11 kap. 53a § plan- och bygglagen.

Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

Svar från Stadsbyggnadsenheten

Med anledning av det som framkommer i byggherrens svar har Bygglovenheten tillsammans med Stadsbyggnadsenheten kontrollerat hur detaljplanens lagakrafthandlingar har skickats till byggherren.

I Stadsbyggnadsenhetens ärendehanteringssystem framgår att lagakrafthandlingarna skickats till byggherren digitalt och med post den 14 mars 2018 – samtidigt som handlingarna skickades till Länsstyrelsen och Lantmäteriet.

Stadsbyggnadsenheten anger vidare att byggherren hört av sig den 20 mars samma år om att erhålla ytterligare detaljplanekartor som skickades till honom med post.

Handlingarna har skickats till den registrerade adressen:

Ursus Förvaltnings AB

██████████

Jakob Westinsgatan 1 A

112 20 Stockholm

Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

Lagrum

Marklov, startbesked och ingripande

Det krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen, 9 kap. 11 § plan- och bygglagen, PBL.

Om det finns anledning att anta att bestämmelser i bygglagstiftningen inte följts ska tillsynsmyndigheten pröva förutsättningar för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd (PBL 11:5).

Byggsanktionsavgift och eventuell befrielse

Om någon bryter mot en bestämmelse i bygglagstiftningen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller om den skett av oaktsamhet. En avgift behöver dock inte 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).

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får då sättas ned till hälften eller en fjärdedel (PBL 11:53a).

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar upp ärendet för beslut på ett sammanträde (PBL 11:54).

En byggsanktionsavgift ska tas ut av (1) den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, (2) den som begick överträdelsen, eller (3) den som har fått fördel av överträdelsen (PBL 11:57).

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgift fattas, 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF).

Byggsanktionsavgiften är 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en allmän plats (PBF 9:17).

Motivering

Att anlägga en väg i strid mot detaljplanens bestämmelser kräver marklov. Att utföra lovpliktiga åtgärder utan lov och startbesked innebär att en byggsanktionsavgift ska tas ut.

Fastighetsägaren har blivit informerad om vad som krävs för att undvika byggsanktionsavgift men valt att ansöka om marklov. Att söka och därefter få lov i efterhand är inte en rättelse.

Fastighetsägaren har blivit informerad om att en byggsanktionsavgift kan tas ut om rättelse inte vidtas. Rättelse är inte vidtagen.

Endast i särskilda fall har nämnden möjlighet att välja att inte ta ut en sanktionsavgift. Byggherren anger att detaljplanen inte har delgetts honom på rätt sätt och att kommunen inte ska ta ut en sanktionsavgift för överträdelsen, eftersom de bedömt att den aktuella dragningen är mer lämplig med hänsyn till markens beskaffenhet.

Bygglovenheten bedömer att byggherrens påstående om att delgivningen skett felaktigt inte stämmer, utan att han bevisligen tagit emot lagakrafthandlingarna i god tid efter beslut om antagande. Vidare bedömer Bygglovenheten att byggherrens mottagande eller inte av detaljplanekartan saknar relevans för bedömningen i ärendet eftersom inga ändringar gjordes avseende vägens sträckning. Byggherren var väl medveten om att vägen anlades i strid mot detaljplanens bestämmelser.

Byggherren skriver i sitt svar att han har fått ett muntligt okej från kommunen till att anlägga vägen på aktuell plats, men anger inte vem detta medgivande har kommit från. Bygglovenheten har fått kännedom om vägens sträckning först i september 2021. I samband med detta upprättades detta tillsynsärende. Bygglovenheten bedömer därför att byggherren inte har fått felaktiga eller missvisande besked från myndigheten.

Bygglovenheten bedömer att byggherrens bedömning avseende markens beskaffenhet inte är skäl att sätta ned avgiften.

Om en väg har anlagts olovligt saknas det betydelse för bedömningen om byggsanktionsavgift om fastighetsägaren haft uppsåt till överträdelsen eller ej. I ärendet har det inte framkommit några omständigheter som innebär en befrielse eller nedsättning av byggsanktionsavgift. Därför finns skäl att ta ut en byggsanktionsavgift.

Beräkning av byggsanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften beräknas utifrån åtgärdens area. Av vad som har framkommit i utredningen har den olovliga sträckningen en area på ca 1 000 m².

Prisbasbelopp: 48 300 kronor (år 2022)

Sanktionsarea: 1 000 m²

Formel: $(0,05 * pbb) + (0,002 * pbb * area)$

Beräkning: $(0,05 * 48\,300) + (0,002 * 48\,300 * 1\,000) = 99\,015$ kronor.

Det innebär att Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift på 99 015 kronor.

Barnrättsprövning

Nej

Yttranden och yrkanden**Beslutsordning****Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) **att** påföra Ursus Förvaltnings AB (556081-9012) en byggsanktionsavgift på 99 015 kronor.

Upplysningar

Betalning ska göras inom två månader från det att du tagit del av beslutet enligt PBL 11:59 och 61. Sanktionsavgiften kommer att faktureras separat.

Handlingar som hör till beslutet

Inkommande e-post, daterat 2021-09-30

Anmälan, daterad 2021-10-12

Kartor, 2st, daterade 2021-10-13

Yttrande, inkom 2022-01-17

Inkommande e-post, daterad 2022-01-18

Reservationer**Bilagor till beslutet:****Beslutsunderlag:****Beslutet skickas till:**

Fastighetens ägare

Anmälaren

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd – anläggande av väg; BÄLINGE-OPPEBY 1:9

Sammanfattning

En väg har anlagts på mark som enligt gällande detaljplan (P18-13) ska användas för naturändamål. Bygglövenheten bedömer att det är en marklovspliktig åtgärd att anlägga en väg inom detaljplanerat område, om den inte anläggs inom område som avsatts för väg.

Byggherren har ansökt om marklov i efterhand. Detta är inte en rättelse i plan- och bygglagens mening.

Byggherren anser att de fått missvisande information från myndigheten, att gällande detaljplan kommunicerats på fel sätt och att den nya sträckningen är lämpligare med hänsyn till markens beskaffenhet. Mot denna bakgrund anser byggherren att sanktionsavgift i första hand inte ska tas ut, och i andra hand att den ska sättas ned.

Bygglövenheten kan inte se att överträdelsen beror på att myndigheten har gett felaktiga eller missvisande besked och inte heller att den skett på grund av att myndigheten brustit i kommunikationen i samband med detaljplanens antagande.

Det saknar betydelse för bedömningen att byggherren inte haft för avsikt att göra fel, och i ärendet har det inte framkommit några omständigheter som innebär en befrielse eller nedsättning av byggsanktionsavgift.

Enligt plan- och byggförordningen hamnar sanktionsavgiften på 99 015 kronor för byggherren Ursus Förvaltning AB att betala.

Bakgrund

Den 30 september 2021 fick Bygglövenheten information om att det har anlagts en väg på aktuell fastighet. Fastigheten omfattas av detaljplan P18-13, som anger att aktuellt område ska användas för naturändamål.

Bygglövenheten har varit på plats och konstaterat att vägen finns där samt att man har påbörjat arbete med att anlägga vatten och avlopp samt elledningar i anslutning till vägen. Fotografier finns från platsbesöket. Bygglövenheten har även mätt in vägen (i kommunens kartsystem) till en area på ca 1 000 m².

Bygglovenheten har informerat byggherren om att det är en marklovspliktig åtgärd och att åtgärden saknar både marklov och startbesked. Byggherren har fått möjlighet att söka lov i efterhand samt fått information om att en byggsanktionsavgift kan tas ut om rättelse inte vidtas. I det här fallet skulle det innebära att vägen flyttas till den sträckning som anges i plankartan.

Detaljplan

Platsen omfattas av detaljplan P18-13, som fick laga kraft den 20 februari 2018. I planbeskrivningen framgår att den är likadan som tidigare detaljplan, med enda ändring att allmän plats fick enskilt huvudmannaskap och att några planbestämmelser uppdaterades för att stämma överens med "nya" plan- och bygglagen då den tidigare detaljplanen var beslutad med stöd av äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) som gällde fram till 2011.

Svar från byggherren

Den 15 oktober 2021 har byggherren ansökt om marklov. Beslut om marklov planeras till Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens sammanträde den 1 februari 2022.

Byggherren har även lämnat in ett yttrande i ärendet. I yttrandet framgår vägens och detaljplanens bakgrund.

Byggherren skriver,

"Den ursprungliga detaljplanen upprättades år 2006 och reviderades år 2007. I den detaljplanen uppkom en allvarlig felaktighet. I och med att det inte angavs vem som är huvudman, så är det Nyköpings kommun som är huvudman. Detta skulle ha medfört stora utgifter för kommunen.

Vidare fick vi en begränsning vad gäller bestämmelser för byggnation. Dessa båda saker medförde att detaljplanen från år 2006 ändrades till en ny detaljplan, som antogs 2018-01-23."

Vidare anger byggherren att de inte fick ta del av den nya detaljplanen och uppmärksammades på detta först hösten 2020. Han anger att de fick del av detaljplanen först den 11 november 2020, nästan tre år efter detaljplanens antagande.

Vad gäller vägens uppkomst anger byggherren att han i samråd med markentreprenören under 2020 kunde konstatera att den sträckning vägen har i detaljplanen är olämplig. Detta på grund av förekomsten av sankmark och lera. Istället valde de att bygga vägen intill fastighetsgräns.

Byggherren anger att han fått ett muntligt godkännande från Lantmäteriet och Nyköpings kommun, där någon har sagt att det är en "smärre avvikelse från detaljplanen".

I yttrandet framgår att vägen anlagts utan marklov och startbesked, eftersom Byggherren saknat kännedom om att dessa behövdes.

Med anledning av ovan omständigheter anser byggherren att en sanktionsavgift på 99 015 kronor är orimlig.

Byggherren menar i första hand att kommunen inte ska ta ut en sanktionsavgift för överträdelsen, eftersom de bedömt att den aktuella dragningen är mer lämplig med hänsyn till markens beskaffenhet. Vidare betonar han att förarbetet till lagen anger att felaktiga besked från en myndighet, som framkallat den gärning eller passivitet som föranlett byggsanktionsavgiften bör vara grund för avgiftsbefrielse.

Han anser i andra hand att byggsanktionsavgiften ska sättas ned och att det finns lagstöd för detta i 11 kap. 53a § plan- och bygglagen.

Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

Svar från Stadsbyggnadsenheten

Med anledning av det som framkommer i byggherrens svar har Bygglovenheten tillsammans med Stadsbyggnadsenheten kontrollerat hur detaljplanens lagakrafthandlingar har skickats till byggherren.

I Stadsbyggnadsenhetens ärendehanteringssystem framgår att lagakrafthandlingarna skickats till byggherren digitalt och med post den 14 mars 2018 – samtidigt som handlingarna skickades till Länsstyrelsen och Lantmäteriet.

Stadsbyggnadsenheten anger vidare att byggherren hört av sig den 20 mars samma år om att erhålla ytterligare detaljplanekartor som skickades till honom med post.

Handlingarna har skickats till den registrerade adressen:

Ursus Förvaltnings AB



Jakob Westinsgatan 1 A
112 20 Stockholm

Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

Lagrum

Marklov, startbesked och ingripande

Det krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen, 9 kap. 11 § plan- och bygglagen, PBL.

Om det finns anledning att anta att bestämmelser i bygglagstiftningen inte följts ska tillsynsmyndigheten pröva förutsättningar för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd (PBL 11:5).

Byggsanktionsavgift och eventuell befrielse

Om någon bryter mot en bestämmelse i bygglagstiftningen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (PBL 11:51).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller om den skett av oaktsamhet. En avgift behöver dock inte 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).

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får då sättas ned till hälften eller en fjärdedel (PBL 11:53a).

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar upp ärendet för beslut på ett sammanträde (PBL 11:54).

En byggsanktionsavgift ska tas ut av (1) den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, (2) den som begick överträdelsen, eller (3) den som har fått fördel av överträdelsen (PBL 11:57).

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgift fattas, 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF).

Byggsanktionsavgiften är 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av sanktionsarean för schaktning eller fyllning inom en allmän plats (PBF 9:17).

Motivering

Att anlägga en väg i strid mot detaljplanens bestämmelser kräver marklov. Att utföra lovpliktiga åtgärder utan lov och startbesked innebär att en byggsanktionsavgift ska tas ut.

Fastighetsägaren har blivit informerad om vad som krävs för att undvika byggsanktionsavgift men valt att ansöka om marklov. Att söka och därefter få lov i efterhand är inte en rättelse.

Fastighetsägaren har blivit informerad om att en byggsanktionsavgift kan tas ut om rättelse inte vidtas. Rättelse är inte vidtagen.

Endast i särskilda fall har nämnden möjlighet att välja att inte ta ut en sanktionsavgift. Byggherren anger att detaljplanen inte har delgetts honom på rätt sätt och att kommunen inte ska ta ut en sanktionsavgift för överträdelsen, eftersom de bedömt att den aktuella dragningen är mer lämplig med hänsyn till markens beskaffenhet.

Bygglovenheten bedömer att byggherrens påstående om att delgivningen skett felaktigt inte stämmer, utan att han bevisligen tagit emot lagakrafthandlingarna i god tid efter beslut om antagande. Vidare bedömer Bygglovenheten att byggherrens mottagande eller inte av detaljplanekartan saknar relevans för bedömningen i ärendet eftersom inga ändringar gjordes avseende vägens sträckning. Byggherren var väl medveten om att vägen anlades i strid mot detaljplanens bestämmelser.

Byggherren skriver i sitt svar att han har fått ett muntligt okej från kommunen till att anlägga vägen på aktuell plats, men anger inte vem detta medgivande har kommit från. Bygglovenheten har fått kännedom om vägens sträckning först i september 2021. I samband med detta upprättades detta tillsynsärende. Bygglovenheten bedömer därför att byggherren inte har fått felaktiga eller missvisande besked från myndigheten.

Bygglovenheten bedömer att byggherrens bedömning avseende markens beskaffenhet inte är skäl att sätta ned avgiften.

Om en väg har anlagts olovligt saknas det betydelse för bedömningen om byggsanktionsavgift om fastighetsägaren haft uppsåt till överträdelsen eller ej. I ärendet har det inte framkommit några omständigheter som innebär en befrielse eller nedsättning av byggsanktionsavgift. Därför finns skäl att ta ut en byggsanktionsavgift.

Beräkning av byggsanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften beräknas utifrån åtgärdens area. Av vad som har framkommit i utredningen har den olovliga sträckningen en area på ca 1 000 m².

Prisbasbelopp: 48 300 kronor (år 2022)

Sanktionsarea: 1 000 m²

Formel: $(0,05 * pbb) + (0,002 * pbb * area)$

Beräkning: $(0,05 * 48\,300) + (0,002 * 48\,300 * 1\,000) = 99\,015$ kronor.

Det innebär att Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift på 99 015 kronor.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) att påföra Ursus Förvatnings AB (556081-9012) en byggsanktionsavgift på 99 015 kronor.

Kjell Hagberg
Bygglovchef

Susan Lehtinen
Bygglovhandläggare

Upplysningar

Betalning ska göras inom två månader från det att du tagit del av beslutet enligt PBL 11:59 och 61. Sanktionsavgiften kommer att faktureras separat.

Handlingar som hör till beslutet

Inkommande e-post, daterat 2021-09-30

Anmälan, daterad 2021-10-12

Kartor, 2st, daterade 2021-10-13

Yttrande, inkom 2022-01-17

Inkommande e-post, daterad 2022-01-18

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut delges

Fastighetens ägare

Kopia på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skickas till

Anmälaren

Akten

Kempe Damperud Michaela

Från: [REDACTED]
Skickat: den 12 oktober 2021 18:16
Till: Nyköpings kommun - Bygglov
Ämne: Betr. ny väg i Lästringe

Hej,

En ny väg har byggts av ägaren på Bälinge-Oppeby 1:9 under det senaste året. Den ligger på fel plats enligt detaljplanen och är lagd i naturmark. Man har transporterat dit stora mängder med grus och har ändrat på markhöjden över metern. Jag fick höra att företaget byggt utan lov från kommunen så nu behövs tillsyn så att det blir ordning på vägen. Den ska ju tas över av vägföreningen i Lästringe. Vägen som har byggts utan lov är en förlängning av Lästringe allé mot norr och mot öst.

MvH [REDACTED]





Ursus Förvaltnings AB

Jakob Westinsgatan 1 A
112 20 STOCKHOLM

Stockholm 2022-01-12

NYKÖPINGS KOMMUN
Samhällsbyggnad

2022 -01- 17

Dnr.

Nyköpings kommun
Samhällsbyggnad
Bygglovsenheten
611 83 NYKÖPING

Betr. Preliminär tjänsteskrivelse, Bälunge-Oppeby 1:9, diariernr 2021-001008

Kort historik: Våra tre barnbarn gick i början av 2000-talet i Lästringe skola, Blomenbergsska skolan. Pga minskande elevantal var skolan nedläggningshotad.

Jag fick då idén att låta exploatera den av mig ägda fastigheten Bälunge-Oppeby 1:9, för att på så vis få ett större befolkningsunderlag i samhället Lästringe, som då bestod av c:a 50 hushåll.

Ett omfattande arbete startades då och som konsult anlät jag bland andra arkitekt Ulf Zettersten, se bil 1, hans yttrande angående avvikelse från detaljplanen Bälunge-Oppeby 1:9. Det skapades 14 nya tomter förutom de sedan lång tid tillbaka befintliga 8 tomter, där inget skett under alla år.

Den ursprungliga detaljplanen upprättades år 2006 och reviderades år 2007. I den detaljplanen uppkom en allvarlig felaktighet. I och med att det inte angavs vem som är huvudman, så är det Nyköpings kommun som är huvudman. Detta skulle ha medfört stora utgifter för kommunen.

Vidare fick vi en begränsning vad gäller bestämmelser för byggnation. Dessa båda saker medförde att detaljplanen från år 2006 ändrades till en ny detaljplan,

som antogs 2018-01-23. I den nya detaljplanen är kommunen inte längre huvudman, nu är det enskilt huvudmannaskap.

Vidare ändrades bestämmelser för byggnation, (som utgjorde en begränsning vad gäller val av hustyp) till följande:

Rombhöjd ändrades från 3,5 till 5,0.

Vind får inte inredas i byggnad som uppförs i två våningar ändrades till, vind får inte inredas i byggnad med byggnadshöjd över 5,0.

Takvinkeln skall vara mellan 22 och 33 grader ändrades till mellan 22 och 38 grader.

Den nya detaljplanen erhöll vi inte, troligtvis beroende på att vårt kontor förflyttats till vår bostad i Stockholm med adress Jakob Westinsgatan 1 A, där det på brevlådan endast finns plats för våra namn, [REDACTED] och inte vårt bolag, Ursus Förvaltnings AB. Först under hösten 2020 uppmärksammades vi på detta genom telefonkontakt med Sofia Buhrgard, då anställd i Nyköpings kommun.

Vi erhöll detaljplanen per post efter samtal med sekretariatet den 11 november 2020, nu med adressen: Ursus Förvaltnings AB/[REDACTED]

Vårt påpekande är att man bör skicka en sådan viktig handling med mottagningsbevis, något som inte hade skett.

På sensommaren 2020 hade vi möte med [REDACTED] Tomtsäter Entreprenad, på plats i Lästringe och vi kunde först då konstatera att den i detaljplanen föreslagna vägsträckan var helt olämplig. På väster och öster sida om den befintliga fotbollsplanen finns två markanta höjder och nedanför dessa är det sankmark. Vid närmare undersökning består marken av lera, dvs helt olämplig för att bygga en väg med stor bärighet för att komma upp till de fyra tomterna 1:31 - 1:34 på öster sida Bälunge-Oppeby 1:9.

Vi valde därför att bygga vägen vidare i förlängningen av Lästringe allé och fram till vår markgranne, Lästringe-Brink 1:4 och vidare upp längs gränsen för att nå de fyra tomterna. Denna väg grovplanerades med hjälp av [REDACTED] under hösten 2020 tillsammans med Gammelängens transportfirma,

som påförde krossmaterial, för att sedan möjliggöra att vägkroppen torkade upp inför nästa arbete, som inträffade under första halvan av år 2021, då flera ytskikt påfördes. Vårt vägbygge godkändes sedan muntligen av både Lantmäteriet och Nyköpings kommun och sågs som en smärre avvikelse från detaljplanen.

Sommaren 2021 fick vi ett telefonsamtal från [REDACTED] bosatt i Lästringe, som undrade om vi hade marklov för den nybyggda vägen. Arbete pågick då med nergrävning av ledningar för vatten, avlopp, el samt fiber till tomterna med hjälp av Lars-Göran Sandbergs entreprenadföretag. Det arbetet slutfördes före årsskiftet 2021.

Vi var helt ovetande om att det nu behövdes marklov för vägen, då den inte byggts i enlighet med detaljplanen. Efter kontakt med Susan Lehtinen ansökte vi därför om marklov i efterhand under hösten 2021.

Vi menar att kommunen inte skall ta ut någon byggsanktionsavgift, eftersom vi bedömde att den nuvarande dragningen är mera lämplig med tanke på markens beskaffenhet. Därför tycker vi att det finns skäl för att avgiftsbefria oss helt och hållet enligt 11 kap. 53§ plan- och bygglagen (PBL). I förarbetena till lagen står att felaktiga besked från en myndighet, som framkallat den gärning eller passivitet som föranlett byggsanktionsavgiften bör vara grund för avgiftsbefrielse, se prop. 2005/06:182.

Om kommunen inte anser att avgiften skall tas bort helt och hållet är det vår uppfattning att den i vart fall skall sättas ner. I första hand en fjärdedel eller i andra hand till hälften. Under nuvarande omständigheter finns det lagstöd för att göra så enligt 11 kap. 53a§ PBL och vad som framgår av lagens förarbeten, prop. 2012/13;104 s 9f.

För övrigt är vår uppfattning att den i detaljplanen föreslagna vägsträckningen hade mer inkräktat på naturmarken, än den av oss byggda vägen, som nu anlades på fast mark i stället för på den sankta marken. Dessutom anser vi att den nya vägsträckningen är lämpligare med tanke på ev utryckningsfordon, sophämtning mm.

Slutligen har vi nu från Nyköpings kommun erhållit ett förslag till beslut, som skulle innebära att vårt bolag, Ursus Förvaltnings AB, påförs en

byggsanktionsavgift på kr 99,015:-, något som vi finner högst orimligt mot bakgrund av vår skrivelse.

Med vänlig hälsning
Ursus Förvaltnings AB



Bil 1. Yttrande från



Yttrande över utförd/föreslagen avvikelse från Detaljplan för Bälunge Oppeby 1:9 m fl
i Lästringe, Nyköpings kommun Laga kraft 2007-02-21.

Bakgrund

Lästringe gamla stationssamhälle har en rik historia. Här har under 1900-talet funnits affärshus, bank, mejeri, konsumbutik, missionhus, Folkets Hus och Folkets Park, åkeri, bryggeri, såg, byggmästare, och hantverkare av många slag.

Under lång tid har utvecklingen inneburit avveckling av så gott som all närservice. Kvar finns idag förskola och skola åk1-6 vid Lästringe kyrka. Mellan 1950 och 1990 hade endast 4 nya bostadshus uppförts.

Detaljplanens syfte och innehåll

Den gällande detaljplanen syftar till att bidra till en positiv utveckling av samhället genom att tillskapa 14 tomter för småhus utformade enligt rekommendationerna i den kulturhistoriska inventeringen. Nya vägar alléplanteras, Lästringe Allé kompletteras med nya träd, tomternas entrésida häckplanteras.

Bollplanen flyttas och kompletteras med byggnadsrätt för klubbstuga/gemensamhetslokal. I områdets mitt anläggs park med vattenspegel och lekplats.

Avvikelse

Vid genomförande har vägen partiellt flyttats i sidled. Detta kan, om inte formellt, så i praktiken betraktas som en mindre avvikelse då inga andra intressen än grannfastighetens påverkas.

Det ändrade läget

- är bättre anpassat till terrängens bärighet
- innebär betydligt mindre markingrepp än detaljplanens sträckning på skrå i slänten.
- ett c:a 20 meter brett grönområde bildas mot angränsande bebyggelse och idrottsmark.

Förslag till placering elnätstation

Detaljplanens placering av elnätstation innebär en blockering för vandrare och vilt på det naturliga stråket mellan idrottsplatsen och den intilliggande skogs/bergsbranten.

Placeringen föreslås anpassas genom att flytta den c:a 30 meter norrut, så att den liksom i detaljplanen ligger i direkt anslutning till vägen. Därmed kan det naturliga stråket för fotgängare och vilt bibehållas.

██████████ planförfattare
2021-11-17

MSN § Ansökan om bygglov för ändrad användning och uppförande av skärmtak; HJORTENSBERG 1 (RUNEBERGSGATAN 51)

Diarienummer: B-2021-001163

En ansökan om bygglov för uppförande av ett skärmtak har kommit in till Bygglovenheten. Skärmtaket planeras i anslutning till förskolan Klippan, byggnadens norra sida. Skärmtaket får en öppenarea på ca 20 m².

Detaljplan och planenlighet

Platsen omfattas av detaljplan P06-71, som anger användningen C - samlingslokal, kyrka, och en högsta byggnadshöjd på 8,5 meter.

Åtgärden är planenlig men utgångsläget (markens användning) är inte det.

Verksamheten

Förskoleverksamheten har funnits på platsen sedan 1987, när en vaktmästarbostad byggdes om för ändamålet (se dnr 517/87, 1987-06-30 § 480). Beslutet är fattat med stöd av Byggnadsstadgan och då gällande detaljplan angav även denna användning C.

Bygglovenheten har i handläggningen konstaterat att bygglov inte kan beviljas för ett skärmtak utan att verksamheten åter prövas i sin helhet, detta på grund av att planenligt utgångsläget inte råder. Eftersom det ursprungliga bygglovet är beviljat med stöd av Byggnadsstadgan och avvikelsen avser markens användning kan avvikelsen inte förklaras som godtagen i en tidigare prövning.

Sökande har därför valt att ändra ansökan till att omfatta verksamheten i sin helhet. Ärendet avser inga byggnadstekniska åtgärder utöver det tillkommande skärmtaket.

Förskolan har fått tillstånd från Barn- och ungdomsnämnden för 21 barn på fyra heltidstjänster. Verksamheten bedrivs dels i den före detta vaktmästarbostaden (som nu ska byggas till med ett skärmtak), dels på kyrkans souterrängplan. Souterrängplanet är tillgängligt med hiss och där finns RWC. Souterrängplanet består i huvudsak av en större, öppen lokal.

Den pedagogiska ytan inomhus på förskolan är 238 m², fördelat på en före detta vaktmästarbostad och kyrkans souterrängplan. Det ger en pedagogisk yta på 11,33 m² per barn.

Grannehörande

Grannar har fått möjlighet att lämna in sina synpunkter i ärendet. Inga negativa synpunkter har kommit in.

Lagrum

Grundförutsättningen för bygglov

Grundförutsättningen för att bygglov ska ges för en åtgärd inom detaljplan är att utgångsläget (fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser) är planenligt, att den aktuella åtgärden är planenlig och att åtgärden uppfyller de krav som ställs i 2 och 8 kap plan- och bygglagen, PBL (PBL 9:30).

Om åtgärden avviker från detaljplan

Trots huvudregeln i PBL 9:30 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och:

- avvikelsen är liten (PBL 9:31b punkt 1), eller
- avvikelsen är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt (PBL 9:31b punkt 2).

Vidare får bygglov beviljas trots huvudregeln i de fall detaljplanens genomförandetid har gått ut och:

- åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse (PBL 9:31c), eller om
- åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen (PBL 9:31c).

Start- och slutbesked

En åtgärd som kräver lov får inte påbörjas utan att nämnden har gett ett startbesked. (10 kap 3 § PBL)

Om en åtgärd kräver startbesked får aktuella byggnadsdelar inte användas innan nämnden har gett ett slutbesked. (10 kap 4 § PBL).

Avgift

Nämnden får ta ut en avgift för bland annat beslut om lov, startbesked och slutbesked samt andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder (PBL 12:8). Om handläggningstiden av ett lovärende från det att tidsfristen börjar överskrider 10 veckor ska avgiften reduceras med en femtedel per påbörjad vecka (PBL 12:8a).

Motivering

Skärmtaket stämmer överens med detaljplanens bestämmelser och påverkar inte förskoleverksamhetens förutsättningar negativt.

Souterrängplanet är tillgängligt med hiss från entréplan som ligger på samma nivå som vaktmästarbostaden. Tillgång till en tillgänglig WC finns på souterrängplanet. Bygglovenheten bedömer att verksamhetens lokaler uppfyller kraven på tillgänglighet och att det inte finns skäl att kräva att en tillgänglig WC inreds i vaktmästarbostaden.

Vidare bedömer Bygglovenheten att dagsljusförhållandena på souterrängplanet och i vaktmästarbostaden är goda. Den pedagogiska ytan stämmer överens med Boverkets riktlinjer om minst 11,0 m² per barn och det finns tillgång till fri yta utomhus i direkt anslutning till förskolans lokaler.

Förskoleverksamheten har tillstånd från Miljöenheten och Barn- och ungdomsnämnden och Bygglovenheten har inte funnit skäl att tvivla på deras bedömning avseende lokalernas lämplighet för ändamålet eller verksamhetens förutsättningar.

Bygglovenheten bedömer slutledningsvis att förskoleverksamhet är ett lämpligt komplement till kyrkans verksamhet, varför bygglov kan beviljas med stöd av 9 kap. 31c § plan- och bygglagen.

Slutbesked

Bygglovenheten bedömer att verksamheten inte behöver invänta ett slutbesked innan lokalerna får tas i bruk. Detta med hänsyn till att verksamheten funnits på platsen sedan 1987 och det inte är skäligt att tvinga verksamheten "pausa" tills slutbesked har meddelats.

Avgift och handläggningstid

Handläggningstiden beräknas från den 10 januari 2022, till tre påbörjade veckor. Lagstadgad tidsfrist har inte överskridits.

Barnrättsprövning

En barnkonsekvensanalys finns kopplad till Barn- och ungdomsnämndens beslut om att godkänna Förskolan Klippans ansökan om utökning av maxantalet platser till 21 platser, daterad 2021-09-08.

Yttranden och yrkanden

Beslutsordning

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

Bygglov

- 1) **att** bevilja ansökan om bygglov för ändrad användning till förskola,

- 2) att** bevilja ansökan om bygglov för uppförande av ett skärmtak
- 3) att** det inte behövs någon kontrollansvarig för åtgärden
- 4) att** verksamhetens lokaler får tas i bruk utan beslut om slutbesked

Startbesked

- 5) att** meddela startbesked för åtgärden
- 6) att** som kontrollplan gäller att sökande intygar att åtgärderna utförts enligt beslutet och de beslutsgrundande handlingarna i kommunens e-tjänst "Ansökan om slutbesked"

Förutsättningar för slutbesked

- 7) att** sökande intygar åtgärdernas färdigställande i kommunens e-tjänst "Ansökan om slutbesked" innan slutbesked kan meddelas, samt

Avgift

- 8) att** ta ut en avgift på 15 975 kronor för nedlagd handläggningstid.

Upplysningar

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Detta gäller även om startbesked meddelats samtidigt som lovbeslutet.

Om åtgärden påbörjas efter dessa fyra veckor har gått men innan lovbeslutet fått laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dagen beslutet vann laga kraft.

Fastighetsägaren ska ha gett sitt tillstånd innan byggnadsarbetena får påbörjas.

Handlingar som hör till beslutet

Plan- och sektionsritning, inkom 2021-11-30

Fasad- och sektionsritning, inkom 2021-11-30

Granneyttrande, inkom 2021-12-30

Granneyttrande, inkom 2022-01-04

Barnkonsekvensanalys, inkom 2022-01-10

Systematiskt brandskyddsarbete, inkom 2022-01-10

Tjänsteskrivelse till Barn- och ungdomsnämnden, inkom 2022-01-10

Beslut från Barn- och ungdomsnämnden, inkom 2022-01-10

Verksamhetsbeskrivning, inkom 2022-01-10

Situationsplan, inkom 2022-01-10

Ansökan, inkom 2022-01-10

Anmälan om hälsoskyddsverksamhet, inkom 2022-01-11

Planritning, 2st, inkom 2022-01-11

Granneyttrande, inkom 2022-01-17

Reservationer

Bilagor till beslutet:

Beslutsunderlag:

Beslutet skickas till:

Sökande

Barn- och ungdomsnämnden

Miljöenheten

Livsmedelsenheten

Beslutet kungörs i post- och inrikes tidningar

Meddelande om Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skickas till

Ägare till fastigheterna Isaksdal 1:8, Svetsaren 3 och Svetsaren 4 samt
Åkersberg 1.

Meddelande skickas också till Nyköpings kommun Mark- och
exploateringsenheten samt Gata/Park/Hamn och Kommunfastigheter, ägare
till Ekensberg 1:1, Isaksdal 1:5, Isaksdal 1:6, Åkersberg 2 och Brandkärr 2:6.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Ansökan om bygglov för ändrad användning och uppförande av skärmtak; HJORTENSBERG 1 (RUNEBERGSGATAN 51)

Bakgrund

En ansökan om bygglov för uppförande av ett skärmtak har kommit in till Bygglövenheten. Skärmtaket planeras i anslutning till förskolan Klippan, byggnadens norra sida. Skärmtaket får en öppenarea på ca 20 m².

Detaljplan och planenlighet

Platsen omfattas av detaljplan P06-71, som anger användningen C – samlingslokal, kyrka, och en högsta byggnadshöjd på 8,5 meter.

Åtgärden är planenlig men utgångsläget (markens användning) är inte det.

Verksamheten

Förskoleverksamheten har funnits på platsen sedan 1987, när en vaktmästarbostad byggdes om för ändamålet (se dnr 517/87, 1987-06-30 § 480). Beslutet är fattat med stöd av Byggnadsstadgan och då gällande detaljplan angav även denna användning C.

Bygglövenheten har i handläggningen konstaterat att bygglov inte kan beviljas för ett skärmtak utan att verksamheten åter provas i sin helhet, detta på grund av att planenligt utgångsläget inte råder. Eftersom det ursprungliga bygglovet är beviljat med stöd av Byggnadsstadgan och avvikelserna avser markens användning kan avvikelserna inte förklaras som godtagna i en tidigare prövning.

Sökande har därför valt att ändra ansökan till att omfatta verksamheten i sin helhet. Ärendet avser inga byggnadstekniska åtgärder utöver det tillkommande skärmtaket.

Förskolan har fått tillstånd från Barn- och ungdomsnämnden för 21 barn på fyra heltidstjänster. Verksamheten bedrivs dels i den före detta vaktmästarbostaden (som nu ska byggas till med ett skärmtak), dels på kyrkans souterrängplan. Souterrängplanet är tillgängligt med hiss och där finns RWC. Souterrängplanet består i huvudsak av en större, öppen lokal.

Den pedagogiska ytan inomhus på förskolan är 238 m², fördelat på en före detta vaktmästarbostad och kyrkans souterrängplan. Det ger en pedagogisk yta på 11,33 m² per barn.

Grannehörande

Grannar har fått möjlighet att lämna in sina synpunkter i ärendet. Inga negativa synpunkter har kommit in.

Barnrättsprövning

En barnkonsekvensanalys finns kopplad till Barn- och ungdomsnämndens beslut om att godkänna Förskolan Klippans ansökan om utökning av maxantalet platser till 21 platser, daterad 2021-09-08.

Lagrum

Grundförutsättningen för bygglov

Grundförutsättningen för att bygglov ska ges för en åtgärd inom detaljplan är att utgångsläget (fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser) är planenligt, att den aktuella åtgärden är planenlig och att åtgärden uppfyller de krav som ställs i 2 och 8 kap plan- och bygglagen, PBL (PBL 9:30).

Om åtgärden avviker från detaljplan

Trots huvudregeln i PBL 9:30 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och:

- avvikelsen är liten (PBL 9:31b punkt 1), eller
- avvikelsen är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt (PBL 9:31b punkt 2).

Vidare får bygglov beviljas trots huvudregeln i de fall detaljplanens genomförandetid har gått ut och:

- åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse (PBL 9:31c), eller om
- åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen (PBL 9:31c).

Start- och slutbesked

En åtgärd som kräver lov får inte påbörjas utan att nämnden har gett ett startbesked. (10 kap 3 § PBL)

Om en åtgärd kräver startbesked får aktuella byggnadsdelar inte användas innan nämnden har gett ett slutbesked. (10 kap 4 § PBL).

Avgift

Nämnden får ta ut en avgift för bland annat beslut om lov, startbesked och slutbesked samt andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder (PBL 12:8). Om handläggningstiden av ett lovärende från det att tidsfristen börjar överskrider 10 veckor ska avgiften reduceras med en femtedel per påbörjad vecka (PBL 12:8a).

Motivering

Skärmtaket stämmer överens med detaljplanens bestämmelser och påverkar inte förskoleverksamhetens förutsättningar negativt.

Souterrängplanet är tillgängligt med hiss från entréplan som ligger på samma nivå som vaktmästarbostaden. Tillgång till en tillgänglig WC finns på souterrängplanet.

Bygglovenheten bedömer att verksamhetens lokaler uppfyller kraven på tillgänglighet och att det inte finns skäl att kräva att en tillgänglig WC inreds i vaktmästarbostaden.

Vidare bedömer Bygglovenheten att dagsljusförhållandena på souterrängplanet och i vaktmästarbostaden är goda. Den pedagogiska ytan stämmer överens med Boverkets riktlinjer om minst 11,0 m² per barn och det finns tillgång till fri yta utomhus i direkt anslutning till förskolans lokaler.

Förskoleverksamheten har tillstånd från Miljöenheten och Barn- och ungdomsnämnden och Bygglovenheten har inte funnit skäl att tvivla på deras bedömning avseende lokalernas lämplighet för ändamålet eller verksamhetens förutsättningar.

Bygglovenheten bedömer slutledningsvis att förskoleverksamhet är ett lämpligt komplement till kyrkans verksamhet, varför bygglov kan beviljas med stöd av 9 kap. 31c § plan- och bygglagen.

Slutbesked

Bygglovenheten bedömer att verksamheten inte behöver invänta ett slutbesked innan lokalerna får tas i bruk. Detta med hänsyn till att verksamheten funnits på platsen sedan 1987 och det inte är skäligt att tvinga verksamheten "pausa" tills slutbesked har meddelats.

Avgift och handläggningstid

Handläggningstiden beräknas från den 10 januari 2022, till tre påbörjade veckor. Lagstadgad tidsfrist har inte överskridits.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

Bygglov

- 1) att bevilja ansökan om bygglov för ändrad användning till förskola
- 2) att bevilja ansökan om bygglov för uppförande av ett skärmtak
- 3) att det inte behövs någon kontrollansvarig för åtgärden
- 4) att verksamhetens lokaler får tas i bruk utan beslut om slutbesked

Startbesked

- 5) att meddela startbesked för åtgärden
- 6) att som kontrollplan gäller att sökande intygar att åtgärderna utförts enligt beslutet och de beslutsgrundande handlingarna i kommunens e-tjänst "Ansökan om slutbesked"

Förutsättningar för slutbesked

- 7) att sökande intygar åtgärdernas färdigställande i kommunens e-tjänst "Ansökan om slutbesked" innan slutbesked kan meddelas

Avgift

- 8) att ta ut en avgift på 15 975 kronor för nedlagd handläggningstid.

Kjell Hagberg
Bygglovchef

Susan Lehtinen
Bygglovhandläggare

Upplysningar

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Detta gäller även om startbesked meddelats samtidigt som lovbeslutet.

Om åtgärden påbörjas efter dessa fyra veckor har gått men innan lovbeslutet fått laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dagen beslutet vann laga kraft.

Fastighetsägaren ska ha gett sitt tillstånd innan byggnadsarbetena får påbörjas.

Handlingar som hör till beslutet

Plan- och sektionsritning, inkom 2021-11-30

Fasad- och sektionsritning, inkom 2021-11-30

Granneytrande, inkom 2021-12-30

Granneytrande, inkom 2022-01-04

Barnkonsekvensanalys, inkom 2022-01-10

Systematiskt brandskyddsarbete, inkom 2022-01-10

Tjänsteskrivelse till Barn- och ungdomsnämnden, inkom 2022-01-10

Beslut från Barn- och ungdomsnämnden, inkom 2022-01-10

Verksamhetsbeskrivning, inkom 2022-01-10

Situationsplan, inkom 2022-01-10

Ansökan, inkom 2022-01-10

Anmälan om hälsoskyddsverksamhet, inkom 2022-01-11

Planritning, 2st, inkom 2022-01-11

Granneytrande, inkom 2022-01-17

Kopia på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skickas till

Sökande

Barn- och ungdomsnämnden

Miljöenheten

Livsmedelsenheten

Beslutet kungörs i post- och inrikes tidningar

Meddelande om Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skickas till

Ägare till fastigheterna Isaksdal 1:8, Svetsaren 3 och Svetsaren 4 samt Åkersberg 1.

Meddelande skickas också till Nyköpings kommun Mark- och exploateringsenheten samt Gata/Park/Hamn och Kommunfastigheter, ägare till Ekensberg 1:1, Isaksdal 1:5, Isaksdal 1:6, Åkersberg 2 och Brandkärr 2:6.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys checklista

Avseende FN:s konvention om barns rättigheter

Stiftelsen Hjortensbergskyrkan har genom barnkonventionen ansvar för att se till att alla barn får sina rättigheter tillgodosedda. Barnperspektivet skall alltid beaktas och lyftas i vår verksamhet. Checklistan skall fungera som ett stöd vid beredning och beslut i ärenden så att inga förändringar i vår verksamhet beslutas utan att barnens rätt har beaktats. Det är allas ansvar, såväl anställda som styrelse, att alltid beakta frågorna i checklistan inför övergripande beslut som berör barnen i förskolan.

Checklistan är till för att:

- Fungera som ett tankestöd och arbetsmaterial i vår verksamhet.
- Införliva barnperspektivet i hela styrkedjan.
- Nå bättre och mer väl underbyggda beslut.

Barnkonventionens fyra särskilt viktiga grundpelare:**Artikel 2, Barnets rätt till likvärdiga villkor**

1. Konventionsstaterna skall respektera och tillförsäkra varje barn inom deras jurisdiktion de rättigheter som anges i denna konvention utan åtskillnad av något slag, oavsett barnets eller dess föräldrars eller vårdnadshavares ras, hudfärg, kön, språk, religion, politiska eller annan åskådning, nationella, etniska eller sociala ursprung, egendom, handikapp, börd eller ställning i övrigt.
2. Konventionsstaterna skall vidta alla lämpliga åtgärder för att säkerställa att barnet skyddas mot alla former av diskriminering eller bestraffning på grund av föräldrars, vårdnadshavares eller familjemedlemmars ställning, verksamhet, uttryckta åsikter eller tro.

Artikel 3, Barnets bästa i främsta rummet

1. Vid alla åtgärder som rör barn, vare sig de vidtas av offentliga eller privata sociala välfärdsinstitutioner, domstolar, administrativa myndigheter eller lagstiftande organ, skall barnets bästa komma i främsta rummet.
2. Konventionsstaterna åtar sig att tillförsäkra barnet sådant skydd och sådan omvårdnad som behövs för dess välfärd, med hänsyn tagen till de rättigheter och skyldigheter som tillkommer dess föräldrar, vårdnadshavare eller andra personer som har lagligt ansvar för barnet, och skall för detta ändamål vidta alla lämpliga lagstiftnings- och administrativa åtgärder.

Artikel 6, Barnets rätt till liv och utveckling

1. Konventionsstaterna erkänner att varje barn har en inneboende rätt till livet.
2. Konventionsstaterna skall till det yttersta av sin förmåga säkerställa barnets överlevnad och utveckling.

Artikel 12, Barnets rätt att uttrycka sina åsikter

1. Konventionsstaterna skall tillförsäkra det barn som är i stånd att bilda egna åsikter rätten att fritt uttrycka dessa i alla frågor som rör barnet, varvid barnets åsikter skall tillmätas betydelse i förhållande till barnets ålder och mognad.
2. För detta ändamål skall barnet särskilt beredas möjlighet att höras, antingen direkt eller genom företrädare eller ett lämpligt organ och på ett sätt som är förenligt med den nationella lagstiftningens procedurregler, i alla domstols- och administrativa förfaranden som rör barnet.

Barnkonsekvensanalys

Checklista

- **Beskriv förändringen som ska genomföras:**

Vi planerar att genomföra en utökning av antalet barn i vår förskola, från dagens 15 barn till 21 barn.

- **På vilket sätt berörs barnen av förändringen?**

Förändringen bedöms få stora, positiva effekter för hela verksamheten, då utökningen möjliggör partiell delning av den nuvarande, helt åldersintegrerade gruppen till att under stora delar av barnens vardag separeras i två grupper, A) 1-3 och B) 4-5 år. Detta hänger ihop med en varaktig utökning av personalgruppen med ytterligare en förskolelärare, vilket borgar för en ökad kvalitet för alla barn. Dels utifrån breddade möjligheter att möta varje barn utifrån behov, dels för att det ger ökad pedagogtätthet överhuvudtaget.

- **På vilket sätt har barnens bästa satts i främsta rummet?**

Vi menar att förändringen ger utökade möjligheter för varje barn att möta en förskolevardag utifrån sina unika och individuella behov. Detta då förändringen skapar förutsättningar för att skapa två avdelningar på avdelningen, med tydligare indelning av verksamhetens innehåll, då särskilt kopplat till barnens ålder och grupperingen 1-3 och 4-5 i relation till de bärande begreppen *omsorg* och *undervisning*. Vi menar också att den utökade pedagogtättheten kommer gynna varje barns möjligheter att bli sedd, bemött och lyssnad på.

- **På vilket sätt har hänsyn tagits till barnens hälsa, utvecklingsbehov och säkerhet?**

När barn fångas upp, blir bemötta och stimuleras i sitt lärande utifrån sina individuella behov ökar förutsättningarna för en förskolevardag som spänner över alla dessa delar. Vi menar att den här förändringen borgar för just detta, med ökade möjligheter till individuellt hänsynstagande och bredare möjligheter till en mera kvalitativ inramning för såväl grupp som individ.

- **På vilket sätt har hänsyn tagits till barn med särskilda behov?**

En del barn har svårare att hantera förändringar än andra och vi menar som i resonemanget ovan att inte minst just de barnen kommer att gynnas av förändringen. De kommer att erbjudas en inramning som till större del än tidigare ger möjlighet att möta dem individuellt, mera åldersadekvat och med större hänsyn till deras behov som ofta handlar om färre, trygga vuxenkontakter och en mera tydlig inramning sett till såväl grupptillhörighet som lokalmässiga förutsättningar.

- **På vilket sätt har barnens åsikter tagits tillvara inför förändringen?**

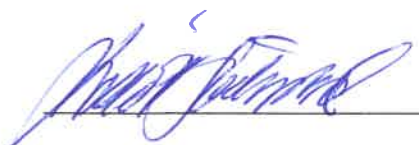
Då de barn som berörs av förändringen som äldst är 5 år har det varit svårt att skapa en förståelse för det som ska ske och hur det kan komma att påverka barnens vardag. Vi har berättat om förändringen och pratat om att man kommer att mer jämnåriga kamrater i sin grupp och resonerat kring vilka aktiviteter som det kommer möjliggöra. Detta har lett till samtal kring vad som kännetecknar en bra kompis, vad man tycker är roligt att göra och vad man skulle vilja göra mera av när förändringen är fullbordad. Vi har även haft besök av barn som står inför att börja i verksamheten längre fram och har i det sammanhanget försökt till skapa möten som vi sedan följt upp med hänvisning till den förändring som vi vill

Barnkonsekvensanalys

genomföra. Genomgående har de barn som kunnat uttrycka sig kring detta varit positiva till processen och ser fram emot att få fler kompisar att leka med i ett sammanhang som är mera knutet till deras ålder och den kognitiva nivå av förståelse som de motsvarar.

- **Vilken nivå av medinflytandestegen på sidan 4 motsvarar i vilken mån barnens åsikter tagits tillvara i den här processen? Motivera nivå.**

Nivå 5. Se ovanstående fråga för motivering.



Liselott Söderlund, Ordförande

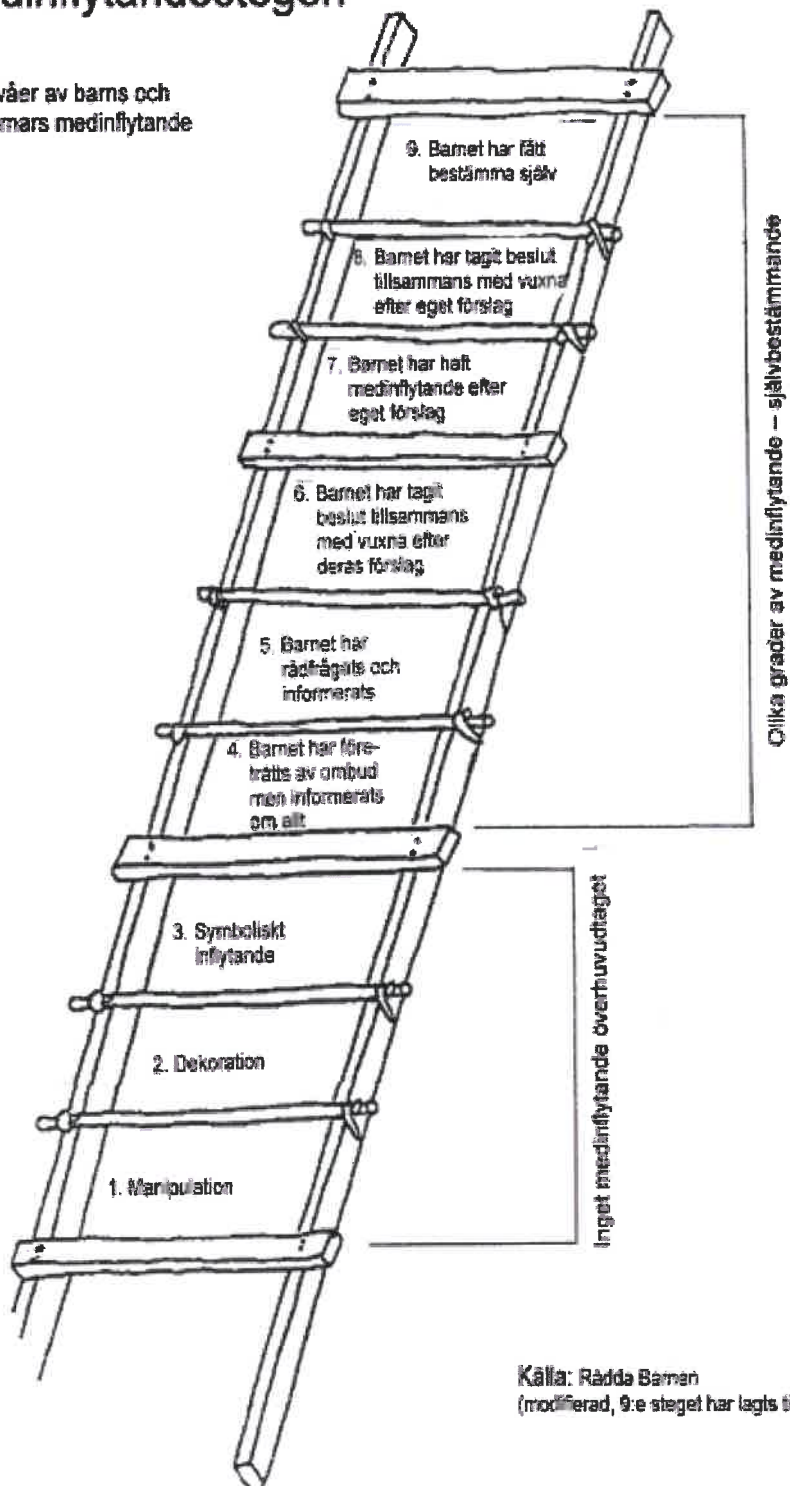


Henrik Eriksson, Skolchef och rektor

Barnkonsekvensanalys

Medinflytandestegen

Nio nivåer av barns och ungdomars medinflytande



Källa: Rädda Barnen
(modifierad, 9:e steget har lagts till)

BUN § 62 Utökning av antalet platser vid förskolan Klippan, Stiftelsen Hjortensbergskyrkan

Diarienummer: BUN21/109

Barn- och ungdomsnämnden i Nyköpings kommun har mottagit en ansökan avseende utökning av fristående förskoleverksamhet vid Förskolan Klippan, stiftelsen Hjortensbergskyrkan.

Huvudmannen för verksamheten, Förskolan Klippan, har ansökt om att få utöka verksamheten till ett maxantal om 21 platser för barn mellan 1 - 5 år. Idag har de 15 platser vilket innebär en ökning på 6 platser.

Förskolan kommer bestå av en avdelning för alla 21 barn. Skolverkets allmänna råd om måluppfyllelse i förskolan ger riktlinjer för barngruppers storlek;

- 1 - 3 års grupper har riktmärket 6 - 12 barn/grupp
- 4 - 5 års grupper har riktmärket 9 - 15 barn/grupp

Dessa riktlinjer går att frånga om verksamheten har goda möjligheter att skapa en bra miljö trots större barngrupper och det är avgörande av personaltätheten och lokalförhållandena.

Boverket har sammansatt en exempelsamling där de vägleder planering av förskolemiljöer. I sin exempelsamling nämner de bland annat riktlinjerna 11 kvm/barn som vägledande riktlinjer. Den pedagogiska ytan inomhus i Förskolan Klippan är 238 m². Efter ökningen skulle det innebära en yta på 11,33 m²/barn. I samband med ökningen av barngruppen sker även en varaktig utökning av personalgruppen med ytterligare en förskolelärare, det skapar en ökad personaltäthet som blir 5 barn/heltidsarbetande.

Förslag

Den önskade utökningen av platser skapar bättre organisatoriska möjligheter för verksamheten och kommer leda till att bemötandet av barnens individuella behov kommer kunna ske med ökad kvalitet. Lokalförhållandena och personaltätheten ser goda ut och förskolan kommer fortsatt kunna hålla kravuppfyllelsen. Med bakgrund till detta bör ansökan godkännas av Barn- och ungdomsnämnden. Godkännandet gäller under förutsättningen av Miljöenhetens godkännande.

 Justerare

Justerare

Utdragsbestyrkande

Barnrättsprövning

Av Skolverkets allmänna råd om förskolan framgår att huvudmannen och rektorn bör utföra barnkonsekvensanalyser vid förändringar såsom personaltäthet och barngruppernas storlek då det påverkar barnen.

Förskolan Klippan har i sin ansökan bifogat en utförd barnkonsekvensanalys där de lyfter att denna ökning av barngruppen ihop med samhörande ökning i personalgruppen skapar positiva möjligheter för verksamheten. Förskolan Klippan menar i sin barnkonsekvensanalys att denna ökning kommer leda till att verksamheten kan organiseras bättre i sina aktiviteter gällande utveckling och lärande då gruppen då kan delas in i två ålderskategorier, 1-3 år och 4-5 år. Barnen kommer därmed vara uppdelade i mindre grupper baserade på aktivitet och behov. På så sätt anpassas verksamheten och dess aktiviteter efter barnens individuella behov mer och barnen kan fångas upp och bemötas på ett mer individuellt stimulerande sätt. De nya möjligheterna i att kunna anpassa lärandesituationerna efter barnens ålder kommer skapa mer kvalitativ inramning för grupp och individ.

Även de barn som har svårare med förändringar kommer gynnas av detta då en tydligare inramning och större möjligheter för individuellt och ålderadekvat bemötande. Det blir en fördelaktig pedagogisk struktur som skapar ökad trygghet och kvalitet i inläringssituationer för samtliga barn på avdelningen.

Förskolan har även lyft fram barnens perspektiv i sin barnkonsekvensanalys där det framkommer att de samtalat med barnen kring denna förändring och vad det kommer resultera i, där barnen har fått uttrycka tankar och önskemål. De har involverat barnen kring resonemang rörande olika framtida aktiviteter som kommer bli möjliga. Denna dialog med barnen har även öppnat upp för samtal om vänskap och relationer.

Barn- och ungdomsnämnden beslutar

- 1) att** godkänna Förskolan Klippans ansökan om utökning av maxantalet platser till 21 platser

Beslutet skickas till:

Förskolan Klippan Stiftelsen Hjortensbergskyrkan
Division Utbildning
Miljöenheten
Livsmedelsenheten
Bygglövsenheten


Justerare

Justerare

Utdragsbestyrkande

Barn- och ungdomsnämndens sammanträde

8 september 2021 klockan 13:30-17:06, Stadshuset Sal B

Paragrafer 52-64

Ledamöter

Anders Eriksson (C), ordf.
Carina Wallin (S), 1:e v ordf.
Jan Bonnier (M), 2:e v ordf.
Håkan Sipos (S)
Lilliane Wiström (S)
Torbjörn Kock (S)
Nadim Hassen (MP)
Eva Widlundh Sjöström (M)
Jessica Johansson (L)
Bo Österberg (SD)
Maud Wachtmeister (KD), tj. ers.

Ersättare

Damon Nikyar (S)
Karin Jonsson (S)
Ibrahim Ben Alaya (S)
Majbritt Jensen (S)
Elisabeth Sandberg (C)
Jonas Carlsson Malm (M)
Thom Zetterström (SD)
Malin Ånelöv (V) §§52-54 §§56-64

Övriga deltagare: Fanny Pettersson Bergström nämndsekreterare, Johan Sandberg nämndsekreterare, Tina Kraft sakkunnig, Torbjörn Ekman sakkunnig, Inger Fransson divisionschef DU, Marianne Giegold ekonomichef DU, Stefan Antonsson lärare Östra Skolan, Ewa Björnfoth skolchef förskola, Anci Stierna skolchef grundskola, Maria Brauer biträdande skolchef grundskola, Peter Ekedahl skolchef gymnasiet, Susanne Svedberg kvalitetschef DU, Emelie Bryntse Frisk skolbibliotekarie Östra Skolan §52, Jörgen Leidebrant skolbibliotekarie Omega §52, Malin Johansson skolbibliotekarie Alpha §52, Noa Caftemo elev Östra Skolan §52, Carina Hall rektor Östra Skolan §52


Ordförande
Anders Eriksson
Justerare
Jan Bonnier
Sekreterare
Johan Sandberg**Anslagsbevis**Anslag uppsatt
följande datum:**2021-09-16**Sista dag för
överklagande:**2021-10-07**Datum för anslags
nedtagande:**2021-10-08**

Protokollet förvaras på Kommunledningskansliet, Nyköpings kommun.

HJORTENBERGSKYRKAN

2022-01-09



Förskolan Klippan

Verksamhetsbeskrivning

Förskolan bedrivs via en stiftelse med en styrelse tillsatt av Hjärtensbergskyrkans församling, där ordförande är utsedd av församlingen. Stiftelsen bedrivs utan enskilt vinstintresse.

Verksamheten ska uppfylla Skolverkets och Nyköpings kommuns krav. Aktiv föräldramedverkan beaktas. Rektorn på förskolan samt föräldrarepresentanten deltar på styrelsemöten, ca 10 möten/år.

Förskolan hyr lokalerna av Hjärtensbergskyrkan. Som stöd till förskolan finns Hjärtensbergskyrkans förvaltningsutskott. De finns för att hantera felanmälningar och genomför kontroll av fastighet, ventilation, brandskydd m.m.

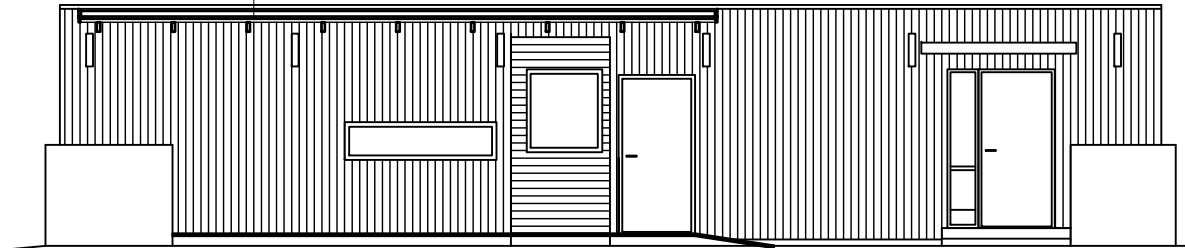
Förskolan jobbar för en hög personaltäthet och har de senaste 7 åren inte haft någon omsättning på personal men under 2021 har en ny förskollärare samt rektor tillsatts efter pensionsavgång.

Förskolan har tillstånd för 21 barn. Personal: 4 heltidstjänster

Förskolan har öppet mellan från 6.30 och 17.00

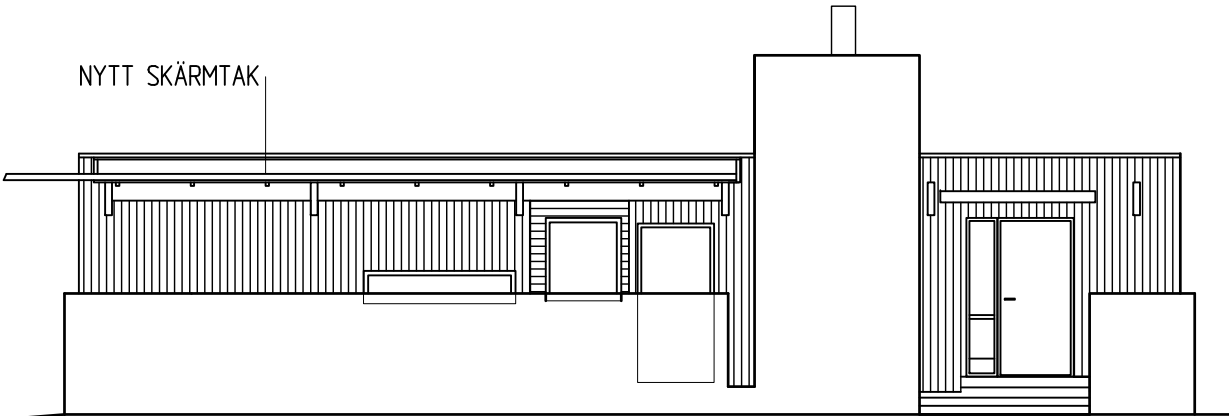
Verksamheten bedrivs dels i en sidobyggnad dels i suterrängplanet i kyrkans lokaler. Yta för lekplats och utevistelse finns i direkt anslutning till lokalerna

NYTT SKÄRMTAK



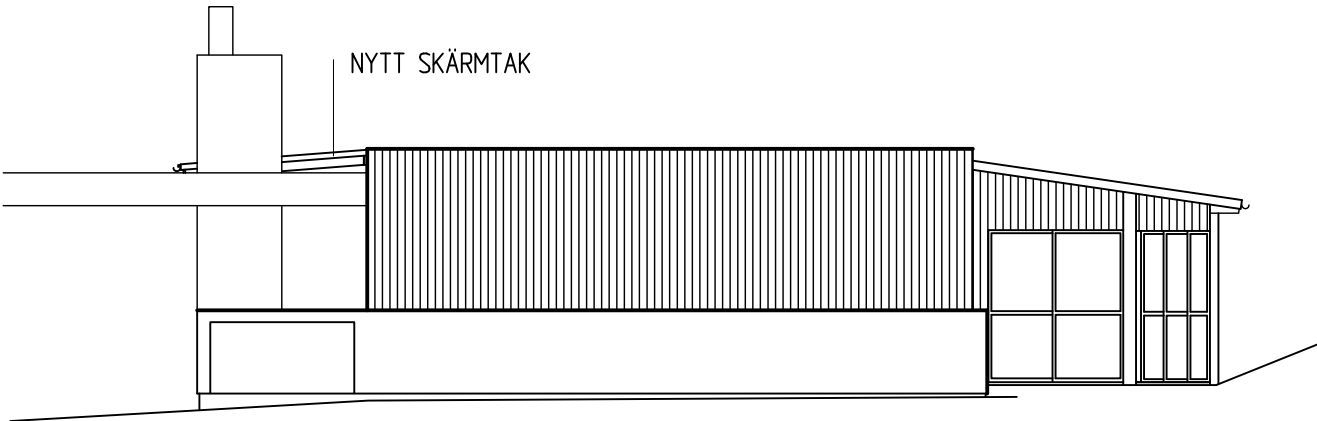
FASAD MOT NORR SEKTION B-B

NYTT SKÄRMTAK



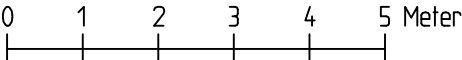
FASAD MOT NORR

NYTT SKÄRMTAK

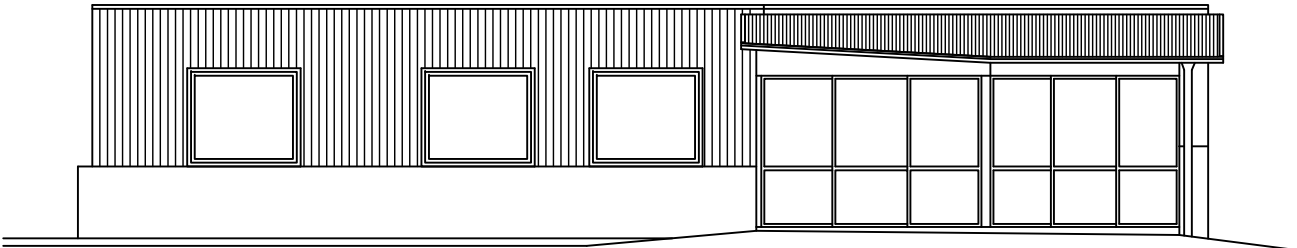


FASAD MOT VÄSTER

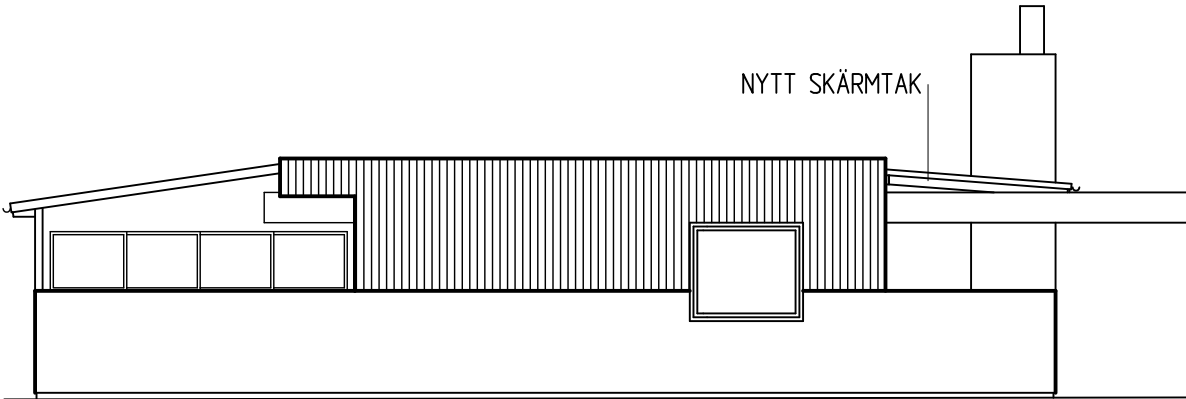
TILLBYGGNAD



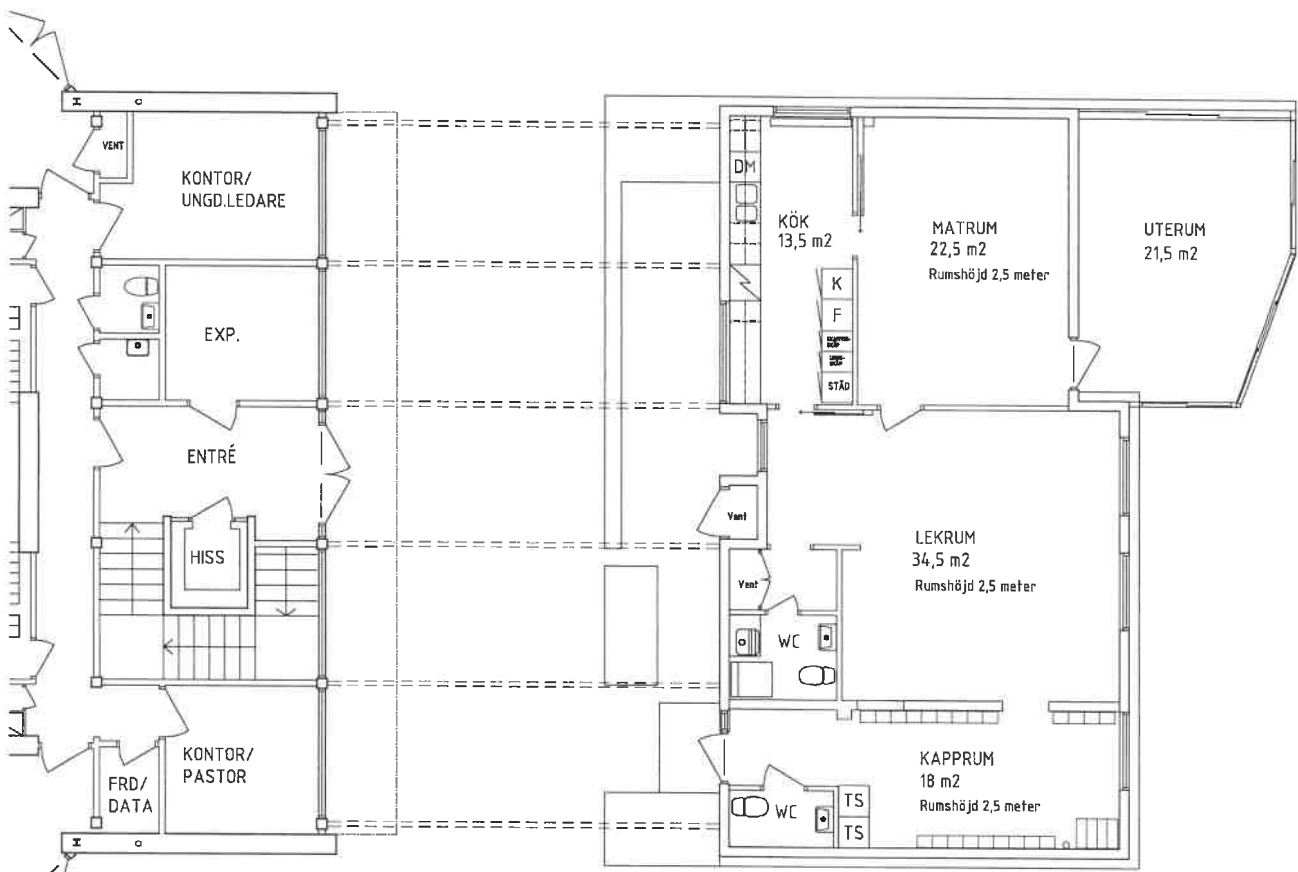
FASAD MOT SÖDER



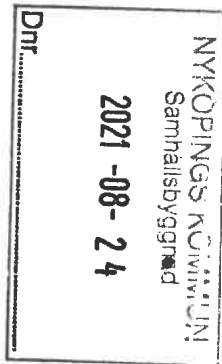
FASAD MOT ÖSTER



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGLOVHANDLING				
HJORTENBERGSKYRKAN				
HJORTENBERG 1, NYKÖPING				
FÖRSKOLAN KLIPPAN, NYTT SKÄRMTAK				
FASADER / SEKTION				
UPPDRAG NR		RITAD AV SÅ Wadskog	HANDLÄGGARE	
DATUM 2021-11-26		ANSVARIG		
SKALA 1:100		NUMMER A30:2		BET



Förskolan Klippan
BRUKSAREA 100 M2



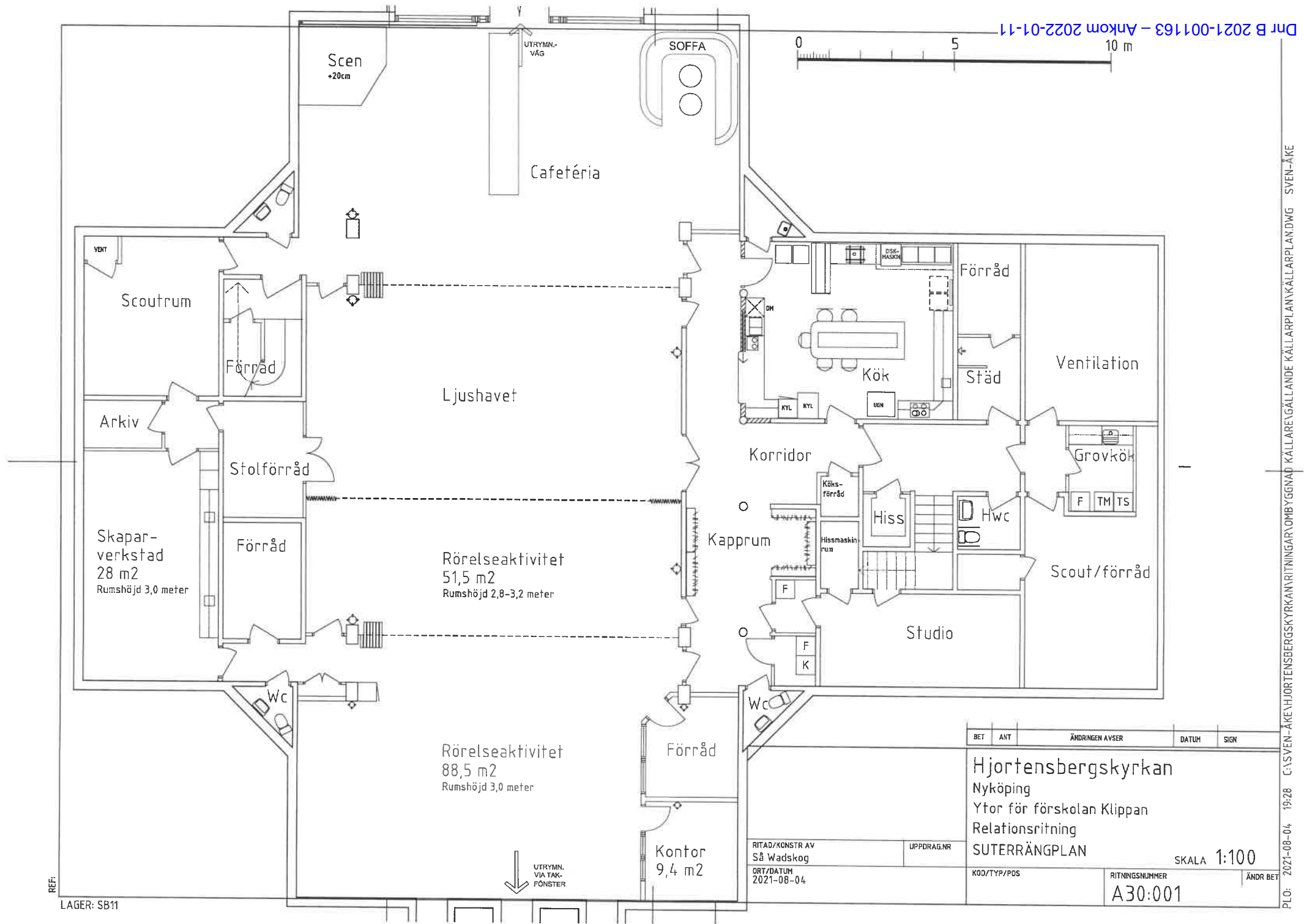
REF:

LAGER: SB11



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
Hjortensbergskyrkan Nyköping FÖRSKOLAN KLIPPAN Relationsritning ENTREPLAN				
RITAD/KONSTR AV Så Wadskog		UPPDRAG.NR		
ORT/DATUM 2021-08-04		KOD/TYP/PDS		ÄNDR BET
RITNINGSNUMMER A30:110			SKALA 1:100	

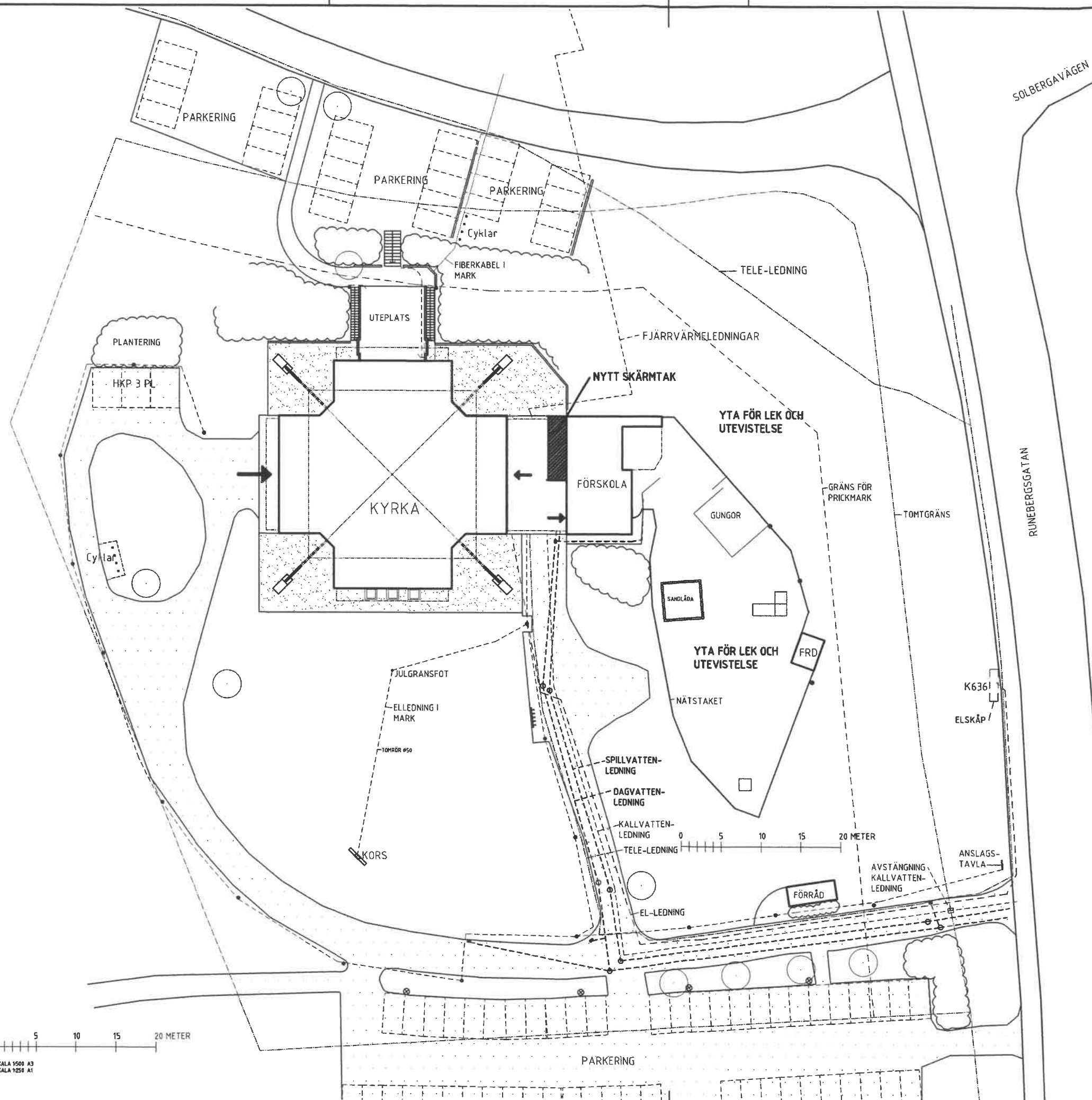
PLO: 2021-08-04 19:29 C:\SVEN-ÅKE\HJORTENBERGSKYRKAN\RITNINGAR\KYRKAN\ENTREPLAN\ENTREPLAN.DWG SVEN-ÅKE



REF:

LAGER: SB11

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
Hjortensbergskyrkan				
Nyköping				
Ytor för förskolan Klippan				
Relationsritning				
SUTERRÄNGPLAN				
SKALA 1:100				
RITAD/KONSTR AV		UPPDRAG.NR		
Så Wadskog				
ORT/DATUM		RITNINGSHUMMER		ÄNDR BET
2021-08-04		A30:001		
KOD/TYP/POS				



FÖRKLARINGAR

- EL-LEDNING I MARK
- UNGEFÄRLIGT LÄGE
- TELE-LEDNING I MARK
- FIBERKABEL I MARK
- FJÄRRVÄRMELEDNINGAR



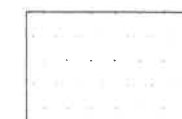
DAGVATTENBRUNN



BELYSNINGSSTOLPE



BEF. TRÄD



ASFALTSYTA

BEF. MARKTEGEL



GRUSYTA

HJORTENBERGSKYRKAN

HJORTENBERG 1, RNEBERGSGATAN 51

611 37 NYKÖPING

SITUATIONSPLAN

FÖRSKOLAN KLIPPAN NYTT SKÄRMTAK

2022-01-09 SÅ Wadskog

SKALA 1:500

REF:

LAGER:

PLÖ:

MSN § Byggsanktionsavgift för Hinzens krog 6

Diarienummer: B2021-000811

2021-08-13 uppmärksammades Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden på att den verkstadsbyggnad som ingick i ärende B 2019-000059 var påbörjad utan startbesked. Ett separat startbesked för butiksbyggnaden hade skrivits 2019-12-20 (beslutsnummer DA 2019-001825) och inför startbesked för verkstadsbyggnaden skulle samtliga bygghandlingar rörande den lämnas in. När handlingarna lämnats in skulle bedömning göras om ett nytt samråd krävdes innan startbesked för verkstadslokalen kunde skrivas.

2021-07-05 lämnades konstruktionshandlingar för verkstadens överbyggnad in men kontrollplan och konstruktionshandlingar för grund samt infästning mellan grund och stomme saknades.

2021-08-30 gjordes ett besök på platsen och då informerades fastighetsägaren/sökanden om att ett tillsynsärende var skapat och att han hade möjlighet att vidta rättelse, i det här fallet skulle det innebära att riva och återställa, för att undvika en eventuell byggsanktionsavgift.

Fastighetsägaren/sökanden meddelade redan vid besöket att det inte var aktuellt med rättelse då byggnationen kommit så långt. Grundläggningen var slutförd och stommen var rest.

Fastighetsägarens synpunkter på förslaget till beslut

Fastighetsägaren har lämnat in en skrivelse där han redogör för svårigheterna att få tag i en inspektör under semestern. Det tog mer än fyra veckor innan fastighetsägaren fick svar från inspektören i ärendet och det först efter att denne var åter från semestern. Ingen annan hade funnits tillgänglig att granska handlingar eller skriva startbesked. Fastighetsägaren beskriver att han har åtaganden mot kunder och hyresgäster och att förskjutna tidsplaner gör att han riskerar viten då kontrakt mot kund inte kan uppfyllas. Fastighetsägaren har även bifogat kopia på mejl till bygglovenhetens funktionsbrevlåda där han under semestern vädjar om att någon ska granska handlingarna och skriva ett startbesked.

Lagrum

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 6 § 4 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

4. för en annan byggnad än de som avses i 1-3, 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Bygglov, startbesked och ingripande

Det krävs bygglov och startbesked för att uppföra en verkstadsbyggnad, 9 kap. 2 § och 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL).

I de fall det finns anledning att anta att bestämmelser i bygglagstiftningen inte följts ska tillsynsmyndigheten pröva förutsättningar för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd, 11 kap. 5 § PBL.

Byggsanktionsavgift och eventuell befrielse

Om någon bryter mot en bestämmelse i bygglagstiftningen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift, 11 kap. 51 § PBL.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. En avgift behöver dock inte 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, 11 kap. 53 § PBL.

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel, 11 kap. 53a § PBL.

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar upp ärendet för beslut på ett sammanträde, 11 kap. 54 § PBL.

En byggsanktionsavgift ska tas ut av (1) den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, (2) den som begick överträdelsen, eller (3) den som har fått fördel av överträdelsen, 11 kap. 57 § PBL.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgift fattas, 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF).

Sanktionsarea motsvarar brutto- eller öppenarea eller en kombination av dessa minskat med 15 kvadratmeter, 1 kap. 7 § PBL.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov är 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01

prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea, 9 kap. 6 § 1st. 1p. PBF.

Motivering

Byggsanktionsavgiften beräknas utifrån byggnadens sanktionsarea. Sanktionsarean motsvarar brutto- eller öppenarea eller en kombination av dessa minskat med 15 kvadratmeter.

Av vad som har framkommit i utredningen har verkstadsbyggnaden en bruttoarea på 1094 m².

Bygglov var beviljat när åtgärden påbörjades och sanktionsavgiften halveras i enlighet med PBF 9 kap 3a §

Prisbasbelopp: 48 300 kronor (år 2022)

Sanktionsarea: 1079 m²

Formel: $((3 * pbb) + (0,01 * pbb * sanktionsarea)) / 2$

Beräkning: $((3 * 48\,300) + (0,01 * 47\,600 * 1079)) / 2 = \mathbf{333\,028}$ kronor.

Om en verkstadslokal har uppförts utan startbesked saknas det betydelse för bedömningen om byggsanktionsavgift om fastighetsägaren haft uppsåt till överträdelsen eller ej. En byggsanktionsavgift får dock i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel, 11 kap. 53a § PBL.

Skäl att sätta ned sanktionsavgift

Bygglovenheten har gjort bedömningen att i det aktuella ärendet finns det skäl att sätta ned sanktionsavgiften.

Enligt PBL 10 kap 22 § ska startbesked eller föreläggande om kompletterande handlingar göras snarast möjligt i de ärenden som inte kräver tekniskt samråd. Byggnadsinspektören hade meddelat fastighetsägaren att då markens förutsättningar samt dagvattenhantering för fastigheten redan var utredd krävdes inget tekniskt samråd för verkstadsbyggnaden då byggnaden i sig var av en enkel konstruktion trots dess storlek. Under de förutsättningarna kunde fastighetsägaren förvänta sig ett startbesked eller eventuellt föreläggande i närtid efter att handlingar lämnats in till bygglovenheten.

Bygglovenheten var vid tillfället underbemannad och det drabbade sökanden negativt då ingen återkoppling skedde.

Fastighetsägaren har dock varit medveten om att inget startbesked skrivits, vilket även det inkommande mejlet påvisar men att vänta mer än fyra veckor på besked från bygglovenheten är inte skäligt.

Bedömning har gjorts att sanktionsavgiften kan sättas ned till en fjärdedel med stöd av PBF 11 kap 53 a§. $333\,028 / 4 = 82\,050,5$

Sanktionsavgiften avrundas till hela kronor och hamnar på **83 257 kronor**.

Då PGN Fast AB (559116-7431) var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks och är den som begått överträdelsen kommer Bygglovenheten föreslå att Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift på totalt **83 257 kronor**.

Barnrättsprövning

Nej

Yttranden och yrkanden

Beslutsordning

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) att** påföra PGN Fast AB (559116-7431) en byggsanktionsavgift på 83 257 kronor.

Upplysningar

Betalning ska göras inom två månader från det att du tagit del av beslutet enligt 11 kap. 61 § och 11 kap. 59 § PBL. Sanktionsavgiften kommer att faktureras separat.

Handlingar som hör till beslutet:

Protokoll från platsbesök	upprättat: 2021-08-30
Beräkning byggsanktionsavgift	upprättad 2022-01-13
Synpunkter på preliminär tjänsteskrivelse	inkom: 2021-11-18

PGN Fast AB
Norrköpingsvägen 13
611 38 NYKÖPING

Tjänsteskrivelse; HINZENS KROG 6

Bakgrund

2021-08-13 uppmärksammades Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden på att den verkstadsbyggnad som ingick i ärende B 2019–000059 var påbörjad utan startbesked. Ett separat startbesked för butiksbyggnaden hade skrivits 2019-12-20 (beslutsnummer DA 2019–001825) och inför startbesked för verkstadsbyggnaden skulle samtliga bygghandlingar rörande den lämnas in. När handlingarna lämnats in skulle bedömning göras om ett nytt samråd krävdes innan startbesked för verkstadslokalen kunde skrivas.

2021-07-05 lämnades konstruktionshandlingar för verkstadens överbyggnad in men kontrollplan och konstruktionshandlingar för grund samt infästning mellan grund och stomme saknades.

2021-08-30 gjordes ett besök på platsen och då informerades fastighetsägaren/sökanden om att ett tillsynsärende var skapat och att han hade möjlighet att vidta rättelse, i det här fallet skulle det innebära att riva och återställa, för att undvika en eventuell byggsanktionsavgift.

Fastighetsägaren/sökanden meddelade redan vid besöket att det inte var aktuellt med rättelse då byggnationen kommit så långt. Grundläggningen var slutförd och stommen var rest.

Fastighetsägarens synpunkter på förslaget till beslut

Fastighetsägaren har lämnat in en skrivelse där han redogör för svårigheterna att få tag i en inspektör under semestern. Det tog mer än fyra veckor innan fastighetsägaren fick svar från inspektören i ärendet och det först efter att denne var åter från semestern. Ingen annan hade funnits tillgänglig att granska handlingar eller skriva startbesked. Fastighetsägaren beskriver att han har åtaganden mot kunder och hyresgäster och att förskjutna tidsplaner gör att han riskerar viten då kontrakt mot kund inte kan uppfyllas. Fastighetsägaren har även bifogat kopia på mejl till bygglövenhetens funktionsbrevlåda där han under semestern vädjar om att någon ska granska handlingarna och skriva ett startbesked.

Lagrum

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 6 § 4 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

4. för en annan byggnad än de som avses i 1–3, 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Bygglov, startbesked och ingripande

Det krävs bygglov och startbesked för att uppföra en verkstadsbyggnad, 9 kap. 2 § och 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL).

I de fall det finns anledning att anta att bestämmelser i bygglagstiftningen inte följts ska tillsynsmyndigheten pröva förutsättningar för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd, 11 kap. 5 § PBL.

Byggsanktionsavgift och eventuell befrielse

Om någon bryter mot en bestämmelse i bygglagstiftningen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift, 11 kap. 51 § PBL.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. En avgift behöver dock inte 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, 11 kap. 53 § PBL.

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel, 11 kap. 53a § PBL.

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar upp ärendet för beslut på ett sammanträde, 11 kap. 54 § PBL.

En byggsanktionsavgift ska tas ut av (1) den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, (2) den som begick överträdelsen, eller (3) den som har fått fördel av överträdelsen, 11 kap. 57 § PBL.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgift fattas, 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF).

Sanktionsarea motsvarar brutto- eller öppenarea eller en kombination av dessa minskat med 15 kvadratmeter, 1 kap. 7 § PBL.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov är 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea, 9 kap. 6 § 1st. 1p. PBF.

Motivering

Byggsanktionsavgiften beräknas utifrån byggnadens sanktionsarea. Sanktionsarean motsvarar brutto- eller öppenarea eller en kombination av dessa minskat med 15 kvadratmeter.

Av vad som har framkommit i utredningen har verkstadsbyggnaden en bruttoarea på 1094 m².

Bygglov var beviljat när åtgärden påbörjades och sanktionsavgiften halveras i enlighet med PBF 9 kap 3a §

Prisbasbelopp: 48 300 kronor (år 2022)

Sanktionsarea: 1079 m²

Formel: $((3 * pbb) + (0,01 * pbb * sanktionsarea)) / 2$

Beräkning: $((3 * 48\,300) + (0,01 * 48\,300 * 1079)) / 2 = \mathbf{333\,028}$ kronor.

Om en verkstadslokal har uppförts utan startbesked saknas det betydelse för bedömningen om byggsanktionsavgift om fastighetsägaren haft uppsåt till överträdelsen eller ej. En byggsanktionsavgift får dock i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel, 11 kap. 53a § PBL.

Skäl att sätta ned sanktionsavgift

Bygglovenheten har gjort bedömningen att i det aktuella ärendet finns det skäl att sätta ned sanktionsavgiften.

Enligt PBL 10 kap 22 § ska startbesked eller föreläggande om kompletterande handlingar göras snarast möjligt i de ärenden som inte kräver tekniskt samråd.

Byggnadsinspektören hade meddelat fastighetsägaren att då markens förutsättningar samt dagvattenhantering för fastigheten redan var utredd krävdes inget tekniskt samråd för verkstadsbyggnaden då byggnaden i sig var av en enkel konstruktion trots dess storlek. Under de förutsättningarna kunde fastighetsägaren förvänta sig ett startbesked eller eventuellt föreläggande i närtid efter att handlingar lämnats in till bygglovenheten.

Bygglovenheten var vid tillfället underbemannad och det drabbade sökanden negativt då ingen återkoppling skedde.

Fastighetsägaren har dock varit medveten om att inget startbesked skrivits, vilket även det inkommande mejlet påvisar men att vänta mer än fyra veckor på besked från bygglovenheten är inte skäligt.

Bedömning har gjorts att sanktionsavgiften kan sättas ned till en fjärdedel med stöd av PBF 11 kap 53 a§. $333\,028 / 4 = 82\,050,5$

Sanktionsavgiften avrundas till hela kronor och hamnar på **83 257 kronor**.

Då PGN Fast AB (559116-7431) var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks och är den som begått överträdelsen kommer Bygglovenheten föreslå att Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift på totalt **83 257 kronor**.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att påföra PGN Fast AB (559116-7431) en byggsanktionsavgift på 83 257 kronor.

Kjell Hagberg
Bygglovchef

Helena Malmström
Byggnadsinspektör

Upplysningar

Betalning ska göras inom två månader från det att du tagit del av beslutet enligt 11 kap. 61 § och 11 kap. 59 § PBL. Sanktionsavgiften kommer att faktureras separat.

Handlingar som hör till beslutet:

Protokoll från platsbesök

upprättat: 2021-08-30

Beräkning byggsanktionsavgift

upprättad 2022-01-13

Synpunkter på preliminär tjänsteskrivelse

inkom: 2021-11-18

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut delges

Fastighetens ägare

Kopia på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skickas till

Akten

MSN § Tillsynsplan för försäljning av folköl och receptfria läkemedel 2022

Diarienummer: MSN 22/7

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden är ansvarig myndighet för tillsyn av försäljning av folköl och receptfria läkemedel i Nyköpings kommun. Tillsynen utförs av Livsmedelsenheten. Totalt finns ca 74 anläggningar som säljer produkter i en eller båda av dessa varugrupper.

I Alkohollagens 9 kap 2 § framgår kommunens tillsynsuppgifter inom tillsynen av försäljning av folköl.

I Lag (2009:730) om handel med vissa receptfria läkemedel framgår kommunens kontrollansvar för försäljning av receptfria läkemedel.

Förslag

Livsmedelsenheten har upprättat en tillsynsplan för år 2022. Tillsynsplanen beskriver hur den planerade tillsynen av försäljning av folköl och receptfria läkemedel ska genomföras under 2022 på ett övergripande sätt.

Av planen framgår också kontrollens utpekade fokusområden under kommande fyraårsperiod.

Barnrättsprövning

Nej

Yttranden och yrkanden

Beslutsordning

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att anta tillsynsplan för försäljning av folköl och receptfria läkemedel 2022 samt tillhörande bilagor.

Reservationer**Bilagor till beslutet:****Beslutsunderlag:****Beslutet skickas till:**

Länsstyrelsen

Ecos

Enheten för politisk beredning och samordning

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Tillsynsplan för försäljning av folköl och receptfria läkemedel 2022

Sammanfattning

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden är ansvarig myndighet för tillsyn av försäljning av folköl och receptfria läkemedel i Nyköpings kommun. Tillsynen utförs av Livsmedelsenheten. Totalt finns ca 74 anläggningar som säljer produkter i en eller båda av dessa varugrupper.

Bakgrund

Livsmedelsenheten har upprättat en tillsynsplan för år 2022. Tillsynsplanen beskriver hur den planerade tillsynen av försäljning av folköl och receptfria läkemedel ska genomföras under 2022 på ett övergripande sätt.

Av planen framgår också kontrollens utpekade fokusområden under kommande fyraårsperiod.

Lagstöd

I Alkohollagens 9 kap 2 § framgår kommunens tillsynsuppgifter inom tillsynen av försäljning av folköl.

I Lag (2009:730) om handel med vissa receptfria läkemedel framgår kommunens kontrollansvar för försäljning av receptfria läkemedel.

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

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att anta tillsynsplan för försäljning av folköl och receptfria läkemedel 2022 samt tillhörande bilagor.

Emma Bergenrup
Enhetschef Livsmedelsenheten
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Beslut till:

Ecos
Beställarkontoret

Bilaga:

Tillsynsplan för försäljning av folköl och receptfria läkemedel 2022

NYKÖPINGS KOMMUN

TILLSYNSPLAN FÖR FÖRSÄLJNING AV FOLKÖL OCH RECEPTFRIA LÄKEMEDEL 2022



Innehållsförteckning

TILLSYNSPLAN FÖR FÖRSÄLJNING AV FOLKÖL OCH RECEPTFRIA LÄKEMEDEL 2022..... I

1.	Nationella och lokala mål.....	5
1.1	Nationella mål.....	5
1.1.1	Folköl.....	5
1.1.2	Receptfria läkemedel.....	5
1.2	Lokala mål.....	5
2.	Omfattningar och avgränsningar.....	5
2.1	Folköl.....	5
2.2	Receptfria läkemedel.....	5
3.	Tider och inriktning av tillsynen.....	5
3.1	Tidpunkter.....	5
3.2	Inriktning av tillsynen.....	6
3.2.1	Tillsyn vid ägarbyte och nyanmälan.....	6
3.2.2	Uppföljande tillsyn.....	6
4.	Kompetens, befogenheter, kostnader och resurser.....	7
4.1	Befogenheter och delegation.....	7
4.2	Finansiering.....	7
4.3	Personal, utrustning och lokaler.....	7
4.4	Kompetenskrav och utbildning.....	7
5.	Arbetssätt.....	8
5.1	Arbetsmetod och prioriteringar.....	8
5.2	Rutiner för utförande av tillsyn och kontroll.....	8
6.	Rådgivning, samarbete och öppenhet.....	8
6.1	Rådgivning, information och stöd till verksamheterna.....	8
6.2	Samarbete med andra myndigheter.....	9
6.3	Öppenhet i kontrollen.....	9
7.	Sanktioner – åtgärder när lagen inte följs.....	9
7.1	Folköl.....	9
7.2	Receptfria läkemedel.....	10

8. Uppföljning av tillsynsplanen	10
Bilaga 1 Fyraårsplan för tillsyn av folköl och receptfria läkemedel	11
Tillsyn för verksamheter som får kontroll vartannat år för folköl	11
Tillsyn för verksamheter som får kontroll vartannat år för receptfria läkemedel	12

1. Nationella och lokala mål

1.1 Nationella mål

1.1.1 Folköl

Det övergripande målet med den svenska alkoholpolitiken är att minska alkoholens medicinska och sociala skadeverkningar. Statens ansvar är att lagstifta, formulera långsiktiga mål, att nationellt följa konsumtions-, skade-, och missbruksutvecklingen, att erbjuda grundutbildning i alkoholskadeförebyggande arbete och att utöva tillsyn.

1.1.2 Receptfria läkemedel

Onödig användning av receptfria läkemedel ska undvikas. Det ska vara möjligt att göra ett aktivt miljöval mellan likvärdiga substanser och produkter.

1.2 Lokala mål

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens mål för tillsynen inom områdena folköl och receptfria läkemedel är i huvudsak desamma som de nationella målen. Målet är främst att skydda medborgarnas hälsa och intresse i Nyköpings kommun och se till att produkter med åldersgräns inte säljs till minderåriga.

2. Omfattningar och avgränsningar

2.1 Folköl

Den här tillsynsplanen omfattar försäljning av folköl i detaljhandel. Den omfattar inte servering av folköl på serveringsställen. Tillsyn över och registrering av servering av folköl utförs av Sociala divisionen med Socialnämnden som ansvarig.

2.2 Receptfria läkemedel

Den här tillsynsplanen omfattar försäljning av receptfria läkemedel i detaljhandeln förutom i apotek och apoteksombud.

3. Tider och inriktning av tillsynen

3.1 Tidpunkter

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om tillsynsplan i början av 2022 och planen gäller för det året.

3.2 Inriktning av tillsynen

Tillsyn av försäljning av de produkter som berörs av denna tillsynsplan ska genomföras regelbundet. Tillsynen ska vara riskbaserad. Huvuddelen av tillsynen ska utföras som oanmälda besök.

Avvikelser som konstateras under tillsynen följs upp för att säkerställa att bristerna åtgärdas. Vid behov ska beslut om åtgärder fattas (enbart för folköl) och uppföljande kontroll genomföras. För receptfria läkemedel sker bristrapportering till läkemedelsverket.

En ny verksamhet ska få ett tillsynsbesök inom två månader från det att verksamheten påbörjas.

Fokus inom tillsyn av folköl kommer att ligga på att försäljning inte sker till minderåriga.

Fokus inom tillsyn av receptfria läkemedel kommer att ligga på att kontrollera att endast preparat godkända för den här typen av försäljning finns i butikerna samt att försäljning inte sker till minderåriga.

Minst 35 % av verksamheter som berörs av tillsyn enligt denna plan får tillsyn årligen. Inom en 2 årsperiod ska alla verksamheter som berörs av tillsyn enligt denna plan få minst 1 besök.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden vill verka för en bättre samverkan mellan alla myndigheter som genomför tillsyn inom områdena som berörs av denna tillsynsplan.

3.2.1 Tillsyn vid ägarbyte och nyanmälan

Ett första tillsynsbesök kommer att utföras inom två månader inom samtliga områden. Vid det första besöket kommer tillsynen att inriktas på att egenkontrollprogram finns och att programmet är anpassat till den aktuella verksamheten. En viktig punkt är att den personal som är sysselsatt med försäljningen av dessa produkter har fått tillräcklig utbildning och instruktioner.

Vid första besöket kommer även viss rådgivning att förekomma.

3.2.2 Uppföljande tillsyn

När allvarliga avvikelser mot lagstiftningen upptäcks kommer uppföljande tillsyn att utföras, t ex som ett sanktionsbeslut (enbart folköl) eller genom ett extra tillsynsbesök. Tiden för besöket, förarbete, ev. beslutskrivning och efterarbete kommer att faktureras enligt gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige.

4. Kompetens, befogenheter, kostnader och resurser

4.1 Befogenheter och delegation

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens befogenheter inom tillsynsområdet folköl, och receptfria läkemedel regleras i alkohollagen (9 kap 2 §) och lagen om handel med receptfria läkemedel (20§).

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ansvarsområde i Nyköpings kommun regleras i Reglemente för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden antagen av Kommunfullmäktige.

Livsmedelsenhetens befogenheter regleras i Delegationsordning för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

4.2 Finansiering

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens offentliga tillsyn av folköl och receptfria läkemedel finansieras dels med avgifter och dels med skattemedel.

Kommunfullmäktige fattar beslut om taxa för tillsynen i Nyköpings kommun. Företagen betalar enligt taxan en fast årlig avgift för den ordinarie tillsynen. För extra tillsyn och besök när Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden konstaterar att lagen inte följs vid till exempel klagomål, betalas timavgift enligt taxan.

Under 2022 kommer ett arbete påbörjas för att gå över till efterhandsdebitering.

4.3 Personal, utrustning och lokaler

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens operativa tillsyn utförs av Livsmedelsenheten. Under år 2022 utförs planering, tillsyn och administration i enlighet med denna tillsynsplan av

- Livsmedelschef - övergripande ansvar (0,1 åak)
- 2 livsmedelsinspektörer (0,5 åak)
- Administratör (0,1 åak)

4.4 Kompetenskrav och utbildning

Samtliga inspektörer ska ha fått utbildning i att utöva tillsyn inom receptfria läkemedel. Inspektörerna deltar i relevanta konferenser och närvarar på träffar för att behålla och utöka sin kompetens inom dessa tillsynsområden. Utrymme för inläsning av ny och relevant lagstiftning kommer att finnas.

Syftet med att involvera flera inspektörer i tillsynen är att kunna skapa långsiktig kompetensförsörjning inom områdena som berörs av denna plan och garantera bra kvalitet i tillsynen.

5. Arbetssätt

5.1 Arbetsmetod och prioriteringar

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden arbetar med riskbaserad tillsyn som utförs regelbundet. Lämplig tillsynsfrekvens bestäms med hänsyn till företagens egenkontroll och Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens tidigare erfarenhet.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens inriktning är att alltid genomföra riskbaserad, ändamålsenlig och effektiv tillsyn. Det innebär att Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden valt att jobba mot följande strategiska mål:

- Tillsyn utförs med fokus på konsumenternas hälsa
- Kontrollköp kan används som en metod vid tillsyn

Se bilaga 1 för planerad fyra årsplan.

5.2 Rutiner för utförande av tillsyn och kontroll

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har skriftliga rutiner för hur tillsyn och kontroll ska genomföras.

6. Rådgivning, samarbete och öppenhet

6.1 Rådgivning, information och stöd till verksamheterna

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ska enligt 4 § Förvaltningslagen lämna upplysningar, ge vägledning och råd. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ska också ge annan hjälp till enskilda i frågor som rör nämndens verksamhetsområde. Hjälpens ska lämnas i den utsträckning som är lämpligt med hänsyn till frågans art, den enskildes behov av hjälp och myndighetens verksamhet.

Råd och upplysningar lämnas av inspektörerna. Generell information av övergripande karaktär finns också på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens hemsida.

Viktig information om ändringar i lagstiftningar skickas till samtliga berörda försäljningsställen.

6.2 Samarbete med andra myndigheter

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens ambition är att samarbeta och samordna sin tillsyn och kontroll med andra myndigheter inom och utom kommunen. Syftet är att effektivisera kontrollen.

6.3 Öppenhet i kontrollen

I Sverige regleras öppenhet i tillsyn och kontroll framförallt av Tryckfrihetsförordningen (1949:105) och Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). I korthet innebär detta att alla myndigheter är skyldiga att föra register över allmänna handlingar som finns hos myndigheten. Ett sådant register kallas vanligtvis för diarium. I diariet registreras uppgifter om de handlingar som upprättas vid myndigheten. I diariet registreras både offentliga och sekretessbelagda handlingar.

Vem som helst har rätt att begära att få se en handling som finns hos en myndighet. En allmän handling är vanligen också offentlig, det vill säga vem som helst får ta del av den. Vissa handlingar kan dock vara sekretessbelagda, alltså hemliga. Det gäller normalt inte handlingar inom folköl och receptfria läkemedel.

Tillsynsplaner, tillsynsrapporter och beslut är allmänna handlingar och tillgängliga för alla som vill ta del av dem.

7. Sanktioner - åtgärder när lagen inte följs

I de fall Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden konstaterar att en verksamhet inte uppfyller något av kraven i lagstiftningen, ska nämnden vidta åtgärder för att få verksamheten att hålla sig till lagen. Vilken form av åtgärd som kan vara aktuell, varierar beroende på område och avvikelser art.

7.1 Folköl

Avvikelser mot lagen kan vara att företaget säljer folköl utan att anmäla sig hos Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Andra vanliga avvikelser kan vara att personalen inte informeras om de regler som gäller vid försäljning av folköl. Sanktioner som kan användas är:

- Försäljningsförbud
- Varning

7.2 Receptfria läkemedel

När Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden upptäcker allvarliga eller återkommande avvikelser mot lagen ska en bristrapportering skickas till Läkemedelsverket. Det är sedan Läkemedelsverket som vidtar lämpliga sanktioner mot företaget.

8. Uppföljning av tillsynsplanen

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden följer upp verksamheten tre gånger per år. På enheten följs verksamheten upp månadsvis.

Bilaga 1 Fyraårsplan för tillsyn av folköl och receptfria läkemedel

Tillsyn för verksamheter som får kontroll vartannat år för folköl

I tabellen nedan visas vilken tillsyn som ska utföras under fyraårsperioden och när.

Konsumentverket är den myndighet som har all tillsyn av marknadsföring för detaljhandel av folköl.

	Folköl
Kontrolleras vid varje tillsyn	Kontrollera att registrerade uppgifter om företaget stämmer Ålderskontroll 18 årsgräns (kap 3, 7§) Lagning och påverkad kund (kap 3, 8§) Matvaruutbud (kap 5, 5§) Egenkontrollprogram finns tillgängligt (kap 5, 5§)
Kontrolleras år 2022/2023	Utbildning (kap 5, 5§)
Kontrolleras år 2024/2025	Ålderskontroll (kassa, webbhandel och självutcheckning) i EKP

Tillsyn för verksamheter som får kontroll vartannat år för receptfria läkemedel

I tabellen nedan visas vilken tillsyn som ska utföras under fyraårsperioden och när.

	Receptfria läkemedel
Kontrolleras vid varje tillsyn	Kontrollera att registrerade uppgifter om företaget stämmer Stickprov på sortiment (godkända för receptfri handel utanför apotek) (2009:730, 6-8 §§) Förvaras åtskilt från andra produkter (2009:20, 9 §) Direkt uppsikt/inlästa (2009:20, 8 §) Ålderskontroll (18 år och lagning nikotinläkemedel, inklusive eventuell webbhandel) (2009:730,12-13 §§) Skyltning (18 år, lagning nikotinläkemedel) (2009:20, 8 §; 2009:730, 14 §) Hela och obrutna förpackningar (2009:20, 11 §) Hållbarhetsdatum (2009:20, 11 §)
Kontrolleras år 2022/2023	EU-symbol för säker e-handel (2009:730, 16a §) e-hälsomyndigheten (2009:20, 17 § p 13) Utbildning (2009:20, 16-17 §§) Förvaring och exponering (2009:20, 8-9 §)
Kontrolleras år 2024/2025	Partihandlartillstånd (2009:20, 6 §) Underleverantörer (2009:20, 18 §) Farmaceutisk rådgivning (2009:730, 15 §, 2009:20, 17§ p 12)

MSN § Uppföljning av internkontrollplan 2021 för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Diarienummer: MSN21/10

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 tjänsteman har tillsammans med nämndens presidium, upprättat en internkontrollplan 2021 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 2021 vid sammanträde 2021-02-02

Kontroll har genomförts i enlighet med metod och frekvens i internkontrollplanen och kontrollen visar inga avvikelser mot kontrollmomenten.

Barnrättsprövning

Nej

Yttranden och yrkanden

Beslutsordning

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) **att** godkänna uppföljning av internkontrollplan för miljö- och samhällsbyggnadsnämnden för 2021, bilaga till tjänsteskrivelsen daterad 2022-01-13

Reservationer

Bilagor till beslutet:

Beslutsunderlag:

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen

Ekonomiavdelningen

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Uppföljning av internkontrollplan 2021 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 tjänsteman har tillsammans med nämndens presidium, upprättat en internkontrollplan 2021 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 2021 vid sammanträde 2021-02-02

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 2021, bilaga till tjänsteskrivelsen daterad 2022-01-13

Jonas Andersson
Sakkunnig Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

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	4	16	Kontroll av verksamheternas arbete gentemot nämndens beställning och mål	Sakkunnig	Kontrolleras i samband med uppföljning av av beställningen i samband med presidieöten och delårsrapporteringen. Samt att i dialog med verksamheter prioritera verksamheten, omfördela resurser och liknande med anledning av påverkande beslut med anledning av pågående pandemi	Uppföljning avbeställning, 3 ggr/år (april, september och december). Presidieöten 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 pågående pandemi i syfte att säkerställa en god kvalitet i relation till kostnader	Uppföljning av beställning, 3 ggr/år (april, september och december) och löpande vid påverkande beslut maa pandemin.	Nämnd
Motstridiga styrdokument som leder till olika beslut i likartade ärenden	4	3	12	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 pågående pandemi	Löpande vid påverkande beslut maa pandemin.	Nämnd
Myndighetsutövningen sker inte, på ett för medborgarna/företagen, rättssäkert sätt	5	3	15	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	4	12	Kontroll av månatliga ekonomiska 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). Presidieöten 9 ggr/år och löpande vid påverkande beslut maa pandemin.	Nämnd
Verksamheterna arbetar inte enligt beslutade kontroll- och tillsynsplaner	4	4	16	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

Kontroll av hur beställningar följs har genomförts vid uppföljningstillfällena och avvikelser har rapporterats vid nämndens presidium.

Uppföljning har skett och prioriteringar har gjorts utifrån pågående pandemi.

Inga beslut med motstridiga styrdokument har identifierats under året.

Uppföljning har skett och prioriteringar har gjorts utifrån pågående pandemi.

Uppföljning har skett och prioriteringar har gjorts utifrån pågående pandemi. Mätningar visar att myndighetsutövningen skett på ett för medborgarna på ett korrekt sätt.

Uppföljning har skett och ekonomiska prognoser har varit tillfredställande.

Kontroll av hur kontroll- och tillsynsplaner följs har genomförts vid uppföljningstillfällena och avvikelser har rapporterats vid nämndens presidium.

Nämnden internkontroll genomförs främst som en del i den ordinarie verksamheten. Främst genom täta kontakter mellan produktion och nämndansvariga tjänstemän, nio heldags presidieöten samt tre uppföljningar av internöverenskommelsen. Där det sistnämnda redovisas tillbaka till nämnden.

MSN § Internkontrollplan 2022 för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

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.

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 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. 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

Yttranden och yrkanden

Beslutsordning

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) **att** anta internkontrollplanen för 2022, bilaga till tjänsteskrivelsen daterad 2022-01-17.

Bilagor till beslutet:

Beslutsunderlag:

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen

Ekonomiavdelningen

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Internkontrollplan 2022 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 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. 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

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att anta internkontrollplanen för 2022, bilaga till tjänsteskrivelsen daterad 2022-01-17

Jonas Andersson

Sakkunnig Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

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	4	16	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 pågående pandemi	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 pågående pandemi i syfte att säkerställa en god kvalitet i relation till kostnader	Uppföljning av beställning, 3 ggr/år (april, september och december) och löpande vid påverkande beslut maa pandemin.	Nämnd
Motstridiga styrdokument som leder till olika beslut i likartade ärenden	4	3	12	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 pågående pandemi	Löpande vid påverkande beslut maa pandemin.	Nämnd
Myndighetsutövningen sker inte, på ett för medborgarna/företagen, rättssäkert sätt	5	3	15	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	4	12	Kontroll av månatliga ekonomiska 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
Verksamheterna arbetar inte enligt beslutade kontroll- och tillsynsplaner	4	4	16	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

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 sista nämnda redovisas tillbaka till nämnden.

MSN § Delegationsärenden

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 2020-06-23 § 89 har beslut fattats enligt förteckning

Bygg

Under tiden 2021-11-01– 2021-12-31

Innefattande DA 2021-1327, 1353, 1362, 1381, 1416, 1417, 1419, 1426, 1428-1431, 1433-1748.

ej nr 1298, 1427, 1454, 1458, 1463, 1474, 1492, 1493, 1499, 1528, 1539, 1582, 1587, 1604, 1615, 1616, 1618, 1626, 1710 och 1736

Miljö

Beslut fattade på delegation under tiden 2021-11-01-2021-12-31

Innefattande DA 2021-1158 - 2021-1408, ej nr 2021-1266 och 2021-1360

Plan

Beslut som avgjorts på delegation av Planeringschef, Samhällsbyggnad, under tiden 2021-11-01 – 2021-11-30

Adressättning/Namnsättning

Beslut som avgjorts på delegation av GIS-ingenjör Samhällsbyggnad, under tiden 2021-11-04 – 2021-12-17

Samhällsbetalda resor

Beslut som avgjorts på delegation av färdtjänsthandläggare, Samhällsbetalda resor, Samhällsbyggnad, under tiden 2021-11-01 – 2021-12-31

Teknik

Beslut som avgjorts på delegation av divisionschef Tekniska divisionen under tiden 2021-11-11 – 2021-12-14.

Beslut som avgjorts på delegation av verksamhetschef Tekniska divisionen Gatuenheten under tiden 2021-11-08 – 2021-12-27.

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 § Anmälningssärenden

Diarienummer: MSN22/1

För att ta del av anmälningssärenden 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	Nacka tingsrätt	Dom i mål M 1988-21, gällande tillstånd enligt MB, NOVF	2021-1216
2	Reveco ekonomi	Skrivelse gällande omprövning av beslut från Livsmedelsenheten	2021-2812
3	Länsstyrelsen Uppsala län	Överlämnande till Nacka tingsrätt-av överklagat beslut gällande utökad drift vid bergtäkt, Helgona Ekeby 1:1 Nyköpings kommun	2021-2555
4	Nacka tingsrätt	Dom i mål M 7382-21, gällande tillstånd att hålla duvor på fastigheten Bergshammar 14:47 i Nyköpings kommun	2021-30
5	Svea Hovrätt	Protokoll i mål M9694-21 gällande prövningstillstånd, överklagad miljöstraffavgift	2021-60
6	Medborgare	Överklagande av beslut att inte åtgärda ljud på fastigheten Långsätter 2	2021-2757
7	Länsstyrelsen	Beslut i ärende 505-8078-2021 om överklagat nämndbeslut gällande förbud att släppa ut avloppsvatten [REDACTED]	2017-355
8	Länsstyrelsen	Beslut i ärende 403-261-2022, avskrivet ärende gällande bygglov Bergshammar 14:2	
9	Länsstyrelsen	Beslut i ärende 403-6472-2021 överklagat nämndbeslut om bygglovsavgift, [REDACTED]	

10	Nacka tingsrätt	Meddelande om delgivning i ärende/Mål P 7299-21	
11	Länsstyrelsen	Beslut i ärende 403-7906-2021 överklagat nämndbeslut, bygglov för Horn 1:39	
12	Lantmäteriet	Avstyckning Nälberga 1:248, begäran om samråd med Nyköpings kommun	
13	Stadsbyggnadsenheten	Lagakraftbevis, detaljplan för del av Brandkärr 2:1	SHB20/198
14	Medborgare	Överklagande i ärende B 2021-001099 gällande Bergshammar 14:2	
15	Länsstyrelsen	Överlämnande till Nacka tingsrätt i ärende 403-9273-2021. Överklagande av beslut bygglov för mobilmast	
16	Länsstyrelsen	Överlämnande till Nacka tingsrätt. Överklagande av beslut om strandskyddsdispens, fastigheten Ytterbostugan 1:2	
17	Fastighetsägare	Överklagande detaljplan för Raspen1-3, Nöthagen	KK21/651
18	Annot Advokatbyrå mfl	Överklagande detaljplan för Raspen 1-3, Nöthagen	KK21/651
19	Stadsbyggnadsenheten	Minnesanteckningar namnberedningen 2021-12-15 och 2021-11-17	
20	Lantmäteriet	Beskrivning av fastighetsreglering Högrunn 1:5 och Vedette 1	
21	Nacka tingsrätt	Dom i mål M 4205-21 gällande överklagat beslut från länsstyrelsen om strandskyddsdispens	
22	Länsstyrelsen	Beslut i ärende 403-7912-2021 gällande överklagat nämndbeslut om nekande av startbesked Björksund 2:182	

23	Nacka tingsrätt	Protokoll i Mål M4205-21 gällande strandskyddsdispens på Råby-Sundby 1:3	
24	Ordförande miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Beslut avseende förlängt grävtillstånd vid arbete på Liljas väg	MSN21/4
25	Medborgare	Överklagan av bygglov på fastigheten Marsö 1:21	
26	Länsstyrelsen	Beslut i ärende 403-6681-2021 om överklagande av nämndens beslut om bygglov för mast på Björksund 2:9	
27	Medborgare	Överklagande av nämndens beslut att avskriva ärende om tillsyn av olovligt plank	
28	Medborgare	Bestridande av faktura	
29	Medborgare	Överklagande bygglov på fastigheten Tuna kyrkby 12:6	
30	Länsstyrelsen	Beslut i ärende 505-267-2021 Överklagande av nämndens beslut att avslå förhandsbesked om strandskyddsdispens	

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) att** lägga förtecknade anmälningsärenden till handlingarna.