

**MILJÖ- OCH  
SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN**

**TISDAGEN DEN 27 AUGUSTI 2019 KL. 14.00 STADSHUSET SAL B**

**Sammanträdet föregås av utbildningsförmiddag om Miljöbalken kl 09:00.**

Gruppmöten 13.00-14.00

S-, C- och MP-grupp: B-salen  
M-, KD-, och L-grupp: Översikten  
SD-grupp: Insikten  
V-grupp: Avsikten

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

Ärende nr **BESLUTSÄRENDEN**

**Planärenden**

- 1 Samråd för ändring av detaljplan för HUSBY-ÖRSTA 2:47 mfl, Husby- Oppunda, Nyköpings kommun MSN19/97
  - Tjänsteskrivelse
  - Befintlig plankarta med ändring
  - Befintlig planbeskrivning med ändring
  - Tillägg till planbeskrivning
  - Behovsbedömning
  
- 2 Antagande av ändring för detaljplan för kv Gumsbacken mfl, Gumsbacken, Nyköping, Nyköpings kommun MSN19/36
  - Tjänsteskrivelse
  - Plankarta med ändring
  - Samrådsredogörelse
  - *Granskningsutlåtande distribueras separat*
  
- 3 Granskning för detaljplaneförslag för fastigheterna HÄSTEN 1-3, STOET 1-2 & del av OPPEBY GÅRD 1:6, Oppeby gård, Nyköping, Nyköpings kommun MSN19/92
  - Tjänsteskrivelse
  - Plankarta
  - Planbeskrivning
  - Illustrationsbilaga
  - Samrådsredogörelse

4 Antagande av detaljplan för BERGSHAMMARS-EKEBY 6:66 samt del av BERGSHAMMARS-EKEBY 6:60, Bergshammar, Nyköpings kommun MSN19/27

- Tjänsteskrivelse
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande


5 Planbesked för detaljplan för del av BRANDHOLMEN 1:4 mfl, Rosvalla, Nyköping, Nyköpings kommun MSN19/94

- Tjänsteskrivelse
- Begäran om planbesked


6 Planbesked för STOCKROSEN 7 och 11, Nyköping, Nyköpings kommun MSN19/93

- Tjänsteskrivelse
- Begäran om planbesked

### Bygglov

7  Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd – uppförande av tillbyggnad och komplementbyggnad BTN 2018-000453

- Tjänsteskrivelse
- Byggsanktionsavgift
- Yttrande
- Grannemedgivande
- *Ritningar och bilder finns att tillgå på Samhällsbyggnad och på nämndsammanträdet*

8  Ansökan om bygglov för uppförande av komplementbyggnad B 2019-000564

- Tjänsteskrivelse
- Bygglövsansökan
- Yttranden

- 9 GRIPEN 24 B 2019-000055  
Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd – ändrad användning av butik till restaurang
- Tjänsteskrivelse
  - Byggsanktionsavgift
  - Hyreskontrakt
  - Yttrande
  - Beslut om livsmedelsregistrering
  - Bilder
- 10 GRUVAN 16 B 2019-00639  
Tillsyn av hiss som underkänts vid besiktning
- Tjänsteskrivelse
  - Besiktningsintyg
- 11 GRUVAN 16 B 2018-000601  
Tillsyn av hiss som underkänts vid besiktning
- Tjänsteskrivelse
  - Besiktningsintyg

### **Teknik**

- 12 Utökning av verksamhetsområde för allmänt vatten, spillvatten och dagvatten MSN19/98
- Tjänsteskrivelse
  - Bilaga: områdesindelning

### **Miljö och hälsa**

- 13 Föreläggande om gödselstukor vid [REDACTED] på fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED] 2018-2371
- Tjänsteskrivelse
  - *Karta finns att tillgå på Samhällsbyggnad och på nämndsammanträdet*

### **Administrativa ärenden**

- 14 Revidering av Taxa för sotningsverksamheten MSN19/71
- Tjänsteskrivelse
  - Förslag till taxa
  - Sotningsindex för 2019

- |    |   |          |
|----|---|----------|
| 15 | Revidering av Taxa för brandskyddskontroll  | MSN19/88 |
|    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Tjänsteskrivelse</li><li>- Förslag till taxa</li><li>- Sotningsindex för 2019</li></ul> |          |
| 16 | Yttrande över medborgarförslag om att få kommunen att bygga en Mountainbike enduro bana   | MSN19/58 |
|    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Tjänsteskrivelse</li><li>- Medborgarförslag</li></ul>                                   |          |
| 17 | Yttrande över medborgarförslag om att anta en belysningspolicy enligt riksdagsmotion 2017/18:2865                               | MSN19/59 |
|    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Tjänsteskrivelse</li><li>- Medborgarförslag</li></ul>                                   |          |
| 18 | Yttrande över medborgarförslag om att bygga en cykelbana längs Blommenhofsvägen   | MSN19/60 |
|    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Tjänsteskrivelse</li><li>- Medborgarförslag</li></ul>                                   |          |
| 19 | Yttrande över medborgarförslag om att bygga en cykelbana längs Blommenhofsvägen   | MSN19/72 |
|    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Tjänsteskrivelse</li><li>- Medborgarförslag</li></ul>                                   |          |
| 20 | Yttrande över medborgarförslag om att bygga två upphöjda övergångsställen på Idrottsvägen                                       | MSN19/73 |
|    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Tjänsteskrivelse</li><li>- Medborgarförslag</li></ul>                                   |          |
| 21 | Yttrande över medborgarförslag om att bygga en hinderbana i Ekensberg   | MSN19/74 |
|    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Tjänsteskrivelse</li><li>- Medborgarförslag</li></ul>                                   |          |

22	Yttrande över medborgarförslag om att asfaltera gång-cykelvägen utmed Bergholmsväg mellan Domänvägen och Lennings väg	MSN19/75
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tjänsteskrivelse</li><li>- Medborgarförslag</li></ul>	
23	Yttrande över medborgarförslag om att ta bort övergångsstället som korsar Västerleden	MSN19/76
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tjänsteskrivelse</li><li>- Medborgarförslag</li></ul>	
24	Yttrande över medborgarförslag att Nyköpings kommun ska besluta om att sänka hastigheten i Nyköpings stad till 40 km/h	MSN19/85
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tjänsteskrivelse</li><li>- Medborgarförslag</li></ul>	
25	Yttrande över medborgarförslag om att anlägga ett utegym i Svalsta	MSN19/86
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tjänsteskrivelse</li><li>- Medborgarförslag</li></ul>	
26	Revidering av Riktlinje för gestaltning av kommunens allmänna platser i stadskärnan, hamnen och övriga strategiska platser	MSN19/95
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tjänsteskrivelse</li><li>- Förslag till Riktlinje</li></ul>	
	<b>Anmälningssärenden</b>	
27	Anmälningssärenden	MSN19/1
28	Anmälan av delegationsbeslut	MSN19/4

Carl-Åke Andersson  
Ordförande

Johanna Sterner  
Sekreterare

MSN §

Dnr MSN19/97

**Samråd för ändring av detaljplan för HUSBY-ÖRSTA 2:47 mfl, Husby-Oppunda, Nyköpings kommun**

Läge: Aspudden sommarstugeområde

Sökanden: Aspuddens sommarstugeförening, Jaktvägen 36, 187 43 Täby

Aspuddens sommarstugeförening inkom 2017-10-02 med ansökan om planbesked för att utöka byggrätten för en del av fastigheterna i området.

Nuvarande detaljplan från 1974 medger en byggrätt på 80 kvm byggnadsarea. Storlek valdes för att motverka permanentboende i området. Användningen av fritidshus är dock annorlunda idag än på 70-talet. Boende vill kunna besöka sina hus även under höst och vinter och efterfrågar en högre standard och mer ytor. Föreslagen ändring är att utöka byggrätter till 120 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 30 kvadratmeter byggnadsarea för garage- eller förrådsbyggnad. Detta är fortfarande mindre byggnadsrätt än vad som normalt planeras för nya permanentbostadshus på landsbygden.

Utökningen av byggrätter görs för alla tomter inom detaljplanen. Utbredning av prickmarken, mark som inte får bebyggas, prövas inte då det skulle kräva ett mycket mer omfattande planarbete som inte anses motiverat för nyttan med planen.

Översiktsplan för Nyköpings kommun anger att utökning av byggrätter i fritidshusområden bedöms möjlig där VA-lösningar kan lösas gemensamt och utifrån en dimensionering som möjliggör året runt-bruk för familjens samtliga medlemmar. Miljöenheten har gjort en preliminär bedömning att det är möjligt för alla fastigheter att bygga ut enskild VA till permanentstandard enligt dagens miljökrav. För att säkerhetsställa samordning mellan fastigheterna har i ändringen lagts till en utökad bygglovsplikt för borring och grävning av brunn. Det säkerhetsställer att inte dricksvattenbrunnars placering försvårar anläggande av enskilt avlopp på grannfastigheterna.

**Beslutsunderlag**

- Befintlig plankarta med ändring
- Befintlig planbeskrivning med ändring
- Tillägg till planbeskrivning
- Behovsbedömning.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

\_\_\_\_\_

MSN §

Dnr MSN19/97

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan, samt

**att** förslag till ändring av detaljplan för HUSBY-ÖRSTA 2:47 mfl får skickas ut på samråd.

**Beslut till:**

Akten

Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Samråd för ändring av detaljplan för HUSBY- ÖRSTA 2:47 mfl, Husby-Oppunda, Nyköpings kommun

Läge: Aspudden sommarstugeområde

Sökanden: Aspuddens sommarstugeförening, Jaktvägen 36, 187 43 Täby

### Sammanfattning

Aspuddens sommarstugeförening inkom 2017-10-02 med ansökan om planbesked för att utöka byggrätten för en del av fastigheterna i området.

Nuvarande detaljplan från 1974 medger en byggrätt på 80 kvm byggnadsarea. Storlek valdes för att motverka permanentboende i området. Användningen av fritidshus är dock annorlunda idag än på 70-talet. Boende vill kunna besöka sina hus även under höst och vinter och efterfrågar en högre standard och mer ytor. Föreslagen ändring är att utöka byggrätter till 120 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 30 kvadratmeter byggnadsarea för garage- eller förrådsbyggnad. Detta är fortfarande mindre byggnadsrätt än vad som normalt planeras för nya permanentbostadshus på landsbygden.

Utökningen av byggrätter görs för alla tomter inom detaljplanen. Utbredning av prickmarken, mark som inte får bebyggas, prövas inte då det skulle kräva ett mycket mer omfattande planarbete som inte anses motiverat för nyttan med planen.

Översiktsplan för Nyköpings kommun anger att utökning av byggrätter i fritidshusområden bedöms möjlig där VA-lösningar kan lösas gemensamt och utifrån en dimensionering som möjliggör året runt-bruk för familjens samtliga medlemmar. Miljöenheten har gjort en preliminär bedömning att det är möjligt för alla fastigheter att bygga ut enskild VA till permanentstandard enligt dagens miljökrav. För att säkerhetsställa samordning mellan fastigheterna har i ändringen lagts till en utökad bygglovsplikt för borrning och grävning av brunn. Det säkerhetsställer att inte dricksvattenbrunnars placering försvårar anläggande av enskilt avlopp på grannfastigheterna.



**Beslutsunderlag**

befintlig plankarta med ändring, befintlig planbeskrivning med ändring, tillägg till planbeskrivning, behovsbedömning.


**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan

**att** förslag till ändring av detaljplan för HUSBY-ÖRSTA 2:47 mfl får skickas ut på samråd

Maria Ljungblom  
Chef Plan- och naturenheten

  
Sofia Buhrgard  
Planarkitekt Plan- och naturenheten

**Beslut till:**

Akten  
Sökanden

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPÄN FÖR DEL AV FASTIGHETEN ÖRSTA 2<sup>4</sup> INOM HUSBY-OPPUNDA SOCKEN, NYKÖPINGS KOMMUN SÖDERMANLANDS LÄN

FÖRSLAGET REVIDERAT DEN 12 SEPTEMBER 1974  
FÖRSLAGET UPPRÄTTAT DEN 22 MAJ 1974  
INGENJÖRSFIRMAN ORRJE & CO AB, STOCKHOLM  
STADSPLANEAVDELNINGEN

ADAM DE BEKASSY  
ADAM DE BEKASSY  
ARKITENT SAR



BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT 1974-10-03 § 407 CARL-OTTO HELLMAN CARL-OTTO HELLMAN STADSPLANEARKITENT SKALA 1:2 000	ANTAGET AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 1974-11-17 § 294 KARL-AXEL LUNDBERG KARL-AXEL LUNDBERG KF:s ORDFÖRANDE	FASTSTÄLLT AV LÄNSSTYRELSEN 1976-07-08
--	--	--

- BETECKNINGAR TILL BYGGNADSPÄNEN**
- A. GRÄNSBETECKNINGAR**
- BYGGNADSPÄNENGRÄNS
  - BYGGNADSMARKS- ELLER ANNAN OMRÅDESGRÄNS
  - BESTÄMMELSEGRÄNS
  - GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

- B. OMRÅDESBETECKNINGAR**
- ALLMÄN PLATS**
- VÄGMARK
  - PARK ELLER PLANTERING
- BYGGNADSMARK**
- OMRÅDE FÖR BOSTADSÄNDAMÅL FRISTÄENDE HUS
  - OMRÅDE FÖR BOSTADSÄNDAMÅL I SEMESIERBYI
  - OMRÅDE FÖR SMÅINDUSTRIÄNDAMÅL
- SPECIALOMRÅDEN**
- OMRÅDE FÖR LANTBRUKSÄNDAMÅL
  - OMRÅDE FÖR SHÅBÅTSHAMN
  - OMRÅDE FÖR IDROTTSÄNDAMÅL (BASTU)
  - OMRÅDE FÖR VATTENTÄKT
  - VATTENOMRÅDE SOM FÅR ÖVERBYGGAS

- C. ÖVRIGA BETECKNINGAR**
- MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
  - MARK TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÄNGTRAFIK
  - ANTAL VÅNINGAR
  - BYGGNADSHÖJD
  - ANTAL BYGGNADER
  - SKYDDSMRÅDE FÖR VATTENTÄKT

FRÅN FASTSTÄLLELSE UNDANTAGET OMRÅDE

TILLHÖR REGERINGENS BESLUT  
DEN 7 DECEMBER 1978

GENOM REGERINGENS BESLUT  
FASTSTÄLLES DEL AV DEL AV  
LÄNSSTYRELSEN GJORDA  
UNDANTAGET  
BOSTADSDEPARTEMENTET  
BIRGITTA FÄRNLOF  
BIRGITTA FÄRNLOF

GRÄNS FÖR AV REGERINGEN  
FASTSTÄLLT OMRÅDE

Länsstyrelsen i Södermanland län  
fastställer den 8 juli 1976 den  
byggnadsplan som i denna karta  
avses belyggar Nyköping som ovan.  
Suligt uppdrag  
I Heimer

- BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN**
- FASTIGHETSGRÄNS
  - KRAFTLEDNING
  - VÄG
  - BOSTADS- UTHUS
  - STAKET
  - ÅKER
  - ÄNG
  - SKOG
  - VATTENDRAG
  - NIVÅKURVOR
  - FÖRMLÄNING

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD FOTOGRAMMETRISK ÅR 1971 AV  
INGENJÖRSFIRMAN ORRJE & CO AB, STOCKHOLM



**ÄNDRING AV DP 04-HUO-209 FÖR HUSBY-ÖRSTA 2:47 m.fl**

Område berörs av ändring och förnyelse av genomförandetiden (då byggnadsplanegräns med undantagna områden av länsstyrelsen)

**Tilläggad planbestämmelser**

Största tillåtna exploatering på fastighet betecknad med BF1 eller BF11 är 120 kvadrater byggnadsarea för huvudbyggnad och 30 kvadrater byggnadsarea för garage- eller förrådbyggnad. Utöklad lovligt gäller för borrhäring och grävning av brunn på kvartersmark.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

Ändring av detaljplan 04-HUO-209 för	Samrådshandling
<b>Husby-Örsta 2:47 m.fl</b>	Beslutsdatum
Husby-Öppunda, Nyköping	Godkännande
Nyköpings kommun	Laga kraft
Upprättad 2019.xx.xx	Reviderad 2019.xx.xx
Sofia Buhrgard Planarkitekt	Frida Andersson och Vincent Prats Plankonsulter

#### BESKRIVNING tillhörande

Förslag till byggnadsplan för del av fastigheten ÖRSTA 2<sup>4</sup> i Husby-Oppunda socken, Nyköpings kommun, Södermanlands län.

Förslaget upprättat den 22 maj 1974

#### Handlingar

Förslaget åskådliggöres, förutom genom byggnadsplanekartan med tillhörande bestämmelser och denna beskrivning, av följande bilagor.

- |          |   |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Översiktsplan, vägar, skala 1:10 000                    |
| Bilaga 2 | Bebyggelsens byggnadsår inom planområdet, skala 1:4 000 |
| Bilaga 3 | VA-utredning  |

#### Planområdets läge

Planområdet är beläget vid sjön Långhalsen öster om Bettna samhälle och ca 4 km väster om Husby-Oppunda kyrka. Tillfart till området sker från vägen mellan Bettna och Husby-Oppunda.

#### Grundkarta

Grundkarta för området har upprättats fotogrammetriskt år 1971 av Ingenjörfirman Orrje & Co AB, Stockholm.

#### Planområdets gränser

Planområdet omfattar närmast hela fastigheten Örsta 2<sup>4</sup> (se bilaga 1) och gränisar i norr till Örsta 2<sup>3</sup>, i öster till Örsta 2<sup>6</sup> och i söder och väster till en vik i det rikt förgrenade sjösystemet Långhalsen.

#### Gällande planer och byggnadsförbud

Området har icke tidigare varit föremål för planläggning. Byggnadsförbud råder för området.

### Befintliga förhållanden och ägoförhållanden

Planområdet består huvudsakligen av bergig skogsmark och åker- och ängsmark i den östra delen. Stränderna är mestadels vassbevuxna och i vissa delar även branta. Marken ägs av en privatperson. Ett 20-tal fritidshus är uppförda på arrenderad mark utan byggnadslov. Bebyggelsen har tillkommit i huvudsak under 50-talet. Byggnadsår för de enskilda fritidshusen redovisas å bilaga 2.

### Fornlämningar

En fornlämning är belägen i sydöstra delen av fastigheten Örsta 2<sup>4</sup>, ca 75 m från stranden. Byggnadsrätt är ej redovisad närmare än 100 m från fornlämningen och bebyggelsen i dess närhet medtages ej i planförslaget.

### Motiv för planläggningen

Då fritidsbebyggelsen har tillkommit utan någon planläggning och vidare utbyggnad fortfarande är aktuell har Byggnadsnämnden krävt, att byggnadsplan skall upprättas för området.

### Planförslaget

Planförslagets disposition är anpassad till befintliga förhållanden. De befintliga byggnaderna är genomgående av god standard och kvalitet. Tomtplatserna är i princip begränsade till den mark som arrendekontrakten anvisar och som har nyttjats av de boende under mer än ett decennium.

Förgårdsmark har lagts ut i väsentligt större utsträckning än brukligt för att blivande tomtmark icke skall kunna bebyggas på ett ur allmänna synpunkter olämpligt sätt. I anslutning till befintliga bebyggelsen har enbart 5 st nya tomtplatser illustrerats.

För de tomter som enligt arrendekontrakt går ner mot stranden, har längs denne ett mindre med x betecknat område redovisats som skall hålla möjlighet öppen till en gångväg för allmänheten utmed stranden. Staket och dylikt som kan förhindra framkomligheten får ej uppsättas. Man bör beakta, att dessa stränder i stor utsträckning är branta och svåråtkomliga och ej särskilt lämpade för en promenadväg längs stranden.

I planområdets norra del har en grupp omfattande 7 tomtplatser redovisats. Ny väg norr om denna anknyter till befintlig väg i nordvästra delen av planområdet. Ca 150 m av befintlig väg utgår. Därvid erhålles ett större sammanhängande grönområde mellan bebyggelsegrupperna och stranden.

Planens vägnät ansluter till den befintliga tillfartsvägen till Aspudden-området. I planförslaget redovisat vägnät håller även möjlighet öppen att ansluta området till en föreslagen ny anslutningsväg ca 100 m norr om den befintliga (se bilaga 1).

Frågan om en ev omläggning av vägen är under utredning mellan berörda markägare.

Planförslaget omfattar ca 35-40 tomtplatser för fritidsbebyggelse. För att motverka permanent boende inom området har en begränsning av byggnadernas storlek föreslagits (max 80 m<sup>2</sup> vy).

En tomtplats (ca 7 800 m<sup>2</sup>) är i planförslaget planerad att användas som semesterby och betecknad Bff. Antalet semesterstugor inom området är begränsat till 7 och får ej upptaga större areal än 30 m<sup>2</sup>. Gemensamhetsanläggningar med bastu, motionsrum mm får ej uppta större yta tillsammans än 100 m<sup>2</sup>. Semesterstugorna är avsedda för personalen i nuvarande markägarens företag.

Vidare omfattar förslaget ett område för befintlig småindustri samt områden för idrottsändamål (bastu) och småbåtshamn. Åkermarken i fastighetens sydöstra del har utlagts som ett område för lantbruksändamål.

#### Vatten och avlopp

Separat vatten- och avloppsutredning har utförts av Ingenjörfirman Orrje & Co AB, Stockholm.

#### Samråd

Under planarbetets gång har samråd ägt rum med kommunala myndigheter, länsarkitekten, länsingenjören, landsantikvarien samt berörda markägare.

Stockholm den 22 maj 1974

INGENJÖRSFIRMAN ORRJE & CO AB  
Stadsplaneavdelningen

*Adam de Bekassy*  
Arkitekt SAR

Reviderad 12 september 1974,  
Byggnadsnämndens beslut 1974-10-03 § 467

*Carl-Otto Hellman*  
Carl-Otto Hellman  
Stadsplanearkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i  
Nyköpings kommun beslut den  
12 november 1974 § 294

*Karl-Axel Lundberg*  
Karl-Axel Lundberg  
Kommunfullmäktiges ordförande

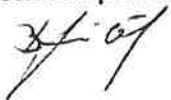
Tillhör länsstyrelsens i  
Södermanlands län beslut

1976-07-09

76-10

Från fastställelse undantas även planbestämmelserna § 1 momenten 1 b),  
2 a) och 2 c), § 3 samt § 5 momenten 2, 4 och 6.

Tillhör regeringens beslut  
den 7 december 1978  
Bostadsdepartementet



## BESTÄMMELSER tillhörande

Förslag till byggnadsplan för del av fastigheten ÖRSTA 2<sup>4</sup> i Husby-Oppunda socken, Nyköpings kommun, Södermanlands län.

Förslaget upprättat den 22 maj 1974.

## § 1

Byggnadsplaneområdets användningMom 1 Byggnadsmark

- a) Med BF betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bff betecknat område får användas endast för bostadsändamål av fritidskaraktär (semesterby).
- c) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Mom 2 Specialområden

- a) Med L betecknat område får användas endast för lantbruksändamål.
- b) Med Th betecknat område får användas endast för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål (bastu).
- d) Med Sv betecknat område får användas endast för vattentäkt. Inom området får ej vidtagas åtgärd som förhindrar eller försvårar vattentäkt.
- e) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, båthus eller dylikt.

## § 2

Mark som icke får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

## § 3

Särskilda föreskrifter angående områden för allmän trafik

Inom med x betecknat område inom byggnadsmark får icke vidtagas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

## § 4

Byggnadssätt

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.

## § 5

Antal byggnader och byggnadsyta på tomtplats

- Mom 1 På tomtplats som omfattar med BFI och BFfII betecknat område får endast en huvudbyggnad samt en garage- eller förrådsbyggnad uppföras.
- Mom 2 Inom med BFfI och siffra i ruta betecknat område får antalet byggnader för bostadsändamål uppföras i högst det antal som siffran anger.
- ~~Mom 3 På tomtplats som omfattar med BFI betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 80 m<sup>2</sup> och garage- eller förrådsbyggnad icke större areal än 30 m<sup>2</sup>.~~
- Mom 4 På tomtplats som omfattar med BFfI betecknat område får byggnad avsedd för bostadsändamål icke upptaga större areal än 30 m<sup>2</sup>.
- ~~Mom 5 På tomtplats som omfattar med BFfII betecknat område får byggnad icke upptaga större areal än 100 m<sup>2</sup>.~~
- Mom 6 På tomtplats som omfattar med BFfI betecknat område får, utöver byggnader för bostadsändamål därmed samhöriga gemensamhetsanläggningar icke upptaga större areal tillsammans än 100 m<sup>2</sup>.

## § 6

Våningsantal

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.



## § 7

Byggnads höjd

- Mom 1 På med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,8 meter.
- Mom 2 På med BFI betecknat område får garage- eller förrådsbyggnad icke uppföras till större höjd än 2,8 meter.
- Mom 3 På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

## § 8

Antal lägenheter

På med BFI betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

Stockholm den 22 maj 1974.

INGENJÖRSFIRMAN ORRJE & CO AB  
Stadsplaneavdelningen

*Adam de Békássy*  
Adam de Békássy  
Arkitekt SAR

Reviderad 12 september 1974,  
Byggnadsnämndens beslut 1974-10-03  
§ 467

*Carl-Otto Hellman*  
Carl-Otto Hellman  
Stadsplanearkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i  
Nyköpings kommun beslut den  
12 november 1974 § 294

*Karl-Axel Lundberg*  
Karl-Axel Lundberg  
Kommunfullmäktiges ordförande

Från fastställelse undantas även planbestämmelserna § 1 momenten 1 b), 2 a) och 2 c), § 3 samt § 5 momenten 2, 4 och 6.

Tillhör regeringens beslut  
den 7 december 1979  
Bostadsdepartementet

Tillhör länsstyrelsens i  
Södermanlands län beslut  
1976-07-09

76-10



# Ändring av Detaljplan för fastighet HUSBY-ÖRSTA 2:47 m.fl.

Aspuddens sommarstugeområde, Husby-Oppunda

Nyköpings kommun

**Plan- och genomförandebeskrivning**

**Samrådshandling**

Upprättad 2019-03-04

## Innehåll

Förutsättningar .....	4
Planhandlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Planförfarande.....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB .....	4
Plandata .....	4
Läge, areal och omfattning .....	4
Markägoförhållanden .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
Översiktliga planer och program .....	5
Befintliga detaljplaner .....	5
Områdesbestämmelser och förordnanden (strandskydd, biotopskydd, naturreservat).....	6
Kommunala beslut.....	6
Behovsbedömning av detaljplan .....	6
Förutsättningar och förändringar.....	7
Landskapsbild .....	7
Bebyggelse.....	9
Natur .....	11
Miljöförhållanden .....	11
Sociala frågor .....	11
Tekniska förutsättningar .....	11
Kommunikationer.....	12
Föreslagna ändringar.....	12
<b>Genomförande .....</b>	<b>12</b>
Organisatoriska frågor .....	12
Tidplan.....	12
Genomförandetid.....	13
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning .....	13
Fastighetsrättsliga frågor .....	13
Ekonomiska frågor.....	13
Tekniska frågor .....	13
Utredningar.....	13
Konsekvenser av planens genomförande .....	13
Miljökonsekvenser – sammanfattning av MKB .....	13
Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare.....	13

Sociala konsekvenser.....	13
Revidering.....	13
Medverkande i planarbetet.....	13

## **Förutsättningar**

### **Planhandlingar**

Detaljplanen består av plankarta P76-10 med planbestämmelser, tillägg till planbeskrivning (detta dokument), ursprunglig planbeskrivning P76-10 med bestämmelser, behovsbedömning samt fastighetsförteckning. Bestämmelser som ändras är överstrukna i ursprunglig planbeskrivning.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka byggrätten inom detaljplanen. Gällande plan från 1974 gjordes med syfte att reglera fritidsbebyggelsen i området och planhandlingarna anger att storleken på byggrätterna valdes för att motverka permanentboende i området. Vid beslutet om fastställande 1976 undantog Länsstyrelsen delar av planområdet.

Ändringen av planen avser inte att gå emot syftet med fritidshusområde. Användningen av fritidshus är dock annorlunda idag än på 70-talet. Boende efterfrågar en högre standard och större ytor. Man vill kunna besöka sina hus även under höst och vinter och därför bygga dem med permanentboendestandard. En prövning av utökning av byggrätten bör kunna göras utan att pröva syftet med planen som fritidshusområde.

### **Planförfarande**

Ändringen 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 vid sjön Långhalsen, vid kommungränsen till Flen, öster om Bettna samhälle och ca 4 km väster om Husby-Oppunda kyrka. Tillfart till området sker från vägen mellan Bettna och Husby-Oppunda. Arealen är ca 23 ha. Planområdet går delvis ut i sjön Långhalsen.



Planområdet ungefärligt markerat med röd linje.

### Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av privatpersoner.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med Översiktsplan för Nyköpings kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2013-11-12. ÖP anger att:

*"En anpassning till större byggrätter bedöms möjligt för fritidshusområden där VA-lösningar kan lösas gemensamt och utifrån en dimensionering som möjliggör året runt-bruk för familjens samtliga medlemmar. Genomförande av utökade byggrätter sker på fastighetsägarnas initiativ och bekostnad genom utredning i varje särskilt fall för att belysa konsekvenserna."*

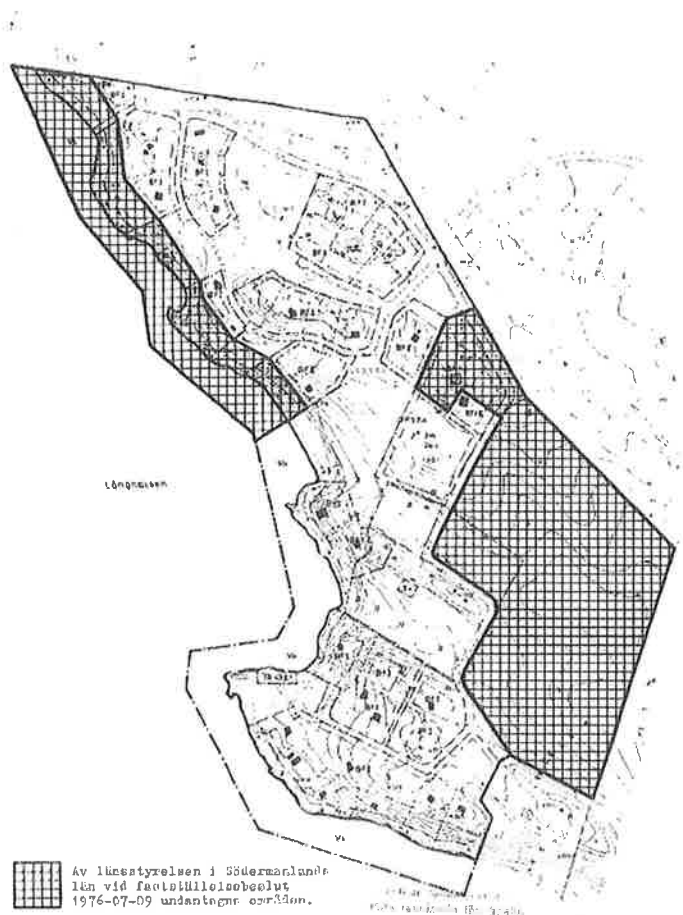
#### Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

P76-10 "Förslag till byggnadsplan för del av fastigheten Örsta 2<sup>4</sup> i Husby-Oppunda socken, Nyköpings kommun Södermanlands län". Fastställd av länsstyrelsen 9 juli 1976. Genomförandetiden har gått ut.

Vid beslutet om fastställande undantog Länsstyrelsen delar av planområdet.

## ÖRSTA 2:4



*Skraffering över undantaget planområde.*

### Områdesbestämmelser och förordnanden (strandskydd, biotopskydd, naturreservat)

#### Kommunala beslut

Aspuddens sommarstugeförening har ansökt om planbesked för att ändra "Förslag till byggnadsplan för del av fastigheten Örsta 2<sup>4</sup>" i syfte att utöka byggrätter.

Bygg- och tekniknämnden har 2017-12-19 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete för ändring får inledas och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

#### Behovsbedömning av detaljplan

En behovsbedömning 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

### Landskapsbild

Planområdet består till största delen av bergig skogsmark, med åker- och ängsmark i mitten av området. Planområdet är mycket kuperat och har på många ställen branta stränder ner mot vattnet. Skogen och topografin gör att husen är skymda från sjön.



Foton från platsbesök 2018





Foton från platsbesök 2018

**Bebyggelse**

Området är idag bebyggt med ca 30 fritidshus och med mindre komplementbyggnader. Bebyggelsen har tillkommit utan någon planläggning huvudsakligen under 50-talet. Nuvarande byggrätter är till största del placerade på de flackaste delarna av fastigheterna. På de mest kuperade tomterna är byggnaderna delvis utbyggda på fackverk. Träd och buskage avskiljer byggnaderna från vägen och från varandra. Det finns ingen enhetlig byggnadsstil i området. För nuvarande finns åtta personer skrivna i området. Majoriteten är äldre än 60 år.



Foton från platsbesök 2018



*Foton från platsbesök 2018*

**Natur**

Naturen har inte förändrats från det som beskrivs i ursprunglig planbeskrivning från 1976.

**Miljöförhållanden**

Jordarter i området utgörs av berg i den norra delen samt lera och silt i den södra delen

Sjön Långhalsen har otillfredsställande status på grund av belastning av näringsämnen från omkringliggande mark. Långhalsen ingår i det delavrinningsområde (653113–155521) som SMHI kallar för Långhalsen-Norra. Medelhöjden är 29 meter över havet och ytan är ca 12 kvadratkilometer. Det finns inga avrinningsområden uppströms utan avrinningsområdet är högsta punkten. Husbyån (Jättnaån) som avvattnar avrinningsområdet har biflödesordning 2, vilket innebär att vattnet flödar genom totalt 2 vattendrag innan det når havet efter 29 kilometer. Avrinningsområdet består mestadels av skog (31 %), öppen mark (14 %) och jordbruk (34 %). Avrinningsområdet har ca 33 kvadratkilometer vattenytor vilket ger det en sjöprocent på ca 16 %. Bebyggelsen i området täcker en yta av ca 2 kvadratkilometer eller 1 % av avrinningsområdet. Påverkan på sjön från potentiell högre avrinning från planområdet till följd av större byggrätter bedöms vara försumbar.

MSB lät utföra översvämningskartering utmed Nyköpingån , från Högsjö till Östersjöns mynning. Enligt karteringen riskerar en del av de befintliga komplementsbyggnaderna att drabbas av översvämnning vid 100-års eller 200-års flöden. Dock bedöms inte någon av bostadsbyggnaderna påverkas. Den befintliga prickmarken längs med vattnet bedöms som tillräcklig för att hålla ny bebyggelse eller tillbyggnad på tillräckligt avstånd från strandlinjen.

Ett fornminne i form av ett gravfält finns ca 50 meter från planområdet. Byggnadsrätt är ej redovisad närmare än 100 m från forn lämningen och bebyggelsen i dess närhet medtages ej i planförslaget.

Inom området finns inga kända potentiella markföroreningar eller andra föroreningar och risknivån för radon är normal. Området är relativt lugnt då ingen bullrande verksamhet finns i närheten och närmaste större bilväg går ca 500 m längre norrut.

**Sociala frågor**

Eftersom planområdet är beläget på landsbygden är tillgång till samhällsservice som rör om arbetsplatser, skolor, mataffärer och vård mycket begränsad.

**Tekniska förutsättningar**

Fastigheterna har idag enskilt avlopp med begränsad kapacitet.

På grund av sjön Långhalsens status (otillfredsställande) får avloppslösningar inte riskera att försämra möjligheten att i framtiden uppnå en god status. Översiktsplanen för Nyköpings kommun anger att "En anpassning till större byggrätter bedöms möjligt för fritidshusområden där VA-lösningar kan lösas gemensamt och utifrån en dimensionering som möjliggör året runt-bruk för familjens samtliga medlemmar." Miljöenheten har gjort en översiktlig bedömning som kommit fram till att det finns

förutsättningar för alla hushåll att lösa enskilt avlopp med kapacitet för året runtbruk.

För att säkerhetsställa att dricksvattenbrunnar inte placeras på ett sätt som förhindrar lämplig avloppslösning på grannfastigheten har en utökad bygglövsplikt lagts till för borrning och grävning av brunn inom kvartersmark.

### **Kommunikationer**

Infart till området sker från bilvägen mellan Bettna och Husby-Oppunda. Boende i områdets möjligheter att använda kollektivtrafik som transportmedel är små eftersom att området är lantligt beläget. Buss 701 går genom Husby-Oppunda och har en hållplats som är belägen ca 4 km öster om planområdet. Buss 760 går genom Bettna med närmaste hållplats belägen ca 6,5 km väster om planområdet. Gång- och cykelbana finns inte i närheten och parkeringsplatser finns på enskilda tomter.

### **Föreslagna ändringar**

Detaljplaneändringen som föreslås innebär en utökning av byggrätterna inom detaljplaneområdet från 80 till 120 m<sup>2</sup>. Planhandlingarna i gällande plan från 1974 anger att storlek på byggrätterna valdes för att motverka permanentboende i området. Att öka den maximala tillåtna byggrätten till 120 m<sup>2</sup> ändrar inte planens ursprungliga syfte då fritidshusområden i dagsläget används på ett annat sätt än på 1970-talet och därmed kräver större byggrätter och avloppsanläggningar.

Tomterna har olika mycket prickmark (mark som ej får bebyggas) vilket påverkar var och hur marken kan bebyggas. Prickmarkens placering beror på markens förutsättningar och avvägningar som gjordes vid detaljplanens framtagande. Ändringen påverkar inte prickmarkens utbredning.

En utökad byggrätt kan, i de fall fastighetsägarna vill bygga ut med dusch och WC, leda till att befintlig avloppslösning inte är tillräcklig. Då detaljplaneändringen också innebär utökad lovplikt för borrning och grävning av brunn medför detta enskild utredning och prövning för varje fastighet för att säkra att nya avloppslösningar inte äventyrar att kraven i MKN kan uppfyllas.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Tidplan**

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

Preliminär tidplan:

Planuppdrag	november 2018
Samråd	3:e kvartalet 2019
Granskning	3:e kvartalet 2019
Antagande	4:e kvartalet 2019

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanändringen vinner laga kraft.

**Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Huvudmannaskapet för allmän platsmark är enskilt. Vägar i området förvaltas av Aspuddens Samfällighetsförening.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Inga nya fastigheter kommer att tillkomma till följd av ett genomförande av detaljplaneändringen.

**Ekonomiska frågor**

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader och utredningskostnader inom egen fastighet.

**Tekniska frågor**

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

**Utredningar**

Inga utredningar har tagits fram för ändringen.

**Konsekvenser av planens genomförande****Miljökonsekvenser – sammanfattning av MKB****Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare**

Detaljplaneändringen innebär en byggrätt på 120 m<sup>2</sup> per fastighet samt utökad lovplikt för borring och grävning av brunn.

Detaljplaneändringen innebär alltså endast lov att utnyttja hela nya byggrätten på de fastigheter där prövning av avlopp visar att ny avloppslösning inte äventyrar att kraven i MKN kan uppfyllas.

**Sociala konsekvenser**

Utökad byggrätt, och därmed förhöjd standard, kan innebära att fastighetsägare spenderar mer tid i sina fritidshus än vad som från början var tänkt. Detta kan i förlängningen leda till att några av bostäderna blir permanentbostäder vilket inte är syftet med detaljplaneändringen. En sådan utveckling skulle kunna ha negativa konsekvenser ur ett socialt perspektiv. Bristen på samhällsservice, närvaro, vård och infrastruktur skulle kunna bli ett problem då boende i området potentiellt skulle känna sig isolerade och otrygga.

**Revidering**

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

**Medverkande i planarbetet**

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Nyköpings kommun.

Detaljplanen har upprättats av Sofia Buhgard, planarkitekt på Nyköpings kommun, samt Frida Andersson och Vincent Prats, planarkitekter på Ramboll Sverige AB.



Planhandläggare  
Sofia Buhrgard

Plankonsult (Ramboll)  
Frida Andersson

Plankonsult (Ramboll)  
Vincent Prats

## Behovsbedömning av ändring av Byggnadsplan för del av fastigheten ÖRSTA 2:47 mfl, Husby-Oppunda, Nyköpings kommun

Behovsbedömningen 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).

Behovsbedömningen 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 kommande detaljpaneläggning (Planen)

Syftet med ändring av detaljplan är att utöka exploateringsgraden för existerande byggrätter.

Området är planlagt med en byggnadsplan upprättad 1974-05-22, vilket numera har samma status som detaljplan. Planen upprättades med syfte att reglera existerande fritidshusbebyggelse. Den tillåter bostäder, småindustri samt lantbruk. Majoriteten av byggrätterna är 80 m<sup>2</sup>. Planen anger att denna storlek har valts för att motverka permanent boende inom området. Kommunens föreslog ursprungligen en större byggnadsplan men delar av planen undantogs av Länsstyrelsen innan fastställande. Strandsskydd är upphävt för hela planområdet, inklusive vattenområde, inom plan. Allmänhetens tillgänglighet till stranden säkras med bestämmelse om mark tillgänglig för allmän gångtrafik på kvartermark närmast vattnet.

Användningen av fritidshus är annorlunda idag än på 70-talet. Boende efterfrågar en högre standard och större ytor. Man vill kunna besöka sina hus även under höst och vinter och därför bygga dem med permantboendestandard. En prövning av utökning av byggrätten bör kunna göras utan att pröva syftet med planen som fritidshusområde.

### Nulägesbeskrivning (Platsen)

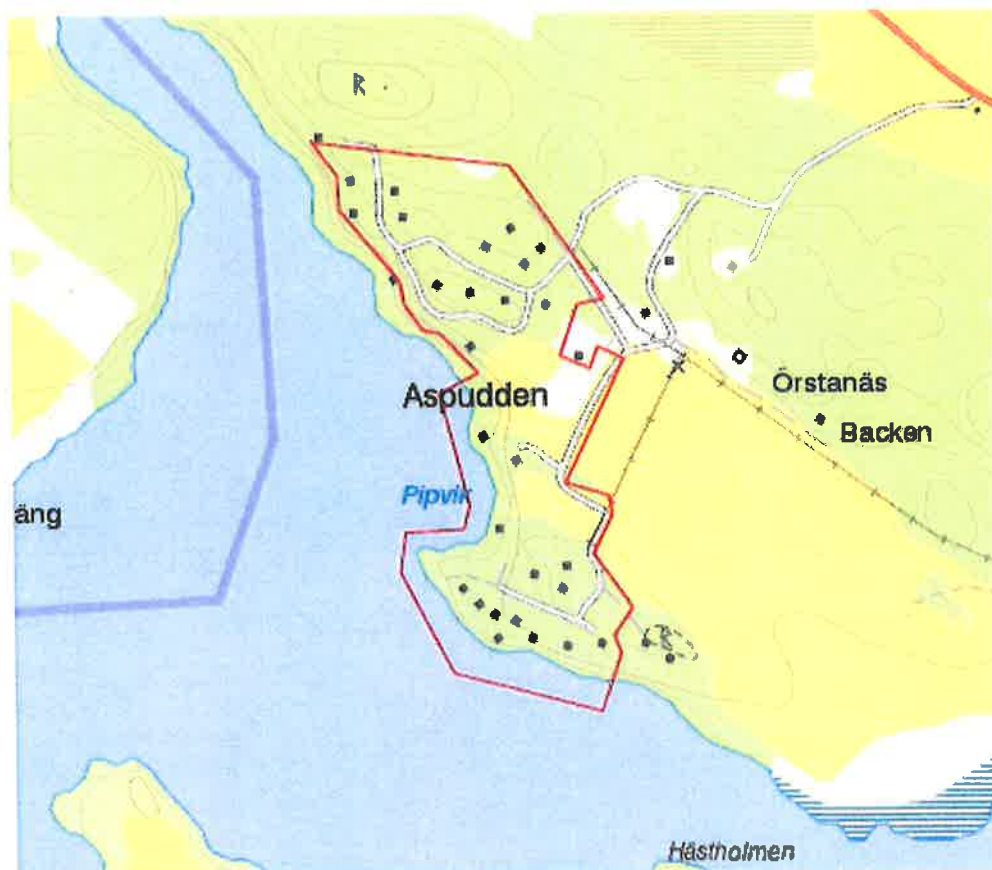
Planområdet är beläget vid sjön Långhalsen, vid kommungränsen till Flen, öster om Bettna samhälle och ca 4 km väster om Husby-Oppunda kyrka. Tillfart till området sker från vägen mellan Bettna och Husby-Oppunda. Området är mycket kuperat och har på många ställen branta stränder ner mot vattnet. Nuvarande byggrätter är till största del placerade på de flackaste delarna av dess tomter.

Det finns inga betydande miljövärden identifierade i området. Ett fornminne i form av ett gravfält finns ca 50 meter från planområdet. Avloppslösning har prövats av miljöenheten.

ÖP anger att *"En anpassning till större byggrätter bedöms möjligt för fritidshusområden där VA-lösningar kan lösas gemensamt och utifrån en dimensionering som möjliggör året runt-bruk för familjens samtliga medlemmar. Genomförande av utökade byggrätter sker på fastighetsägarnas*



initiativ och bekostnad genom utredning i varje särskilt fall för att belysa konsekvenserna.”



### Ställningstagande till strategisk miljöbedömning och avgränsning av MKB

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:

- Förutsättningar för enskilt avlopp
- Kollektivtrafik
- Gång och cykel
- Trygghet och säkerhet
- Översvämning

### Tidigt samråd

Referensgrupp/myndighet som medverkat i tidigt samråd gällande denna behovsbedömning

MYNDIGHET	NAMN	Datum
Stadsbyggnadsgruppen, Nyköpings kommun		2017-01-17

Tidigt samråd med Länsstyrelsen gällande denna behovsbedömning

KOMMENTAR	NAMN	Datum
<p>Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra utökade byggrätter inom planområdet.</p> <p>Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning förutsatt att – utöver de redan identifierade aspekterna i behovsbedömningen – följande frågor utreds och beaktas i det fortsatta planarbetet. De aspekter som rör risk för påverkan på Långhalsen till följd av utsläpp från enskilt avlopp behöver beaktas särskilt.</p> <p><b>Länsstyrelsens synpunkter och råd</b> Länsstyrelsen vill lämna följande synpunkter inför det kommande planarbetet.</p> <p><b>Vatten</b> Eftersom Långhalsen har otillfredsställande status på grund av näringspåverkan behöver kommunen se till att framtida avloppslösningar inte försämrar möjligheten att uppnå god status för sjön. Detta måste säkerställas i det fortsatta planarbetet.</p> <p>Även avseende påverkan från ytvatten – till följd av de utökade byggrätterna och mer hårdgjorda ytor – behöver kommunen i det fortsatta planarbetet visa hur det säkerställs att MKN för vatten i recipienten inte riskerar att försämrans till följd av detaljplanens genomförande.</p> <p><b>Strandskydd</b> I underlaget uppger kommunen att strandskyddet är upphävt för hela planområdet i nuvarande plan, vilket inte helt stämmer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Delar av områdets nordvästra del närmast stranden omfattas inte av den gällande detaljplanen (aktbeteckning 04-HUO-209). Regeringen beslutade 1978-12-07 att denna del skulle undantas fastställelse just med anledning av strandskyddsfrågan. Se plankarta och bilaga till planbeskrivningen. Undantag från det generella strandskyddet gäller alltså inte i denna del.</li> <li>· Vid all kvartermark längs stranden finns i gällande plan punktprickbetecknad mark med xbestämmelse, d.v.s. "mark tillgänglig för allmän gångtrafik". Avsikten med den fria passagen är att strandskyddets syften ska kunna tillgodoses inom denna del av stranden.</li> <li>· Strandskyddets syften bör även fortsättningsvis kunna tillgodoses inom de allmänna grönområden som finns mellan kvartermarken enligt gällande detaljplan.</li> </ul> <p><b>Hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken</b> Området som utreds för ny detaljplan omfattas av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 2 § miljöbalken vilket innebär att områdets karaktär ska skyddas mot exploatering som innebär ändrad markanvändning. Det är viktigt att landskapsbilden inte påverkas negativt till följd av planändringen.</p> <p><b>Övriga upplysningar</b> Planändring går inte att använda om ett detaljplaneområde behöver utökas, då det nya markområdets lämplighet</p>		

inte har prövats tidigare.

### Bilagor

- Bilaga 1 Checklista för behovsbedömning med miljöaspekter och kommentarer

Maria Ljungblom  
 Chef Plan- och naturenheten



Sofia Buhrgard  
 Planarkitekt Plan- och naturenheten

### Bilaga 1 Checklista för behovsbedömning

MILJÖASPEKT	Kan ett genomförande av planen antas medföra betydande miljöpåverkan			KOMMENTAR/ÅTGÄRD
	JA	OSÄKER	NEJ	
Verksamheter enligt 4 kap 34 § PBL eller enligt Förordning om MKB 3 § eller bilaga 3			x	
<b>Biologisk mångfald</b>				
<i>Riksintresse naturvård</i>			x	
<i>Natura 2000-habitat*</i>			x	
<i>Skyddad natur</i>			x	
<i>Värdefull/känslig natur</i>			x	
<i>Grönstruktur</i>			x	
<b>Friluftsliv</b>				
<i>Riksintresse friluftsliv</i>			x	
<i>Strandskydd</i>			x	<p>Strandskydd är upphävt för hela planområdet i nuvarande plan. Plan- och naturenheten bedömer att en utökning av exploateringsgrad inte innebär någon påverkan på tillgång till stranden och på djur och växtliv i jämförelse med vad nuvarande plan tillåter. Prickmark begränsar placering av byggnader och skog skymmer bebyggelsen från vattnet.</p> <p>Allmänhetens tillgänglighet till stranden säkras med befintlig bestämmelse om mark tillgänglig för allmän gångtrafik på</p>

				kvartersmark närmast vattnet.
Värdefullt friluftsområde			x	
Grön förbindelse i FÖP			x	
<b>Befolkning</b>				
Jämställdhet		x		Området har dåliga förutsättningar för kollektivtrafik.
Integration		x		
Barns perspektiv		x		
Ålderssammansättning		x		Endast småhus inom planområdet.
<b>Människors hälsa</b>				
Buller			x	
Vibrationer			x	
Magnetiska fält			x	
Radon			x	
Allergi			x	
Miljöfarlig verksamhet			x	
Föroreningar			x	
Markföroreningar			x	
Fysisk tillgänglighet			x	
Rekreation och friluftsliv			x	
<b>Människors säkerhet</b>				
Ras och skred			x	
Översvämning		x		Enstaka hus ligger lågt mot vattnet.
Trafiksäkerhet			x	
Farligt gods/skyddsavstånd			x	
Trygghet och säkerhet		x		Nuvarande detaljplan tillåter småindustri i mitten av planområdet.
<b>Djur och växtliv</b>				
Natura 2000-fågel*			x	
Fridlysta/rödlidade arter			x	
Värdefulla/känsliga arter			x	
<b>Mark</b>				
Geologi och jordarter			x	
Topografi			x	Området är mycket kuperat. Upplevd höjd på byggnader kan variera kraftigt beroende på vilken plats de betraktas från. Skogen skymmer de flesta byggnader från varandra så det finns inget helhetsintryck som måste beaktas.
Erosion			x	
<b>Vatten</b>				
MKN Avrinningsområde			x	

<i>Skyddsområde</i>			X	
<i>Ytvatten</i>			X	
<i>Grundvatten</i>			X	
<i>Dagvatten</i>				
<i>Spillvatten</i>		X		Avloppen i området är enskilt och flera av fastigheterna har endast begränsat avlopp idag. Miljöenhetens översiktliga bedömning är att det finns förutsättning för alla hushåll att lösa enskilt avlopp för både dusch och WC för alla hushåll. Mer beskrivning av förutsättningarna kommer i planhandlingar.
<b>Luft</b>				
<i>Miljö kvalitetsnorm utomhusluft*</i>			X	
<b>Klimatfaktorer</b>				
<i>Lokalklimat</i>			X	
<i>Ljusförhållanden</i>			X	
<b>Hushållning mark/resurser</b>				
<i>Energianvändning el och uppvärmning</i>			X	
<i>Energianvändning transporter och kommunikationer</i>			X	
<i>Kollektivtrafikförsörjning</i>		X		Se Jämställdhet
<i>Gång och cykel</i>		X		
<i>Större/annat opåverkat område</i>			X	
<i>Naturresurser **</i>			X	
<b>Landskap</b>				
<i>Landskapsbild</i>			X	
<b>Bebyggelse</b>				
<i>Stadsbild</i>			X	
<i>Gestaltning</i>			X	Byggnadernas och gårdarnas gestaltning,
<b>Kulturmiljö</b>				
<i>Riksintresse</i>			X	
<i>Fornminne</i>			X	
<i>Byggnadsminne</i>			X	
<i>Övrig värdefull kulturhistorisk miljö</i>			X	
<b>Ev andra väsentliga aspekter</b>			X	
<b>Utbyggnadstid</b>			X	

Miljömål	Bidrar	Motverkar	Osäkert	Berörs ej
Begränsad klimatpåverkan			x	
Frisk luft				x
Grundvatten av god kvalitet				x
Levande sjöar och vattendrag			x	
Myllrande våtmarker				x
Hav i balans				x
Ingen övergödning				x
Bara naturlig försurning				x
Levande skogar				x
Ett rikt odlingslandskap				x
God bebyggd miljö	x			
Giffri miljö				x
Säker strålmiljö				x
Skyddande ozonskikt				x
Ett rikt växt- och djurliv				x
<b>Samlad bedömning</b>				
Ett genomförande av planen har ingen påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser				
<del>Trots att ett genomförande av planen kan få negativa effekter blir dessa inte så betydande i detta fall då förebyggande åtgärder beskrivna i bifogad handling kommer att vidtas. Konsekvenserna redovisas i planbeskrivningen.</del>				
<del>Ett genomförande av planen kan få en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En MKB enligt 4 kap 34§ PBL erfordras.</del>				
<del>Andra lokaliseringalternativ för projektet bör utredas.</del>				

- 1 *Kommentarer till checklisten*
- 2 *Om planen anger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller anläggningar som anges i bilaga 3 till Förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bör en strategisk miljöbedömning påbörjas.*
- 3 *\*= om bedömningen är ja eller osäker för dessa aspekter bör en strategisk miljöbedömning påbörjas.*

\*\*= om möjligt, ange hur stor andel av planens yta som efter genomförandet kan antas komma att omfatta sedan tidigare inte ianspråktagen och/eller planlagd natur/park (grönmark).

#### Referensmaterial som har använts vid denna bedömning

Titel	Källa	Aktualitet
ÖP	2013	
NYGIS	2017	

MSN §

Dnr MSN19/36

**Antagande av ändring för detaljplan kv Gumsbacken mfl, Gumsbacken, Nyköping, Nyköpings kommun**

Läge: Gumsbackevägen

Sökanden: Skobes Bil Nord AB

Skobes Bil Nord AB inkom 2018-01-15 med begäran om planbesked för att möjliggöra byggande närmare Gumsbackevägen än vad detaljplan tillät. Bygg- och tekniknämnden (BTN) beslutade 2018-03-27 att planarbete fick påbörjas.

I förslaget till ändring har delar av prickmarken längs Gumsbackevägen tagits bort. Sex meter prickmark har sparats av trafiksäkerhetsskäl, och för att skydda nuvarande träd och buskar. Ingen planbeskrivning har upprättats för ändringen utan all beskrivning inkluderas i plankartan.

Ändringen bedöms inte ha någon betydande miljöpåverkan och är i linje med Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta.

Granskning pågick fram till 15 augusti men då inga nya erinran förväntas dukas granskningsutlåtandet inför beslut. De huvudsakliga frågorna under samråd och granskning har varit formalia om hur ändringen ska beskrivas. De synpunkter som inte tillgodosetts är från två verksamhetsutövare som befarar skymd sikt respektive brist på parkering till följd av ändringen. Dessa har bemötts i samrådsredogörelsen.

**Beslutsunderlag**

- Plankarta med ändring
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (dukas)

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** godkänna granskningsutlåtande

**att** anta ändring av detaljplan för kv Gumsbacken mfl.

**Beslut till:**

Akten

Sökanden

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN

## **Antagande av ändring för detaljplan kv Gumsbacken mfl, Gumsbacken, Nyköping, Nyköpings kommun**

Läge: Gumsbackeväge

Sökanden: Skobes Bil Nord AB

---

### **Sammanfattning**

Skobes Bil Nord AB inkom 2018-01-15 med begäran om planbesked för att möjliggöra byggande närmare Gumsbackevägen än vad detaljplan tillät. BTN beslutade 2018-03-27 att planarbete fick påbörjas.

I förslaget till ändring har delar av prickmarken längs Gumsbackevägen tagits bort. Sex meter prickmark har sparats av trafiksäkerhetsskäl, och för att skydda nuvarande träd och buskar. Ingen planbeskrivning har upprättats för ändringen utan all beskrivning inkluderas i plankartan.

Ändringen bedöms inte ha någon betydande miljöpåverkan och är i linje med Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta.

Granskning pågick fram till 15 augusti men då inga nya erinran förväntas så dukas granskningsutlåtandet inför beslut. De huvudsakliga frågorna under samråd och granskning har varit formalia om hur ändringen ska beskrivas. De synpunkter som inte tillgodosetts är från två verksamhetsutövare som befarar skymd sikt respektive brist på parkering till följd av ändringen. Dessa har bemöts i samrådsredogörelsen.

### **Beslutsunderlag**

Plankarta med ändring, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande (dukas)

### **Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** godkänna granskningsutlåtande

**att** anta ändring av detaljplan för kv Gumsbacken mfl.



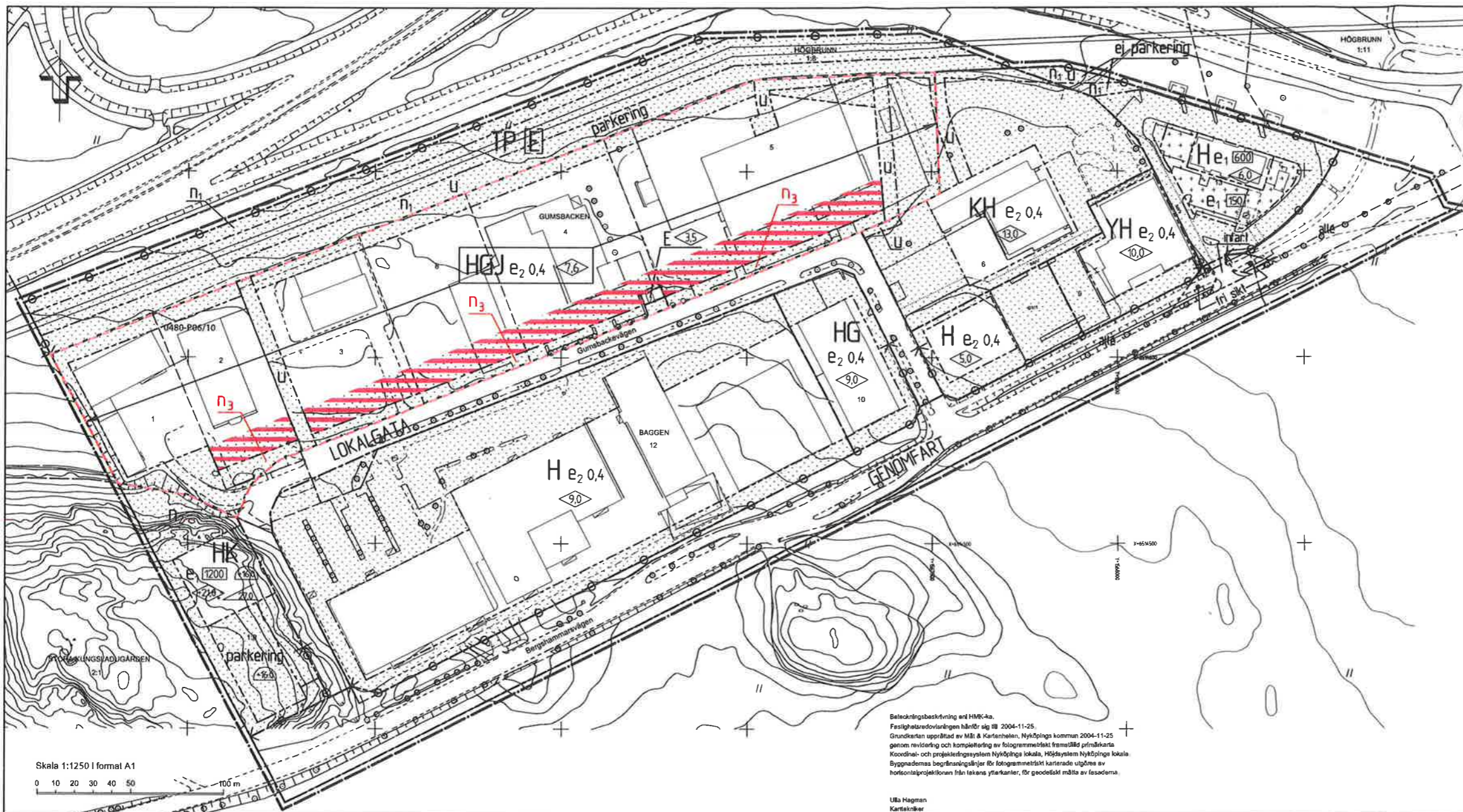
Maria Ljungblom  
Chef Plan- och naturenheten



Sofia Buhgard  
Planarkitekt Plan- och naturenheten

**Beslut till:**

Akten  
Sökanden



**ÄNDRING AV DP 0480-P06/10 FÖR GUMSBACKEN m.fl**

----- Område som berörs av ändring och förmyle av genomförandetiden (över användningsgräns)

Tillagd planbestämmelse  
n<sub>3</sub> Trädplantering får finnas

Upphävvd planbestämmelse  
Upphävvt område för mark som inte får bebyggas från DP 0480-P06/10

Genomförandetid  
Genomförandetiden är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft

**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  
GENOMFART Genomfartsstråk  
LOKALGATA Lokal trafik

**Kvartermark**

- E Teknisk anläggning
- G Bilservice
- H Handel
- J Småindustri

- K Kontor
  - Y Idrott
  - TP [E] Trafik och parkering, dessförinnan luftledning
- Verksamhet får ej bedrivas som kan välla olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och lrevnad

**UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**

- Infart Infartstråk
- fri sikt Siktskyddande föremål får ej förekomma
- alle Träden får ej fällas utanför "fri sikt"-området

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e<sub>1</sub> 0,00 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark
- e<sub>2</sub> 0,0 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

**BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus
- U Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**MARKENS ÄNDRING**

- Körbar ullart får inte anordnas
- n<sub>1</sub> Plantering ej överstigande 3,0 meters höjd
- n<sub>2</sub> Skyddsvegetation ska bevaras. Markens höjd får inte ändras
- parkering Parkeringsplats får anordnas
- ej parkering Parkeringsplats får inte finnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- ◇ Högsta byggnadshöjd i meter. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 meter
  - ◇ Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
  - ◇ Största tillåtna taklutning i grader
  - ◇ Lågsta schakningsnivå i meter över nollplanet
- Befräddande utformning av byggnader och skyltar samt markplanering ska särskild hänsyn tas till riksintresse för kulturmiljövård söder om planområdet

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark  
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-ka.  
Fastighetsredovisningen hänftar sig till 2004-11-25.  
Grundkartan upprättad av M&I & Karttekniker, Nyköpings kommun 2004-11-25 genom revidering och komplettering av fotografier från primärkartan. Koordinat- och projekteringsystemet Nyköpings lokala, Höjdsystem Nyköpings lokala. Byggnadernas begränsningslinjer för fotografier från primärkartan utgår från horisontalprojektion från teckens yttre kanter, för geodetiskt mätta av fassaderna.

Ulla Hagman  
Karttekniker

Till planen hör: Planprogram X Planbeskrivning X Genomförandebeskrivning	Miljökonsekvensbeskrivning X Fastighetsbeskrivning X Samrådsredogörelse	X Situationskarta X Utslände efter utställning
<b>Detaljplan för</b> <b>Kv Gumsbacken m.fl</b> <b>Gumsbacken, Nyköping</b> Nyköpings kommun Upprättad 2005.05.24      Reviderad 2005.09.01		<b>Antagandehandling</b> Beslutsdatum Godkännande Instans 2005-09-20 § 122 Laga kraft 2005-12-29 BTN BTN Dr P 2005-271
Bo Ahl ANNEKI SARANSA		

**PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING**

Handlingar tillhörande ändringen:  
Denna plankarta med beskrivning och bestämmelser.

Syfte  
Syftet med ändringen av den gällande detaljplanen 0480-P06/10 är att ta bort prickmark, som innebär byggförbud, längs med Gumsbackevägen och därmed tillåta exploatering närmare gatan för samtliga fastigheter inom det området. Av trafiksäkerhetsskäl sparas 6 meter prickmark där marken ej får bebyggas. Att spara träd samt plantera träd och buskar uppmuntras.

Plandata  
Ändringen berör fastigheterna Gumsbacken 1-5, 8 och 15 vilka är privatägda. Planarbetet är i linje med den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta som pekar ut området som ett handelsområde. Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och

vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB. Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL, SFS 2014:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Tidigare ställningstaganden  
För området gäller "Detaljplan för kv GUMSBACKEN m.fl.", som vann laga kraft 2005-12-29 (DP 0480-P06/10). Genomförandetiden löpte till 2010-12-29. Gällande detaljplan har en 22 meter bred yta med prickmark längs all verksamhetsmark norr om Gumsbackevägen. Syftet med prickmarken anges inte i planbeskrivningen. Begäran om planbesked inkom med syfte att ta bort prickmark från nuvarande detaljplan för att möjliggöra expansion av verksamheten inom en av fastigheterna. En prövning av prickmarken bedömdes kunna ske för samtliga fastigheter norr om Gumsbackevägen för att säkerställa en god helhetslösning, inte enbart för den fastighet som planbeskedet gällde.

Bygg- och tekniknämnden beslutade 2018-03-27 § 35 att detaljplanarbetet för fastigheten Gumsbacken 5 m.fl får inledas samt att detaljplanarbetet bekostas av sökanden.

Förutsättningar  
Planområdet är i stort sett lanspråktagat för verksamheter i överensstämmelse med gällande planer med en blandad bebyggelse för bilförsäljning, handel med sällanköpsvaror och småindustri. Området gränsar till område av riksintresse för kulturmiljövården (Stora Kungsladugården-Lindbacke-Årnäs) i övrigt finns inga kultur- eller naturvärden i området.

I nuläget finns ledningar och anläggningar för el och tele i flera av fastigheterna som ska beaktas vid exploatering och markarbete.

Det finns potentiellt markföroreningar inom planområdet och tillsynsmyndigheten kan komma att ställa krav på undersökningar och/eller avhjälpandeåtgärder i samband med förändring av verksamhet.

Förändringar  
Byggförbudsmark tas bort inom den del av plankartan som markerats med rödsträckt område.

Bestämmelse införs att trädplantering får finnas inom zonen närmast Gumsbackevägen för att tydligt visa att det är lämpligt med trädplantering. Genomförandetiden inom område som berörs av ändringen är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande  
Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Ändringen innebär att byggnader kan placeras närmare gata. Minsta avstånd från byggnad till fastighetsgräns mot gata är sex meter, vilket innebär att byggnader inte bedöms försämrade sikten i utfarter mot Gumsbackevägen. Kommunen bedömer att föreslagen ändring inte innebär påverkan på riksintresse för kulturmiljö.

Eventuell flytt av befintliga anläggningar eller ledningar utförs av ledningsägaren men bekostas av exploitören. Anläggning som uppförs vid elnätanläggning måste följa de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverket. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under hela plangenomförandet.

Ändring av detaljplan 0480-P06/10 för	Antagandehandling
<b>Kv Gumsbacken m.fl</b> Gumsbacken, Nyköping	Beslutsdatum Godkännande Instans
Nyköpings kommun	Antagande
Upprättad 2019.06.11      Reviderad 2019.07.15	Laga kraft
Sofia Buhgard Planarkitekt	
Frida Andersson Plankonsult	Vincent Prats Plankonsult

## Ändring av detaljplan för Kv Gumsbacken m.fl. Gumsbacken, Nyköpings kommun

### Hur samrådet bedrivits

Förslag till detaljplan, upprättat av Plan- och naturenheten, Samhällsbyggnad, har varit föremål för samråd under tiden fr.o.m. 2019-03-07 t.o.m. 2019-04-16. Handlingarna har funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på kommunens hemsida.

Handlingarna har skickats till berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, föreningar, organisationer och sakägare enligt särskild förteckning.

Totalt har 12 skriftliga yttranden inkommit, varav 6 st utan erinran. Yttrandena finns i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

Följande har inkommit med yttranden **utan erinran** mot planförslaget:

2019-03-11, Trafikverket  
2019-03-13, Skobes Bil Nord AB  
2019-03-14, Division Barn Utbildning o Kultur  
2019-03-18, Räddningstjänsten  
2019-03-19, Lantmäteriet  
2019-04-04, Region Sörmland

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

2019-03-13, Nyköpings Kontorsvaruhus Fastighet AB  
2019-03-20, Gumshallen AB  
2019-04-04, Sörmlands museum  
2019-04-08, Vattenfall Eldistribution AB  
2019-04-09, Länsstyrelsen  
2019-04-24, Skanova AB

### Ställningstaganden

Plan- och naturenheten föreslår följande revideringar av planhandlingarna:

Tillägg till beskrivningen på plankartan att det finns ledningar för el och tele i flera av fastighetsgränserna och att dessa måste beaktas vid exploatering och markarbete.

Informationsrutan i plankartan har kompletterats.

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

## Yttranden och bemötanden

Sammanfattning av inkomna synpunkter samt bemötanden med förslag på åtgärder:

### Avsändare

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit förslag till ändring av detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syftet med ändringen av gällande detaljplan, 0480-P06/10 med laga kraft 2005-12-29, är att möjliggöra exploatering på mark som inte får bebyggas. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket.

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 har inget ytterligare att tillägga i fråga om hur planförslaget beaktar statliga eller andra allmänna intressen. Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att överprövas.

### Övrigt

#### Redaktionella synpunkter

Enligt plan- och bygglagen 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 den fortsatta planprocessen bör detta rättas till.

#### Bemötande:

Informationsrutan har kompletterats

#### Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, har studerat översänd remiss för "Komplettering

Samråd Detaljplan Kv Gumsbacken Nyköpings Kommun. Dnr SHB 19/42".

Jag ser inte om vi svarat på detta ärende tidigare så därför skickar jag detta svar.

Inom för detaljplan aktuellt område har Vattenfall elnätanläggningar bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje, 0,4 kV luftledning, blå heldragen linje, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, nätstation, svart kvadrat och kabelskåp, svart rektangel.

Norr om planen har Vattenfall en 45 kV luftledning, grön heldragen linje.



För nätstationen finns ett E-område fastlagt i detaljplanen.

Inom det område som egenskapsbestämmelserna ska ändras har Vattenfall ett antal 0,4 kV markkablar som korsar detta område.

Vattenfall vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls.

**Bemötande:**

Information om ledningar har lagts till i beskrivningen på plankartan.

**Skanova AB**

Skanova har ledningar/kanalisation i detaljplaneområdet, se nedan.



### Nätet i färg

Färgen på kabelkanalerna styrs av materialet

Grön = Betong

Orange = Plast

Röd = Koppar KTV

Turkos = Fiber

Guldgas = Gas

Hedragen linje = inmettläge

Streckad linje = Osakart läge

Linjer och symboler som har blivit feldokumenterade och därför inte kommer få en korrekt tolkning presenteras i egen färg **Brun**

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

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

När det blir aktuellt med ledningssamordningsmöten kontakta Skanovas Nätförvaltning, undertecknad eller på tfn (vxl): 08-604 04 90.

### Bemötande:

Information om ledningar har lagts till i beskrivningen på plankartan.

### **Sörmlands museum**

#### **Bakgrund**

Sörmlands museum har ombetts inkomma med yttrande rörande ändring i detaljplan för kvarteret Gumsbacken m.fl. Syftet med ändringen är att göra punktprickad mark (mark som inte får bebyggas) längs Gumsbackevägen byggbar. I övrigt ändras inga planbestämmelser. Kvarteret angränsar till område av riksintresse för kulturmiljövård *Arnö - Stora och Lilla Kungsladugården (D56)*.

### **Områdesbeskrivning och historik**

Kvarteret Gumsbacken ligger längs Bergshammarsvägen väster om Nyköping och utgörs i nuläget av småindustrier, handel och verkstäder. Området är till största delen omgivet av jordbruksmark, betade hällmarker och väg E4 som passerar Nyköping. Under medeltiden ägdes marken av de närliggande gårdarna Stora och Lilla Kungsladugården som försörjde Nyköpingshus med livsmedel. Området utgör således ett jordbrukslandskap som uppstått under slottets förvaltning, vilket fortfarande är avläsbart genom det synliga Nyköpingshus och de två bevarade kungsladugårdarna. Under 1800-talets slut och större delen av 1900-talet brukades marken som åker. I områdets västra del låg tidigare ett skolhus vilket sannolikt revs i samband med anläggningen av industri- och handelskvarteret.

Bebyggelsen längs Gumsbackevägen utgörs av större handelslokaler som är uppförda under 1900-talets senare del till början av 2000-talet. Mellan byggnaderna finns stora parkeringsytor, transformatorstationer och dylikt.

### **Kulturhistoriskt värde**

Bebyggelsen i det aktuella kvarteret med omnejd kan sägas vara typisk för det slag av småskaliga industrier och handelsverksamheter som ofta är skrymmande och därför lokaliseras i stadens utkanter. De få och mycket enkla arkitektoniska detaljer som finns är ofta centrerade vid byggnadernas entréer. Bebyggelsen tillmäts i nuläget dock inga särskilda kulturhistoriska värden. Snarare är det områdets koppling och inverkan på riksintresset som är av betydelse. Även om kvarteret ligger utanför riksintresseområdets gräns, kan omfattande ändringar ändå ha stor inverkan på dess värdebärande karaktärsdrag.

### **Kulturhistoriskt utlåtande**

Enligt kunskapsunderlaget för riksintresset (D56) är det öppna jordbrukslandskapet med Nyköpingshus väl synligt i Nyköpings stadssiluett ett värdebärande karaktärsdrag för riksintresset, eftersom det förtydligar det ålderdomliga och ömsesidiga sambanden mellan stad och land. I kunskapsunderlaget kan följande läsas: "Ett stort antal människor färdas på motorvägen genom riksintresseområdet. Ett fortsatt bibehållet lantbruk medger att det öppna landskapet fortsatt kan upplevas av stora mängder människor på genomresa. Området utgör därför en väsentlig del av upplevelsen i närmandet mot Nyköpings stad för tillresande från väster. Stadsfrontens möte med en lågt exploaterad landsbygd är extra tydlig här vilket utgör ett högt bruksvärde i sig."

Detta innebär att följande riktlinjer gäller:

- *Landskapets komponenter ska vårdas och vidmakthållas. Genomresande ska kunna uppleva det storslagna öppna jordbrukslandskapet.*
- *Ny bebyggelse underordnas befintlig bebyggelses placering, struktur och utformning. De höga historiska byggnaderna, bl.a. Nyköpingshus och stadens kyrkor, ska fortsatt dominera stadens siluett.*

Sörmlands museum ser inte att den föreslagna detaljplaneändringen kommer medföra skada på riksintressets värden, eftersom ändringen inte medför en ökad exploatering med bebyggelse som konkurrerar med Nyköpingshus och stadens kyrkor eller på annat sätt dominerar det lågt bebyggda jordbrukslandskapet. Museet har därför inga synpunkter på förslaget.

**Bemötande:**

Noterat

**Nyköpings Kontorsvaruhus Fastighet AB**

Mina synpunkter: Har inget att invända mot att Skobes bygger ut mot Gumsbackevägen, och jag vill gärna att fastigheten/tomten Gumsbacken 3 bygger något snyggt på området men självklart vill jag då inte att Gumsbacken 3 bygger så nära Gumsbackevägen att den eventuella byggnaden skymmer fastigheten Gumsbacken 2, dvs mitt förslag är att prickad mark förblir prickad på fastigheten Gumsbacken 3. Alternativt att Gumsbacken 2 måste godkänna eventuell byggnad inom tidigare prickat område på Gumsbacken 3 innan fastighet får byggas där.

**Bemötande:**

Plan- och naturenheten är medvetna om att borttagande av prickmarken kan leda till att huvudbyggnad för Gumsbacken 15 byggs närmare än vad som tillåts i nuvarande plan. Vi ser dock att det är viktigt att behandla alla fastigheter lika och inte sätta särskilda begränsningar på en.

Översiktsplanen för Nyköpings kommun anger även att "Planläggning av handelsområden ska beakta åtgärder som stärker rumslighet och motverkar upplevelse av ödslighet och stora tomma ytor." (sid 25)

**Gumshallen AB**

Mina synpunkter: Att beakta om hela området, som idag mestadels utgörs av parkeringar, bebyggs är att antalet parkeringsplatser kraftigt kommer att minska i området, vilket kan komma att belasta övriga parkeringar i området. Nya parkeringsytor borde i detta framgå i detaljplanen. Gäller även på och avlastning av fordon från transporter som idag även sker på trafikled genom området. Detta medför i vissa lägen en försvårad framkomlighet för besökare i området. I övrigt har vi i dagsläget inga synpunkter på förslaget.

**Bemötande:**

Vid prövning av bygglov för nya byggnader måste sökande redovisa hur de tillgodoser parkering och ytor för avlastning. Plan- och naturenheten bedömer att det inte är nödvändigt att bestämma i planen specifikt vilka ytor det ska göras på.

Planen innehåller även begränsning av hur stor del av fastigheterna som får bebyggas, vilket säkerhetsställer att minst 60% av fastighetsytan kommer att fortsätta vara obebyggd. Den bestämmelsen berörs inte av ändringen.

**Intressenter vars synpunkter ej tillgodosetts**

Nyköpings Kontorsvaruhus Fastighet AB

Gumshallen AB



### **Medverkande tjänstemän**

Redogörelsen är sammanställd och kommenterad av planarkitekt Sofia Buhrgard.

### **Samhällsbyggnad Plan- och naturenheten**

Maria Ljungblom  
Chef Plan- och naturenheten

  
Sofia Buhrgard  
Planarkitekt Plan- och naturenheten

MSN §

Dnr MSN19/92

**Granskning för detaljplaneförslag för fastigheterna HÄSTEN 1-3, STOET 1-2 & del av OPPEBY GÅRD 1:6, Oppeby gård, Nyköping, Nyköpings kommun**

Läge: Östra delarna av Oppeby gård  
Sökanden: Westbarn fastigheter

Upprättat förslag till detaljplan har varit utställt för samråd under tiden fr.o.m. 2018-12-03 t.o.m. 2019-01-11. Länsstyrelsen begärde anstånd till 2019-01-25. Handlingarna har funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på kommunens hemsida. Ett samrådsmöte hölls för områdets befintliga hyresgäster under december 2018.

Handlingarna har skickats till berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, föreningar, organisationer och sakägare enligt särskild förteckning.

Totalt har 14 skriftliga yttranden inkommit, varav 2 som godkänner förslaget. Yttrandena finns i sin helhet hos Samhällsbyggnad och sammanställda i denna samrådsredogörelse.

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

- Dagvattenutredningen har kompletterats med en beräkning av föroreningshalter och hur föroreningar i dagvatten kan renas.
- Trafikbullerutredningen har kompletterats med en beräkning av maximalnivåer.
- Bestämmelsen om skydd mot störningar (trafikbuller) har justerats i enlighet med vad som anges i trafikbullerförordningen.
- Trafikbullerutredningen har vidare uppdaterats med att redovisa trafikbullersituationen för hela planområdet inklusive befintlig bebyggelse och prognosen har uppdaterats utifrån prognosår 2040. Planbeskrivningen har uppdaterats med att ange beräknade värden för trafikbuller.
- Framtagen riskutredning har uppdaterats utifrån ny prognos för trafiken år 2040 på väg E4. Ändrat prognosår påverkar inte riskbedömningen. Avståndet om över 100 meter bedöms vara tillräckligt skydd.
- Plankartan har uppdaterats preciseringar av kvartersmarken genom egenskapsbestämmelser för att tydliggöra ändamålet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr MSN19/92

- Yta planerad för lek i planen har kompletterats med ett g som redovisar en möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för denna.
- Den plusbetecknade marken på innergårdar och parkeringsytor som möjliggör för komplementbyggnader har kompletterats med en angivelse om tillåten höjd.
- Planbestämmelsen om bebyggelsens tillåtna höjder har justerats till att reglera maximal nockhöjd över nollplan (tidigare enbart nockhöjd). Detta för en enklare tillämpning i bygglovskedet.
- Byggrätten för det östligaste kvarteret är justerat några meter norrut för att erhålla kravställt avstånd till befintliga luftledningar.
- Planbeskrivningen har tillförts ett avsnitt kring elektromagnetiska fält.
- Bestämmelserna i plankartan har kompletterats med laghänvisning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med info om närheten till flertalet fornlämningar och att anmälningsplikt enligt KML allmänt råder.
- Avsnittet *Riksintressen* har kompletterats med information om att E4 utgör ett riksintresse för kommunikationer
- Planbeskrivningen uppdateras på informationen om att nya brandposter behövs.
- Planbeskrivningen har förtydligats kring påverkan på befintliga och ev behov av framtida servitut inom området.
- Planens avgränsning har justerats i de norra delarna där den allmänna platsen utgår då den inte behövs för att genomföra planen. Det föreslås inte ske någon ändring jämfört med dagens situation och befintliga gårdar använder inte denna för tillfart.
- Allmän plats; Gata ändras till PARK för allmänhetens fortsatta möjlighet att ta sig ned till å-promenaden

I övrigt görs inga ändringar i planförslaget annat än av redaktionell karaktär.

**Beslutsunderlag**

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsbilaga
- Samrådsredogörelse.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

MSN §

Dnr MSN19/92

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** godkänna samrådsredogörelsen daterad 2019-07-04, samt

**att** förslag till detaljplan för HÄSTEN 1-3, STOET 1-2 & del av OPPEBY GÅRD 1:6, får skickas ut på granskning.

**Beslut till:**

Akten

Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## **Beslut om granskning för detaljplaneförslag för fastigheterna HÄSTEN 1-3, STOET 1-2 & del av OPPEBY GÅRD 1:6, Oppeby gård, Nyköping, Nyköpings kommun**

Läge: Östra delarna av Oppeby gård

Sökanden: Westbarn fastigheter

---

### **Sammanfattning**

Upprättat förslag till detaljplan har varit utställt för samråd under tiden fr.o.m. 2018-12-03 t.o.m. 2019-01-11. Länsstyrelsen begärde anstånd till 2019-01-25. Handlingarna har funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på kommunens hemsida. Ett samrådsmöte hölls för områdets befintliga hyresgäster under december 2018.

Handlingarna har skickats till berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, föreningar, organisationer och sakägare enligt särskild förteckning.

Totalt har 14 skriftliga yttranden inkommit, varav 2 som godkänner förslaget. Yttrandena finns i sin helhet hos Samhällsbyggnad och sammanställda i denna samrådsredogörelse.

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

- Dagvattenutredningen har kompletterats med en beräkning av föroreningshalter och hur föroreningar i dagvatten kan renas.
- Trafikbullenutredningen har kompletterats med en beräkning av maximalnivåer.
- Bestämmelsen om skydd mot störningar (trafikbuller) har justerats i enlighet med vad som anges i trafikbulförordningen.
- Trafikbullenutredningen har vidare uppdaterats med att redovisa trafikbullersituationen för hela planområdet inklusive befintlig bebyggelse och prognosen har uppdaterats utifrån prognosår 2040.

Planbeskrivningen har uppdaterats med att ange beräknade värden för trafikbuller.

- Framtagen riskutredning har uppdaterats utifrån ny prognos för trafiken år 2040 på väg E4. Ändrat prognosår påverkar inte riskbedömningen. Avståndet om över 100 meter bedöms vara tillräckligt skydd.
- Plankartan har uppdaterats preciseringar av kvartersmarken genom egenskapsbestämmelser för att tydliggöra ändamålet.
- Yta planerad för lek i planen har kompletterats med ett g som redovisar en möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för denna.
- Den plusbetecknade marken på innergårdar och parkeringsytor som möjliggör för komplementbyggnader har kompletterats med en angivelse om tillåten höjd.
- Planbestämmelsen om bebyggelsens tillåtna höjder har justerats till att reglera maximal nockhöjd över nollplan (tidigare enbart nockhöjd). Detta för en enklare tillämpning i bygglovskedet.
- Byggrätten för det östligaste kvarteret är justerat några meter norrut för att erhålla kravställt avstånd till befintliga luftledningarna.
- Planbeskrivningen har tillförts ett avsnitt kring elektromagnetiska fält.
- Bestämmelserna i plankartan har kompletterats med laghänvisning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med info om närheten till flertalet fornlämningar och att anmälningsplikt enligt KML allmänt råder.
- Avsnittet *Riksintressen* har kompletterats med information om att E4 utgör ett riksintresse för kommunikationer
- Planbeskrivningen uppdateras på informationen om att nya brandposter behövs.
- Planbeskrivningen har förtydligats kring påverkan på befintliga och ev behov av framtida servitut inom området.
- Planens avgränsning har justerats i de norra delarna där den allmänna platsen utgår då den inte behövs för att genomföra planen. Det föreslås inte ske någon ändring jämfört med dagens situation och befintliga gårdar använder inte denna för tillfart.
- Allmän plats; Gata ändras till PARK för allmänhetens fortsatta möjlighet att ta sig ned till å-promenaden

I övrigt görs inga ändringar i planförslaget annat än av redaktionell karaktär.

## Bakgrund

Syftet med förslaget till ny detaljplan är att möjliggöra för ytterligare bostadsbyggnation inom området samt att införa varsamhetsbestämmelser på befintlig bebyggelse inom planområdet.

Området utgörs idag av flerbostadshus uppförda under miljonprogramsåren i 2 våningar med bebyggelse som är karakteristisk för sin tid.

Detaljplanen möjliggör nybyggnation på två platser i området med en variation i höjd mellan 3 och 5 antal våningar där den lägre delen av bebyggelsen möter befintlig bebyggelse.

Förslaget bygger vidare på det som karakteristiskt i området och bildar två nya bilfria gårdar. Bebyggelsen är anpassad och placeras utifrån trafikbullersituationen från väg E4 och skapar med sin placering även en bättre ljudmiljö för befintliga gårdar. Husen upplevs som ett tydligt tillägg till området och avviker och varierar i höjd och bidrar med en ny årsring till området som sedan tidigare är utbyggt under 70-talet.

Westbarn fastigheter inkom 2016-06-23 med begäran om planbesked. Bygg- och tekniknämnden beslutade 2016-09-20 att detaljplanarbete får inledas och att planarbetet bekostas av sökanden. Bygg- och tekniknämnden beslutade 2018-11-20 § 149 att ett upprättat detaljplaneförslag får skickas ut på samråd.

### **Beslutsunderlag**

Plankarta, planbeskrivning, illustrationsbilaga, samrådsredogörelse.

### **Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** godkänna samrådsredogörelsen daterad 2019-07-04

**att** förslag till detaljplan för HÅSTEN 1-3, STOET 1-2 & del av OPPEBY GÅRD 1:6, får skickas ut på granskning

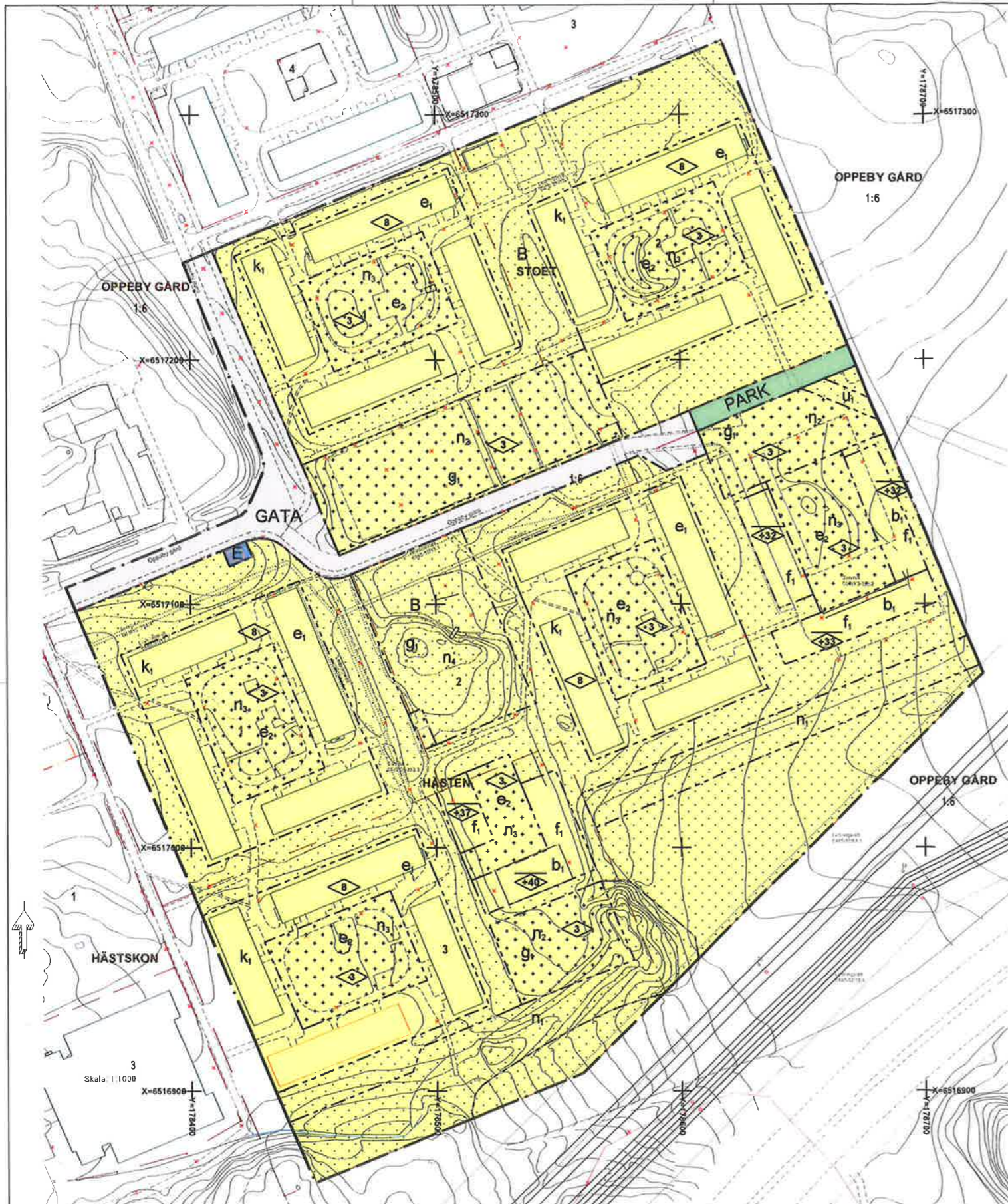
Maria Ljungblom  
Chef Plan- och naturenheten



Sara Rangensjö  
Planarkitekt Plan- och naturenheten

### **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

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

- GATA Gata
- PARK Park

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 ut 3 p.

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e<sub>1</sub> Största exploatering är 3000 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.
- e<sub>2</sub> Största exploatering är 50 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.

### Utformning

- Bebyggelsen inom kvarteret ska ha samma takvinkel och gestaltas med ett samlat formspråk och med en återhållsamhet avseende byggnadernas yttre formverken. 4 kap. 16 § 1 ut 1 p.

### Utförande

- 50 % av byggnaden får ha en nockhöjd som är ytterligare 3 meter. 4 kap. 16 § 1 ut 1 p.
- Dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten innan det avleds vidare till det kommunala ledningsnätet. Dagvatten ska avledas yttleds till lägre belägna ytor utan att skada byggnader eller anläggningar. 4 kap. 16 § 1 ut 1 p.

### Markens anordnande och vegetation

- Marken är avsedd för träd. 4 kap. 10 §
- Parkering. 4 kap. 13 § 1 ut 1 p.
- Marken får inte användas för bilparkering. 4 kap. 13 § 1 ut 3 p.
- Marken är avsedd för lekplats. 4 kap. 10 §

### Varsamhet

- Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller fasad, fönster, tak och entré ska bibehållas. 4 kap. 16 § 1 ut 2 p.

### Skydd mot störningar

Vid fasader där den dygnsekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA ska lägenheter utformas så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot den ljuddämpade sidan mot innergården, där 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad för en bostad om högst 35 kvadratmeter får överskrida 60 dBA men får inte överskrida 65 dBA. Gemensam uteplats och/eller balkong ska erhållas med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. 4 kap. 12 § 1 ut 3 p.

Ventilation ska vid uppförande av ny bebyggelse vara vända bort från motorväg E4. 4 kap. 12 § 1 ut 1 p.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. 4 kap. 21 §

#### Markreservat

- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

#### Gemensamhetsanläggning

- Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap. 16 § 1 ut 1 p.

Beteckningsbeskrivning enl. HMK-ka  
Grundkartan är upprättad av Kartenheten, Nyköpings kommun, genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta. Byggnadernas begränsningslinjer för fotogrammetriskt karterade objekt utgöres av horisontalprojektionerna från takens ytterkanter, för geodetiskt mätta av fasaderna. Fastighetsredovisningen hänför sig till 2016-11-09

Till planen hör:		<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Granskningsutlåtande
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Plankarta	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Detaljplan för Hästen 1, 2 och 3, Stoet 1 och 2 samt del av Oppeby gård 1:6			
Nyköping kommun	Södermanlands Län	Beslutsdatum	Instans
Granskningshandling		Godkännande	
		Anläggande	
Upprättad 2019-07-02	Reviderad	Legg kräft	
Samy Abu Eid, Carlstedt Arkitekter Planarkitekt		Sara Rangensjö Planarkitekt	





# Detaljplan för Hästen 1, 2 och 3

Samt Stoet 1, 2 och del av Oppeby gård 1:6, Oppeby

Nyköpings kommun

**Plan- och genomförandebeskrivning**

**Granskningshandling**

Upprättad 2019-07-02

### **Planhandlingar**

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser och en illustrationsbilaga, planbeskrivning, behovsbedömning samt fastighetsförteckning. Underliggande framtagna utredningar kring buller, dagvatten, geoteknik, risk finns att tillgå hos Samhällsbyggnad.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ytterligare bostadsbyggnation inom planområdet. Planen syftar även till att bevara befintliga kvaliteter på befintlig bebyggelse inom området genom att införa varsamhetsbestämmelser.

Området utgörs idag av flerbostadshus i två våningar placerade runt fem bilfria gårdar. Runt bostadsgårdarna finns stora grönytor med gångvägar och två stora parkeringsytor.

Förslaget innebär en nybyggnation av bostäder på två platser i området. Planens huvuddrag är att bygga vidare på de kvaliteter som finns i området. Genom att ta vara på de bilfria miljöerna och låta de nya byggnaderna forma bilfria gårdar med samlad parkering utanför.

### **Planförfarande**

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, och med ett så kallat 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 stadsdelen Oppeby inom området Oppeby gård. Till centrala Nyköping är det ca 2,5 km. Området avgränsas i väster av fastigheterna Hästskon 1 och 2 där ICA har en butik och där Kungshem har sin förvaltningslokal. I söder avgränsas området av naturområde mot E4:an, i öster av öppen åkermark ner mot Nyköpingsån. I norr gränsar området mot bostäder i två våningar och parkmiljön kring Oppeby gård samt Ekbockens förskola. Arealen är ca 11 ha (108 000 kvadratmeter).



Översiktskarta.

### Markägoförhållanden

Westbarn fastigheter AB är ägare till fastigheterna Hästen 1, 2 och 3 samt Stoet 1 och 2. Nyköpings kommun är ägare till Oppeby gård 1:6.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-10. "Befintlig bebyggelse vid Oppeby gård bedöms kunna utvecklas och förtätas genom att tillföra nya byggnader tillbyggnad/påbyggnad."

#### Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

För fastigheterna Stoet 1 och 2 gäller: P68-20 "Förslag till stadsplan för område vid Oppeby gård å Väster i Nyköping". Planen fastställdes av länsstyrelsen 6 september 1968. Genomförandetiden har gått ut.

För fastigheterna Hästen 1, 2 och 3 samt del av Oppeby gård 1:6 gäller: P72-17 "Förslag till ändring av stadsplan för bostadsområde på del av STG 389 m.fl. inom östra delen av Oppeby å Väster i Nyköping". Planen fastställdes av länsstyrelsen 21 september 1972. Genomförandetiden har gått ut.

#### Riksintressen

Öster om planområdet löper Nyköpingsån. Nyköpingsån är av riksintresse för friluftsliv och naturvård enligt 3:e kapitlet i Miljöbalken. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka nämnda riksintressen negativt då planområdet ligger 150 meter ifrån och det är redan exploaterad mark som tas i anspråk. Ett genomförande kan ha en positiv påverkan på riksintresse för friluftsliv. Detaljplanen bidrar till ett ökat befolkningsunderlag, vilket i sin tur kan bidra till att motivera ett

mer tydligt och tryggt promenadstråk ner mot Nyköpingsån. Detaljplanen reglerar dock inte denna åtgärd.

Väg E4 utgör kommunikationsled av riksintresse. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset negativt. Bebyggelsen regleras så att bullerriktvärden ska uppnås, vilket i sig inte kan begränsa dagens nyttjande. Dagvatten avleds inte söderut mot vägen och påverkar därför inte motorvägen.

### **Kommunala beslut**

Westbarn fastigheter KB har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen för fastigheterna Hästen 1–3 och Stoet 1–2 i Oppeby gård i syfte att möjliggöra en förtätning med ytterligare bostäder inom fastigheterna och komplettera det befintliga bostadsbeståndet.

Bygg- och tekniknämnden har 2016-09-20 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheterna Hästen 1–3 och Stoet 1–2 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Bygg och tekniknämnden beslutade 2018-11-20 att förslaget får skickas på samråd.

### **Behovsbedömning av detaljplan**

En behovsbedömning 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 miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Det har även funnits skäl att belysa följande aspekter

- Trafikbuller från E4:an
- Risker kopplat till farligt gods på väg E4
- Trafiksäkerhet; tillfarter till området, gång- och cykel, orienterbarhet inom området.
- Geoteknisk bedömning
- Möjligheter till fördröjning av dagvatten och påverkan på recipienten
- Den tillkommande bebyggelsens anpassning till närmiljön och dess påverkan på stadsbilden + ljusförhållanden
- Kapacitet i det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet

### **Förutsättningar och förändringar**

#### **Stadsbild/Landskapsbild**

Oppeby gård är en miljonprogramsstadsdel som ligger i ett öppet landskap kring den äldre herrgårdsmiljön Oppeby gård. Husen är grupperade i gårdsformationer med parkeringar i områdets ytterkanter och med stora grönytor mellan husen. Området är väl synligt från E4 och Nyköpingsån.

Området ligger i en relativt öppen miljö med fria ytor. Mot väster finns utblickar mot öppna gräsytor och butik för dagligvaror, här finns inslag av träd och terrängen har en liten lutning ner mot Eskilsunavägen. I norr ramar området in av en grön miljö runt den gamla herrgårdsmiljön och förskolan. I söder är marken lite kuperad med uppvuxen skog som skydd mot E4:an. I öster möter bebyggelsen det öppna landskapet runt Nyköpingsån och här är området exponerat mot E4:an.



*Bilden visar hur området åt väster angränsar till åkermark som sluttar ner mot Nyköpingsån.*

Planförslaget påverkar i huvudsak landskapsbilden mot/från Nyköpingsån och väg E4 på grund av platsens öppna landskap med åkermark på två sidor. Förändringen blir därför påtaglig. Bostadsområdets gräns mot omkringliggande åkermark markeras dock tydligare med förslaget och befintlig parkering som idag är underutnyttjad ersätts med bebyggelse vilket kan anses positivt. Bedömningen är att trots det synliga läget i landskapet så har förslaget ingen negativ påverkan på landskapsbilden.

#### **Offentlig och kommersiell service**

I anslutning till området finns dagligvaruhandel i form av ICA Supermarket. I närheten av ICA finns även återvinningsstation och bensinstation. I centrala Oppeby finns även pizzeria, konditori, kiosk med mera.

Norr om området finns Ekbackens och Oppeby gårds förskolor. Släbroskolan som är låg- och mellanstadieskola ligger vid Oppeby Torg ca 1 km bort. I Nyköping är den kommunala högstadiesamheten placerad i stadsdelen Fågelbo dit det går bussförbindelser.

#### **Natur**

Huvuddelen av planområdet består av bostadsgårdar och öppna gröna ytor mellan husen. I planområdets södra hörn finns ett litet trädbevuxet område mellan bostadsgården och kraftledningens ledningsgata. Området saknar dokumenterade naturvärden.

Inom planområdet finns många sorters planterade träd. Inga enskilda träd har identifierats som särskilt skyddsvärda. Dock utgör de planterade träden en del av områdets karaktär vilket bör beaktas och nya träd planteras med fördel även kring de nya bostadsgårdarna.

Området har närhet till promenadstråk längs Nyköpingsån och god tillgång till både Hållets naturreservat och till Söra.

### **Fornlämningar**

Ingen känd fornlämning berörs av planen. Det finns dock fornlämningar i närområdet. Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

### **Bebyggelse**

Bebyggelsestrukturen och utformningen av Oppeby gård är mycket tidstypisk för 60- och 70-talen med sina samordnade parkeringar, bilfria gårdar och stora grönytor. Området är uppbyggt under tidigt 70-tal med totalt 260 stycken hyreslägenheter fördelat på 20 stycken tvåvåningshus. Husen är grupperade runt fem gårdar med 52 lägenheter runt varje gård. Området är uppdelat i olika fastigheter, en för varje gård.

Utformningen och placeringen av husen är likartad i hela området. Husen har två våningar och gul tegelfasad med bruna träinslag vid fönsterpartier och takfot. Skalan på husen ger en småskalig och trivsamt känsla men enformigheten gör att området kan upplevas monotont och lite svårorienterat.

Bebyggelsen och stadsplaneringen i Oppeby gård är mycket tidstypisk och utgör ett välbevarat och intressant exempel på dåtidens stadsbyggnadsideal.



*Bilden visar den befintliga bebyggelsen med sina bilfria gångvägar och parkliknande omgivning.*

### **Förändring – planförslaget**

En antikvarisk utredning har genomfört av Wilund arkitekter och antikvarier AB, 2018-05-02. Områdets lämplighet för förtätning har stöd i utredningen. Utredningen anser att ny bebyggelse bör placeras så att den kompletterar den befintliga bebyggelsen utan att innebära en negativ påverkan på de utpekade värdena avseende stadsplanemönstret. Ny bebyggelse kan utföras avvikande, både till stadsplanemönster och till utseende.

Planförslaget föreslår nya bostäder på två platser. På en befintlig parkering, inom fastigheten Hästen 2 i öster, föreslås nya bostäder i 3 - 5 våningar. Centralt i området,

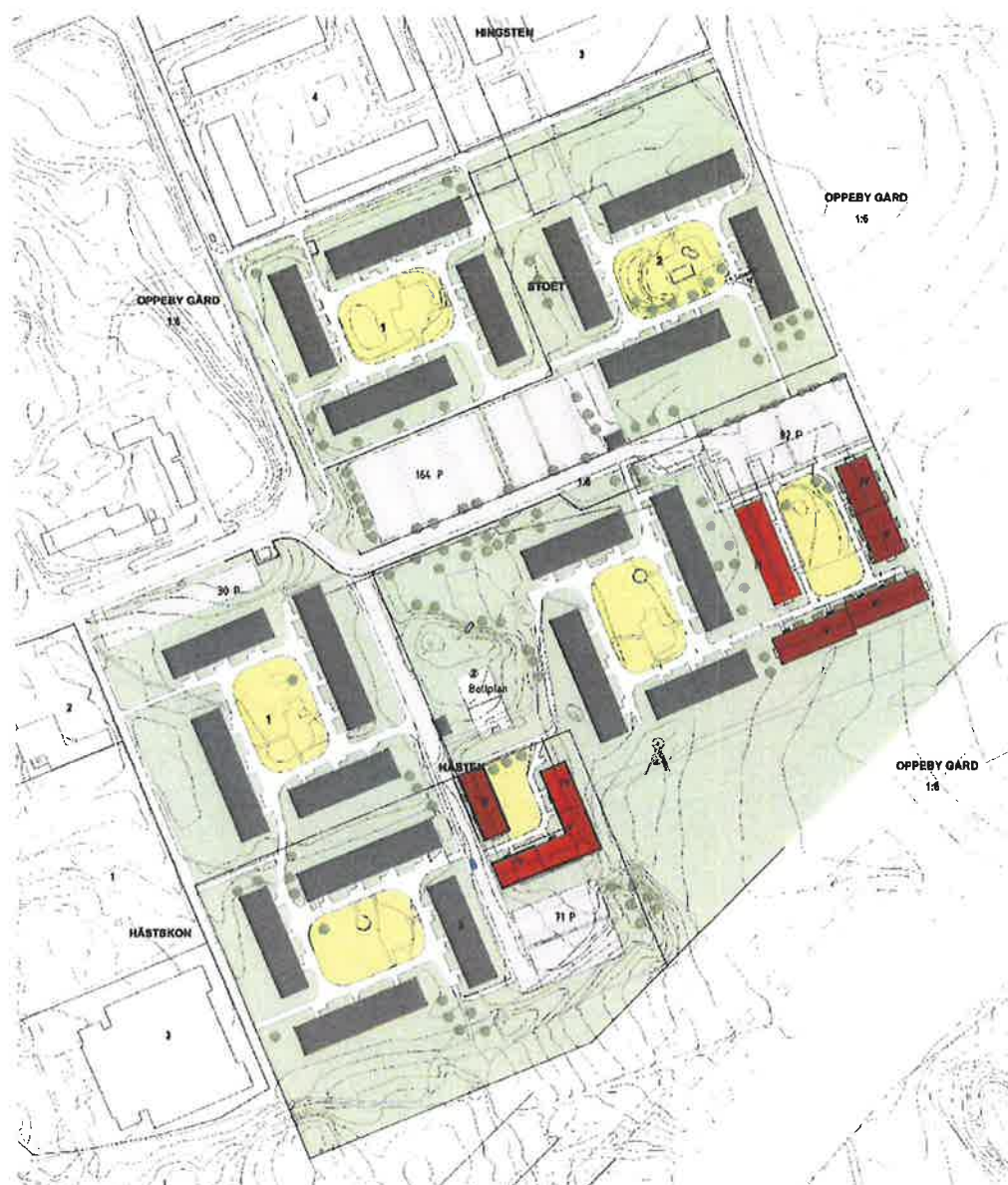
inom fastigheten Hästen 3, föreslås nya hus i 3 - 5 våningar som skapar en trevlig bullerskyddad gård i en grön omgivning. Husens utformning och placering har anpassats till den befintliga strukturen med bilfria gårdar som bidrar till ett skydd mot trafikbuller från motorvägen E4. För att de nya husen ska upplevas som ett tydligt tillägg till bebyggelsen och för att skapa variation i område tillåts husen vara i en annan höjdskala och med varierande höjder. Förslaget medger upp till 160–170 nya bostäder, beroende på utformning.

För befintlig bebyggelse regleras höjderna till aktuella byggnadshöjder. De nytillkomna byggnadernas höjd regleras med nockhöjd över nollplanet. Höjden mäts över nollplanet därför att marken inte är helt plan och golvnivån inte är bestämd. Nockhöjden ska mätas från den högsta delen på byggnadens takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Utifrån den antikvariska analysens rekommendationer regleras att nytillkommen bebyggelse ska ges en enkel yttre form med ett samlat formspråk och arkitektoniska uttryck och utföras med en gemensam takvinkel. En planbestämmelse har införts för att reglera detta, f1. Syftet är att den nya bebyggelsen inte ska uppföras med ett formspråk som står i allt för stor kontrast till den befintliga bebyggelsen. En varsamhetsbestämmelse, k1, har införts för att bevara de befintliga byggnadernas karaktärsdrag vad gäller fasad, fönster, tak och entréer.

Den antikvariska analysen har också studerat möjligheten att bygga till eller på befintliga bostadshus, vilket inte anses lämpligt utifrån den påverkan som det skulle få på byggnadernas kvaliteter.

Karaktären på området sätts till stor del av de stora öppna gräsytor och bebyggelsefria-och bilfria innergårdar. För att dock möta framtida behov av ex cykelparkering i låsbara förråd eller miljörum inom varje gård regleras att befintliga och tillkommande gårdar får bebyggas med komplementbyggnader om högst 50 kvadratmeter och 3 meters byggnadshöjd



*De röda husen är den nya bebyggelsen som föreslås.*

## Hästen 2

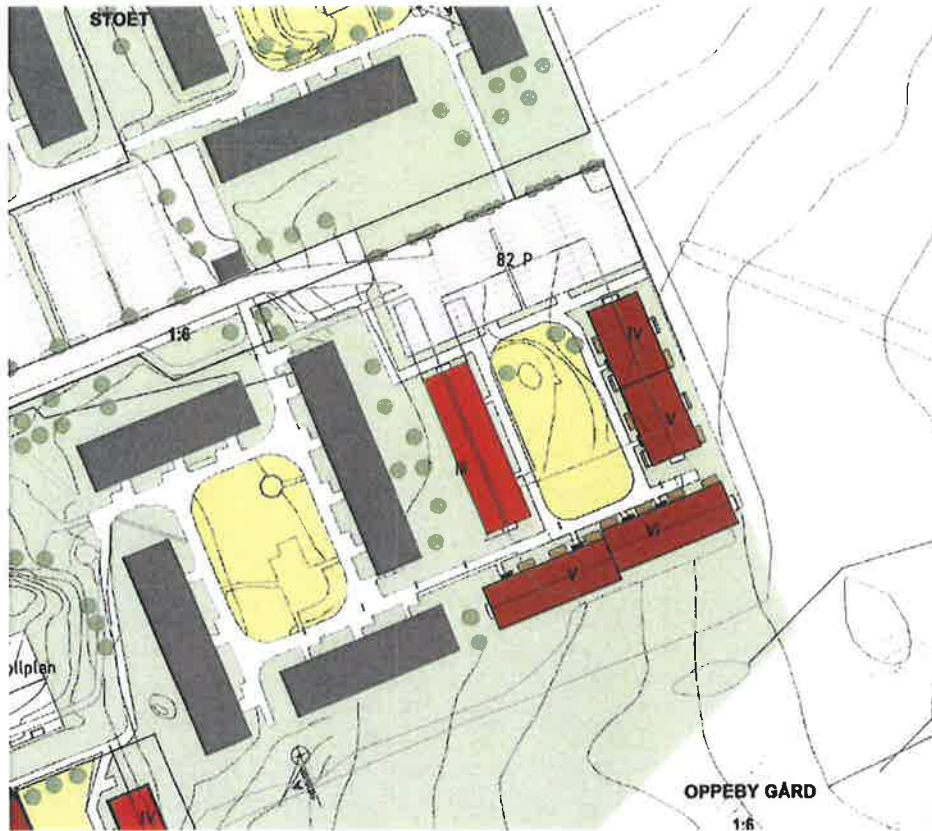
I övergången mellan bostäderna och det öppna landskapet ner mot Nyköpingsån ligger i dag en stor parkering och två rader med garage. Denna plats kan upplevas lite skräpig och används inte fullt ut i dag. Det mycket stora antalet parkeringar som finns här idag är överflödiga och kan ersättas med ett färre antal. Garageplatserna är däremot efterfrågade och bör ersättas, vilket detaljplanen skapar förutsättningar för på mark som anges som plusprickad i plankartan.





*Bilden visar dagens användning. Större delen är långtidsparkerade fordon och upplag.*

På denna plats föreslås tre nya hus i 3–5 våningar som tydligt kommer att synas i landskapet och från E4:an. Husen är placerade för att skärma av bullret från E4:an och för att skapa en tydlig och ljuddämpad gård. En förhoppning är också att dessa hus kan bidra positivt till upplevelsen av området från E4:an och från Sörmlandsleden längs Nyköpingsån. Husen är högre än befintlig bebyggelse, dock är marken lägre i detta läge och sluttar ut mot åkern och ån och bedömningen är att höjderna inte påverkar upplevelsen av området eller landskapsbilden negativt.



*Bilden visar den nya bebyggelsen och dess våningsantal inom fastigheten Hästen 2*

Ny parkering ligger placerad för att enkelt kunna angöras från anslutande kommunala gatan. Från parkeringen och den nya bostadsgården går det att skapa en attraktiv gångväg ner mot Nyköpingån. I illustrationsbilagan har en ny gångväg ritats in som ansluter till den befintliga stigen gångvägen är dock inte reglerad i detaljplanen.

### Hästen 3



*Bilden visar den nuvarande användningen, en bollplan.*

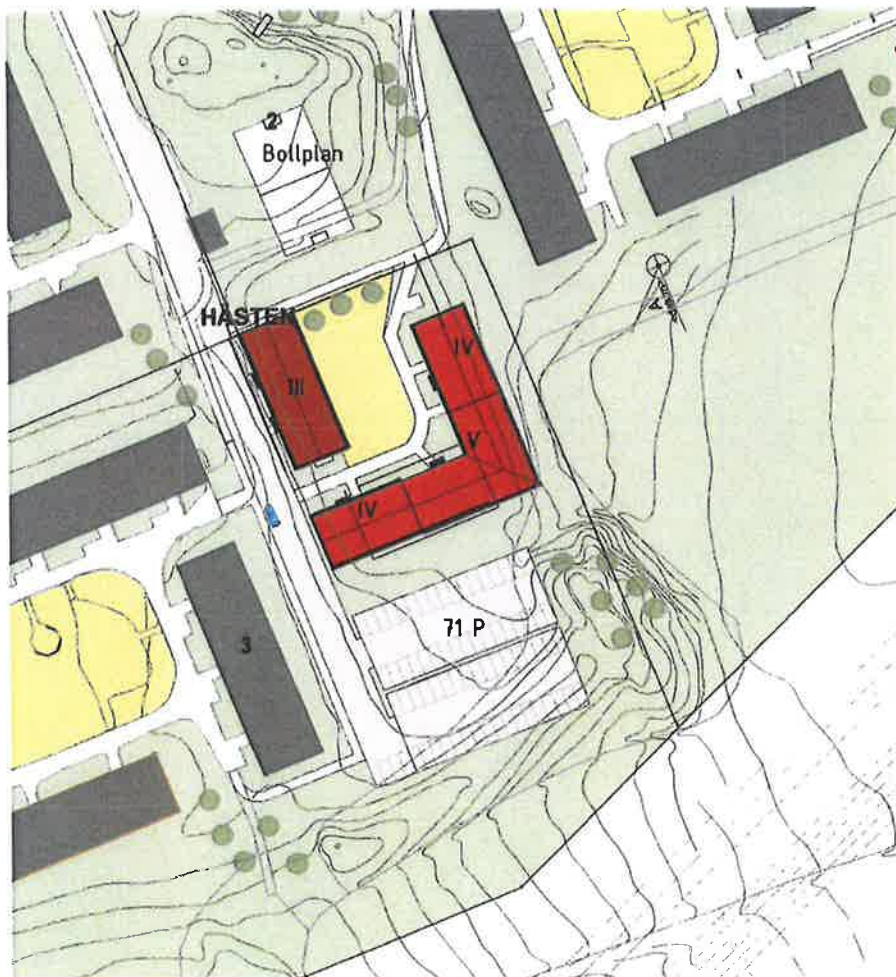
Mitt i bostadsområdet föreslås en ny gårdsbildning med bebyggelse om 3 - 5-våningar som bildar en ljuddämpad gård. Bostäderna gränsar till befintliga hus i

väster och öster. I norr ligger områdets gemensamma lekplats inramad av träd. I söder finns ett berg och uppvuxna träd som avskärmning mot E4:an.

Ett utav husen är placerad i vinkel för att utgöra ett bullerskydd mot E4:an. Det andra huset är ett trevåningshus som får sina entréer direkt från tillfartsgatan. Detta skapar variation i området vad gäller höjder och entrémiljöer. Möjlighet finns också att skapa uteplatser och markterasser mot gården.

Den bollplan som idag ligger på platsen planeras att ersättas med en modernare så kallad multiplan och flyttas norrut, närmare den befintliga lekplatsen.

En parkering placeras söder om den nya bostadsgården och syftar främst till att tillgodose behovet för de nya bostäderna. Det befintliga miljöhuset blir kvar på samma plats. Det naturliga flödet mellan bostäderna och lekplatsen kommer även fortsättningsvis var tydliga och säkra.



*Bilden visar den nya bebyggelsen och dess våningsantal*

#### **Offentliga rum och platser (Friytor)**

Boende i Oppeby gård har mycket god tillgång till öppna friytor. Inom Kungshems fastigheter finns över 31 000 kvadratmeter klippt gräs, utöver de lummiga innegårdarna. De stora friytorna är en del av stadsbyggnadsidealet med grönytor mellan husen för att skapa distans, luft och ljus. Parkområdena utanför gårdarna är väl

gestaltade med mycket träd, vilket gör att området upplevs lummigt och lugnt. Dock är bedömningen att nybyggnationen inte kommer påverka de kvaliteterna negativt. I området finns det stora öppna grönytor. Centralt finns ett större lummigt grönområde med en gemensam lekplats som är inramad av träd och en liten bergknalle.



*Bilden visar den centrala lummiga lekplatsen med sin lilla bergknalle.*

I områdets centrala del finns även en anlagd fotbollsplan. Det finns även ett promenadstråk i öster med anslutning mot Sörmlandsleden, Nyköpingsån och Hålllets naturreservat.

### *Förändring*

Den östra nybyggnationen inom fastigheten Hästen 2 kommer att i huvudsak ske på en underutnyttjad parkeringsplats och kommer inte påverka tillgången på friytor. När den nya tillfartsvägen flyttas så kommer den att ta gräsytor i anspråk. En byggnation kan även bidra till att stråket ner mot Nyköpingsån förstärks och blir en tydligare tillgång för bostadsområdet.

Den västra nybyggnationen kommer däremot att ske på en plats som idag är gräs och används som bollplan. Bollplanen kommer att ersättas med någon form av multiplan som placeras inom Hästen 2, närmare lekplatsen, se illustrationskarta.

För den gemensamma lekplatsen och bollplanen föreslås det bildas en gemensamhetsanläggning för att säkerställa framtida skötsel då områdets gårdar är indelade i olika fastigheter.



*Bilden visar förslag till plats för ny multiplan/bollplan. Redovisas även på s. 8 i illustrationsplanen*

### **Miljöförhållanden**

#### **Miljö kvalitetsnormer**

Dagvatten från det aktuella planområdet avvattnas till Nyköpingsån som senare mynnar ut i Stadsfjärden. Den ekologiska statusen i Nyköpingsån är klassad som måttlig. I föreslagen dagvattenhantering kommer rening i största utsträckning ske i svackdiken. Enligt utförda föroreningsberäkningar (Ramböll, 2019-04-11) erhålls tillräcklig rening av dagvattnet i föreslagna diken för att utsläpp av föroreningar via dagvattnet till recipient inte ska överskrida riktvärden för utsläpp till skyddsvärd recipient. Miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms därför inte överskridas.

#### **Förorenad mark**

Området har tidigare använts som natur- och åker. Någon risk för föroreningar i marken föreligger inte.

#### **Markförhållanden**

För att klargöra markförhållandena har en Geoteknisk undersökning genomförts av Structor mark i Göteborg AB (2017-03-21). Rapporten har undersökt geoteknik, geohydrologi, radonhalt, stabilitetsförhållanden, skredrisker och grundläggningsförutsättningar.

#### *Jordlagerföljd*

Vid läget för de södra husen är djup till fast botten av friktionsjord eller berg ca 3 m. Djupet ökar generellt i nordlig och i östlig riktning. Vid läget för de östra husen är djupet ca 10 m.

Jordlagerföljden i området utgörs av ett ytligt lager mulljord följt av ett lager torrskorpelera eller torrskorpesilt som underlagras av silt eller lera. Mellan lera/silt och berg finns en fastare friktionsjord som sannolikt utgörs av morän. Mulljorden har en tjocklek varierande mellan ca 0,1 och 0,2 m i området. Torrskorpan sträcker sig ned till ca 1 - 3 m djup som sedan underlagras av silt eller lera med varierande mäktighet.

### **Radon**

Radongashalten i jordlagren har mätts i sju undersökningspunkter inom området. Där framgår gällande gränsvärden för klassificering av mark med avseende på radon och visar att området klassas som normalradonmark. Värdena är relativt låga, i två av mätpunkterna var halterna inom värdena för lågradonmark.

### **Ras och skred**

I tidigare utredningar framgår att stabilitetsförhållandena närmast Nyköpingsån är ansträngda. I områden kring vattendrag kan sekundärskred inträffa om initialskredet sker vid eller under strandlinjen. För att beräkna utsträckningen av ett eventuellt sekundärskred har metoden för bakåtgripande skred använts. Metoden baseras på uppmätta sensitivitetkvoter och slänthöjden. Denna ger en maximal bedömd av utbredning av ett sekundärskred.

Lerans sensitivitet uppgår i området till som högst 27, dvs. en mellansensitiv lera. Med en total slänthöjd på ca 6–7 m medför det att ett område inom ca 40–50 m från undervattenssläntens fot kan beröras av ett sekundärskred, vilket är på ett betryggande avstånd både från planerad och befintlig bebyggelse

Stabilitetsberäkning har utförts i en sektion i den östra delen av området där de geotekniska och topografiska förutsättningarna är som sämst. Med hänsyn till rådande släntlutningar och nivåkillnader föreligger ingen risk för att stabilitetsbrott ska inträffa inom de områden där kompletterande bebyggelse planeras.

### **Grundläggning**

Generellt för byggnader och anläggningar ska organisk jord ersättas av för ändamålet lämpliga massor. Husen i den västra delen bedöms kunna grundläggas på plintar på berg eller med platta på mark efter utskiftning av befintlig jord. Om husen utförs med källare kan bergschakt komma att erfordras. Husen i den östra delen föreslås grundläggas på pålar ned till berg. Med hänsyn till differenssättningar kan befintlig jord behöva förbelastas. Med hänsyn till jordens siltinnehåll behöver schaktarbeten bedrivas försiktigt för att inte skada schaktbotten

### **Dagvatten**

En dagvattenutredning har tagits fram av Ramböll 2019-04-11. Idag avleds dagvatten från området till befintliga ledningar som anlades på 60-talet, dessa ledningar har begränsad kapacitet. De är troligen dimensionerade för att avleda regn med återkomsttiden 1 eller 2 år, vilket innebär begränsade möjligheter till att ta emot ökade flöden i befintliga ledningar som den planerade bebyggelsen kommer leda till. De regn eller de flöden som ledningsnätet inte klarar av att avleda ska kunna avledas ytledes till lägre belägna ytor utan att det finns risk för skada på byggnader och anläggningar. Den ytliga avledningen ska kunna hantera regn med återkomsttider upp till 100 år.

Dagvattensystemet inom planområdet ska kunna hantera ett regn med återkomsttid på 20 år. Inträffar intensivare regn än vad ledningssystemet är dimensionerat för ska dagvatten kunna avledas ytledes ner till Nyköpingsån utan risk för skada på byggnader och anläggningar.

Utformningen och fördröjningen av dagvatten inom planområdet kan utföras och utformas på flera olika sätt vilket har beskrivits i dagvattenutredningen (Ramböll 2019-04-11). Det finns gott om utrymme för anläggande av tillräckliga fördröjningsvolymer.

Befintliga gårdar och hårdgjorda ytor inom planområdet avvattnas på samma sätt som idag, med hjälp av det kommunala ledningsnätet.

Nyttillkomna gårdar och hårdgjorda ytor kommer att i huvudsak avvattnas med hjälp av nylagda diken inom den egna fastigheten samt dagvattenmagasin under nya parkeringen i öster. Dikena och magasinet ansluter sedan till befintlig dagvattenledning i planområdets östra del. Dikena och magasinet bedöms kunna fördröja erforderlig mängd dagvatten för att utflödet från området till recipient inte ska öka efter exploatering.



*Bilden visar hur dagvatten skulle kunna hanteras. Genom ett nytt dagvattendike och anslutning till den befintliga dagvattenledningen.*

### **Farligt gods**

Cirka 130–150 meter söder om området går motorväg E4 som är primär transportled för farligt gods och trafikeras dagligen av farligt gods.

Eftersom den föreslagna bebyggelsen utgörs av flerbostadshus och ligger närmare än 150 meter till en transportled för farligt gods har en riskanalys tagits fram av Structor Riskbyrå 2017-02-17. Det aktuella skyddsavståndet om 100 meter bedöms vara tillräckligt och föreslagna bebyggelse bör kunna uppföras utan särskilda riskreducerande åtgärder.

För att reducera riskerna för gasspridning vid eventuella utsläpp från en olycka på E4:an har en bestämmelse att en del av marken mellan bebyggelsen och motorvägen är avsedd för träd. Det finns även en bestämmelse om att ventilation ska vara vänd bort från E4:an.

### **Buller**

Området ligger som närmast 130 meter ifrån väg E4 och är därför utsatt för trafikbuller. Bullerutredningar har genomförts av Struktor Akustik AB, 2019-05-28. Beräkningarna bygger på prognosvärden från år 2040 med en årsdygnstrafik på cirka 20 000 fordon. Vid fasader som vetter mot E4:an erhålls dygnsekvivalenta ljudnivåer på mellan 60 och 66 dBA.

### *Ny bebyggelse*

De riktvärden för trafikbuller som ligger till grund för bedömning i denna detaljplan är SFS 2015:216. Utomhus (frifältsvärde vid fasad) är högsta tillåtna trafikbullernivå 60 dBA. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad för en lägenhet om högst 35 kvadratmeter får överskrida 60 dBA men inte 65 dBA. För uteplats får den högsta trafikbullernivån vara 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Om ljudnivån vid fasad överskrider tabellens värden bör minst hälften av bostadsrummen ha tillgång till en sida där dygnsekvivalent ljudnivå är högst 55 dBA och maximal högst 70 dBA kl. 22:00-06:00. Med bostadsrum avses rum för daglig samvaro och rum för sömn, ej kök.

Riktvärdena för bostäder kan innehållas genom att endast tillåta lägenheter upp till 35 kvadratmeter mot den bullriga sidan där ljudnivån är högst 65 dBA och/eller genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen planerade mot den ljuddämpade sidan mot innergården, där 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå erhålls.

### *Befintliga bebyggelse*

Vid fasader mot motorvägen på befintlig bebyggelse erhålls dygnsekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA, som högst beräknad till 64 dBA.

Befintliga bostäder inom detaljplaneområdet påverkas inte av att nya riktvärden för trafikbuller skrivs in i planen förrän en bygglovspliktig åtgärd genomförs. Boverket anger i skriften "Frågor och Svar om buller" att *"det är först när en åtgärd ska utföras som detaljplanens nya krav blir gällande. I plan- och bygglagen finns en inneboende rätt till pågående markanvändning. Det innebär att det inte går att ställa några krav på fastighetsägare att bygga om sina hus i enlighet med den nya planen. Sådana krav kan bara ställas när bygglov krävs. Detaljplanens bestämmelser gäller alltså på samma sätt vid nybyggnad som vid förändring av befintlig bebyggelse. Kommunen behöver alltså ange de planbestämmelser som behövs för att även den befintliga bebyggelsen ska klara riktvärdena för buller, även om dessa krav inte faller ut förrän fastighetsägaren vill göra en åtgärd som kräver bygglov."*

När en bygglovspliktig ombyggnad görs av husen, ska de klara riktvärdena som ges i SFS 2015:216. De två husen som har sina gavlar direkt mot motorvägen kan då få svårt att klara riktvärdena. För att klara kraven på ljuddämpad sida 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, samt på uteplatser, 50 dBA



dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå behöver en bullerskärm uppföras mellan husen alternativt kan mindre lokala bullerskärmar sättas upp som får ner ljudnivåerna till de krav som är ställda i SFS 2015:216.

### **Magnetfält**

Strax söder om planområdet finns luftburna elledningar. Bostäderna har placerats med hänsyn till ledningarna och har ett avstånd till dem på mer än 50 meter.

### **Sol- och skuggförhållanden**

Områdets solförhållanden är generellt goda. En sol och skuggstudie har genomförts. De nya husen inom området kommer inte att orsaka skuggor för de befintliga husen inom området. Sol- och skuggstudien finns att se i illustrationsbilagan

### **Sociala frågor**

#### **Tillgänglighet**

Området är relativt flackt och tillgängligheten är god.

#### **Trygghet och jämställdhet**

De tydliga gårdarna ger förutsättningar för en känsla av trygghet inom bostadsområdet. Området är väl genomtänkt utifrån 60-talets ideal med stora grönytor och trafikseparerade gång- och cykelvägar. En nackdel med att placera gång- och cykelvägar i grönområdet långt ifrån bilvägen är att det kan kännas otryggt att vistas där vissa tider på dygnet, när det är lite folk i rörelse. Även stora, dåligt upplysta parkeringar kan kännas otrygga. Att försöka åtgärda detta är också en viktig jämställdhetsfråga då kvinnor rent generellt kan uppleva en större otrygghet.

#### *Förändring*

Vi en förtätning av området är det viktigt att inte försämra områdets samband med övriga staden, utan snarare förbättra. Ny bebyggelse är tänkt att stärka områdets samband med Nyköpingsån och entré till naturreservatet Hållet. Gångvägen utmed lokalgatan ner mot dagligvaruhandeln och övriga Oppeby planeras att förstärkas samtidigt som gång och cykelvägarna mot Nyköpings centrum inte påverkas negativt. Ny bebyggelse kommer öka orienterbarhet i området då bebyggelsen får en annorlunda utformning.

Med en nybyggnation på parkeringsytan i öster kommer fler boende att finnas i denna del av området och promenaden ut mot Nyköpingsån kommer att upplevas tryggare med bättre belysning och fler lägenheter med fönster ut mot promenaden. Med planförslaget tillförs området nya typer av bostäder som kan innebära en större mix av människor med olika bakgrund och sociala förutsättningar.

#### **Barnperspektiv**

Området är mycket barnvänligt med sina bilfria gårdar, stora grönytor stora ytor för spontanlek, gemensamma lekplatser och bollplan.

### *Förändring*

Med nya bostäder följer också att biltrafiken ökar. Vissa delar av området som i dag är bilfria kommer att användas för biltillfart och parkering. De nya gårdarna som bildas är tänkt att även de ska vara bilfria, vilket säkras genom att parkering inte tillåts på gårdarna. Byggnationen inom Hästen 3 kommer att medföra att den nuvarande bollplanen försvinner och att det sammanhängande gemensamma grönområdet minskar. Som kompensation för detta planeras en ny bollplan att uppföras.

Förtätningen bedöms inte påverka barn närmiljö negativt. Förslaget är anpassat till befintliga värden med bilfria gårdar och stora gröna ytor. Den större lummiga lekparken i området har också bevarats.

### **Tekniska förutsättningar**

Kommunalt vatten och avlopp, fjärrvärme och fiber finns i området och kommer att anslutas till de nya bostäderna. De befintliga dagvattenledningarna i området är underdimensionerade och kommer inte kunna hantera en större mängd hårdgjorda ytor. Dagvatten kommer att behöva fördröjas, se kapitel om dagvatten.

Nya brandposter kan komma att behöva byggas i den östra delen av planområdet. Brandposterna ska ha ett flöde om 600 l/minut. Avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats till brandpost får inte överstiga 75 meter.

### **Avfall**

Inom området finns två miljöhus där avfallsfraktionerna kan sorteras. I övrigt ska avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

### **Kommunikationer**

Området ligger mycket bra till rent kommunikationsmässigt. Det är välförsett med busskommunikationer, se avsnitt om kollektivtrafik. Det är också relativt nära ut på Eskilstunavägen och vidare ut på E4:an för bilburna. Skavsta flygplats ligger ca 5 km bort och till tågen vid Nyköping centralstation är det ca 2 km. Från området går sammanhängande cykelvägar till centrala Nyköping och till tågstationen.

### **Parkering**

Inom området finns i dag ett stort antal parkeringsplatser. De är samlade på två stora parkeringsytor. Den ena parkeringen med 138 platser är centralt placerad inom fastigheten Stoet 2. Den parkeringen iordningsställs under 2016 och har hög belägningsgrad. Den andra parkeringen har ca 95 tillgängliga platser och är placerad i områdets östra del inom fastigheten Hästen 2. Denna parkering är svagt utnyttjad och vissa delar av den används som upplag för områdets drift och skötsel.

### *Förändring*

Förslaget är att bygga hus på den östra parkeringen inom fastigheten Hästen 2. Denna parkering används inte till fullo i dag och kan ersättas med betydligt färre platser. Dock så behövs en ersättning göras.

Boendeparkering ska hanteras inom området på kvartersmark och i illustrationsbilagan redovisas hur parkeringsbehovet är tänkt att lösas.

Det finns 260 lägenheter i de befintliga husen. Dessa lägenheter behöver cirka 210 parkeringsplatser enligt gällande parkeringsnorm. De föreslagna nya bostadshusen innehåller totalt cirka 165 lägenheter. Detta genererar ca 135 nya parkeringsplatser. Det totala behovet är 342 parkeringsplatser. Utrymme för dessa antal parkeringsplatser bedöms finnas inom planområdet

Inom Hästen 2 finns även två längor med garage med cirka 47 platser. Planen skapar förutsättningar för att dessa ska kunna ersättas på flera platser inom fastigheterna.

### **Cykelparkering**

Nya bostäder ska förses med cykelparkeringar enligt normen 1,5 stycken för 1–2 rum och kök och 2,8 stycken för 3–4 rum och kök. Cykelparkeringarna ska vara fördelade så att 50 % är låsbara i förråd och 50 % är i cykelställ. Cykelparkeringarna kommer att placeras i anslutning till entréerna. Det finns också möjlighet att bygga cykelförråd inom varje gård.

### **Gator och vägar**

Fastigheterna har tillfart från kommunal gata Oppeby gård som i sig ansluter från Eskilstunavägen och slutar in i planområdet. Del av gatan övergår förbi fastigheten Stoet 1 till en bussgata och gatan ansluter till en stor parkeringsyta mitt i planområdet. Eftersom igen genomfartstrafik förekommer är trafiksituationen lugn.

### *Förändring*

Eskilstunavägen och rondellen upp mot Oppeby gård bedöms ha kapacitet för att hantera den ökning av trafik som planförslaget genererar likaså vägen upp till bostadsområdet. Inne i området kommer tillfarten till de nya parkeringarna behöva ändras. Till den östra gården sker tillfart från befintlig tillfartsväg. För den västar området behöver den nyvarande tillfartsvägen förlängas och dras ner till parkeirngaen som är belägen söder om de nya husen.

Högt räknat så kommer de nya lägenheterna generera en ökning årsdygnstrafiken i området med cirka 540 fordonsrörelser. Räkningen baseras på att varje bil rör sig 4 gånger per dag, det vill säga åker och kommer tillbaka 2 gånger per dag. Ökningen anses inte påverka befintliga vägnätet eller trafiksäkerheten märkbart.

För genare koppling och minskad rundkörning har det tidigare funnits tankar på att söder om planområdet bygga en väg parallellt med väg E4 som an knyter till cirkulationen vid Stenbocksvägen. Den planerade bebyggelsen bedöms inte påverka möjligheterna till detta negativt då gott om utrymme finns.

### **Gång- och cykeltrafik**

Både cykel- och gångnätet är väl utbyggt och det finns sammanhängande cykelbanor både till Oppeby centrum och till Nyköpings centrum. Även inom området är cykel- och gångvägar väl utbyggda, området är överlag gång- och cykelvänligt.

### *Förändring*

Inom området kommer gång- och cykelnätet att byggas ut för att skapa naturliga

kopplingar mellan de nya och de befintliga gårdarna. Området kommer även fortsättningsvis vara gång- och cykelvänligt.

Kommunen planerar att anlägga separat gång- och cykelbana från cirkulationsplatsen på Eskilstunavägen längs Oppebygårds väg förbi planområdet för att åtgärda de brister som finns i kopplingar i gång och cykelnätet och för att skapa bättre förutsättningar för människor att på ett tryggt och säkert sätt gå och cykla mot Nyköping centrum och inom stadsdelen.

### **Kollektivtrafik**

I direkt anslutning till planområdet finns det en busshållplats som trafikeras av den s.k. Nyckelpigan som är servicelinje nr 161. Bussen har fem avgångar/dygn på vardagar och tre avgångar/dygn på helgdag.

Vid Eskilstunavägen ca 400 meter från planområdet finns hållplats för stadsbuss nr 1 med avgång var 10:e minut i högtrafik.

Till Nyköpings centralstation är det ca 2 km. Därifrån utgår tågtrafiken norrut mot Stockholm och söderut mot Norrköping.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Tidplan**

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

Samrådsbeslut	nov 2018
samråd	dec 2018
Granskning	sep 2019
Antagande	dec 2019

#### **Genomförandetid**

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

#### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark  
Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

#### **Avtal**

Planavtal är tecknat mellan exploatören och Plan- och naturenheten,  
Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun.

Exploateringsavtal kommer att tecknas innan detaljplanen antas som reglerar utbyggnation av allmän plats (ombyggnation av vändzon), att dagvattenhantering ska presenteras och godkännas av VA-huvudmannen innan byggnation påbörjas och att trädplantering ska ske mot väg E4.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Exploatören ansöker om och bekostar eventuella fastighetsbildningar och bildandet av gemensamhetsanläggningar.

Servitutet 04-NYS332.2 är för ändamålet parkering och ger fastigheterna Hästen 1 och 3 rätt att parkera på Hästen 2. Detta servitut kommer att behöva ändras.

Nya servitut eller gemensamhetsanläggningar nya parkeringsytor kan komma att behöva bildas då olika fastigheter ska samnyttja ytorna.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka befintliga servitut för ledningar.

En gemensamhetsanläggning kommer att bildas för den gemensamma lekplatsen.

### **Ekonomiska frågor**

Ombyggnation av vändzon bekostas av exploatören och utförs av kommunen. Detaljplanen bekostas av exploatören.

### **Tekniska frågor**

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Inom planområdet finns en mängd olika servitut och ledningsrätter eftersom de fem gårdarna är fastighetsbildade som fem olika fastigheter. Ledningarna försörjer dock husen inom planområdet. Inga ledningar kommer att behöva flyttas för att genomföra detaljplanen.

### **Utredningar**

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Geoteknisk utredning av Structor mark Göteborg AB, 2017-03-21. Rapporten behandlar även geohydrologi och skredrisk.
- Dagvattenutredning av Ramböll, 2018-03-29, 2019-06-24
- Bullerutredning av Structor akustik AB, 2017-03-15 och 2018-09-25, 2019-05-28
- Riskutredning av Structor Riskbyrå AB, 2017-02-17, 2019-06-17
- Kulturmiljöanalys av Wilund arkitekter och antikvarier AB, 2018-04-20

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Detaljplanens genomförande bedöms inte få några konsekvenser för andra fastigheter än exploatörens, endast kommunala fastigheter i form av vägnät.

Idag består planområdet av i huvudsak av fem olika fastigheter som alla har samma ägare. Om någon utav fastigheterna i framtiden byter ägare kommer nya servitut att behöva bildas för tillfartsväg, dagvattenanläggningar och parkeringar som i förslaget samnyttjas av flera fastigheter inom planområdet.

Byggnationen inom Hästen 3 kommer att medföra att den nuvarande bollplanen flyttas/ersätts och att det sammanhängande gemensamma grönområdet minskar.

**Sociala konsekvenser**

Med en nybyggnation på parkeringsytan i öster kommer fler boende att finnas i denna del av området och promenaden ut mot Nyköpingsån kommer att upplevas tryggare med bättre belysning och fler lägenheter med fönster ut mot promenaden. Med planförslaget tillförs området nya typer av bostäder som kan innebära en större mix av människor med olika bakgrund och sociala förutsättningar.

**Medverkande i planarbetet**

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Westbarn fastighets AB

Detaljplanen har upprättats av Samy Abu Eid, Planarkitekt, Carlstedt Arkitekter AB  
Samarbete har skett med Sara Rangensjö, planarkitekt och Ewa Collin samt Kristian Bransell, exploateringsingenjörer, Nyköpings kommun.

Övriga medverkande är Nini Foyn, arkitekt SAR/MSA, Molly Wikdahl SAR/MSA, Henrik Haugness, Stadsplanerare, Johan Jennegren, byggnadsingenjör och Andreas Brunelius, byggnadsprojektör och Sofia Svensson, byggnadsingenjör samtliga Carlstedt Arkitekter AB.

Samy Abu Eid, Planarkitekt, Carlstedt Arkitekter AB

**Bilagor**

Illustrationsbilaga





### Bakgrund

Området utgörs idag av flerbostadshus i två våningar placerade runt fem bilfria gårdar. Runt bostadsgårdarna finns stora grönytor med gångvägar och två stora parkeringsytor.

Förslaget innebär en nybyggnation av bostäder på två platser i området. Planens huvuddrag är att bygga vidare på de kvaliteter som finns i området. Ta vara på de bilfria miljöerna och den gröna omgivningen.

### Förslag

Planförslaget föreslår nya bostäder på två platser. På en befintlig parkering, inom fastigheten Hästen 2 i öster, föreslås nya bostäder i 3-5 våningar. Centralt i området, inom fastigheten Hästen 3, föreslås nya hus i 3-5 våningar som skapar en trevlig bullerskyddad gård i en grön omgivning. Husens utformning och placering har anpassats till den befintliga strukturen med bilfria gårdar som har ett skydd mot trafikbuller från motorvägen E4. För att husen ska upplevas som ett tydligt tillägg till bebyggelsen och skapa variation i område byggs husen i en annan höjdskala och med varierande höjder.







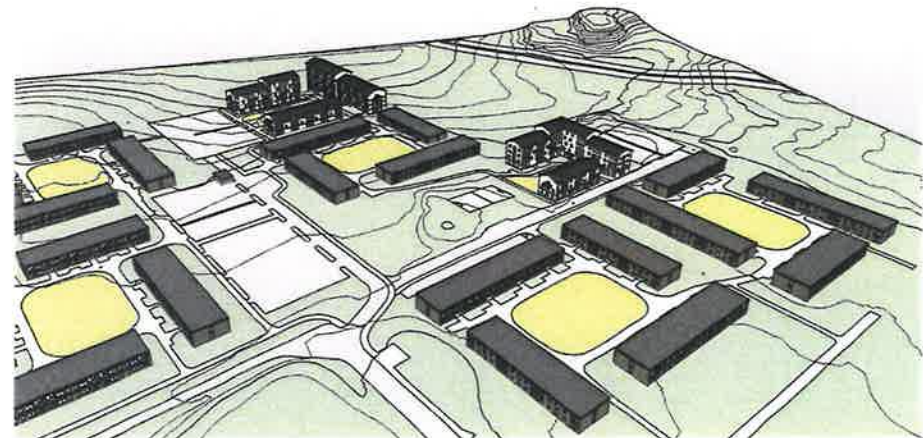
Kvällsvy över området. I nedre delen av bilden syns Nyköpingsån.



Bilden visar hur byggnadsvolymer i den västra nybyggnationen kan komma att upplevas .



Bilden visar byggnadsvolymen sedd från motorvägen.





Sektion över den östra nya gården i höjd med fastigheten Hästen 2  
Bilden visar höjdförhållandena mellan det befintliga och nya huset.

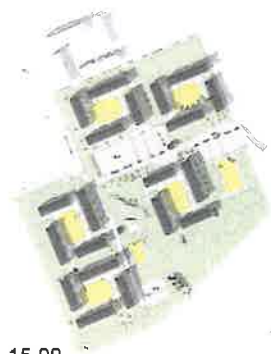


Sektion över den västra nya gården i höjd med fastigheten Hästen 2  
Bilden visar höjdförhållandena mellan det befintliga och nya huset.

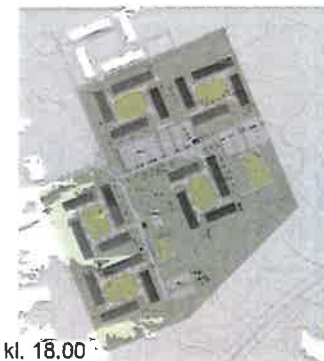
### Solstidie nuläge



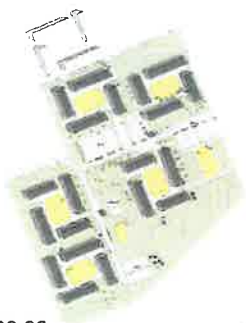
2018-03-15 kl. 08.00



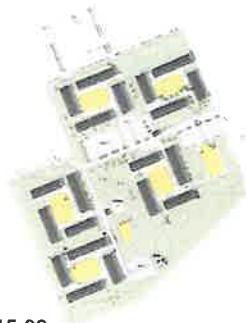
2018-03-15 kl. 15.00



2018-03-15 kl. 18.00



2018-07-01 kl. 08.00



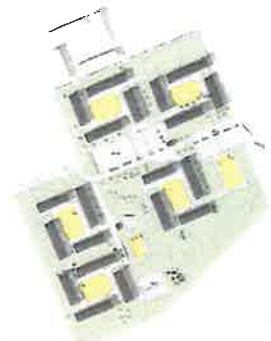
2018-07-01 kl. 15.00



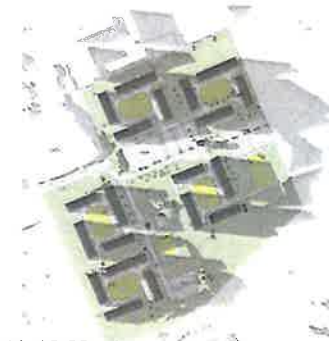
2018-07-01 kl. 18.00



2018-09-01 kl. 08.00

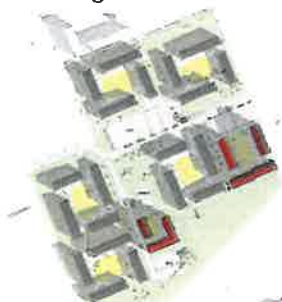


2018-09-01 kl. 15.00

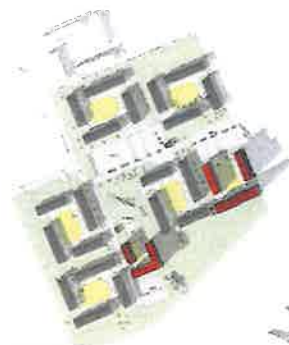


2018-09-01 kl. 18.00

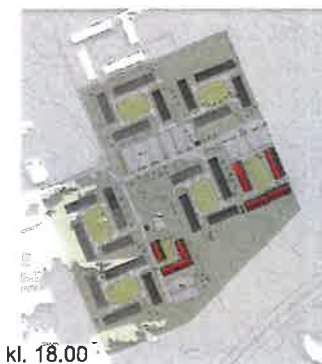
### Solstidie planförslaget



2018-03-15 kl. 08.00



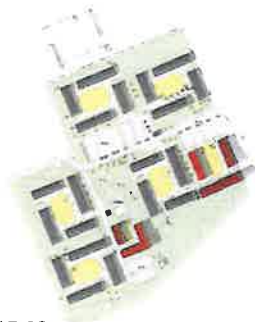
2018-03-15 kl. 15.00



2018-03-15 kl. 18.00



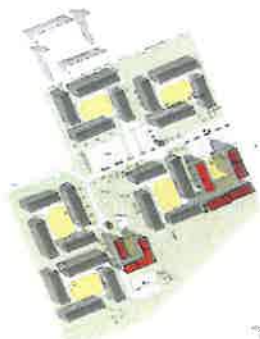
2018-07-01 kl. 08.00



2018-07-01 kl. 15.00



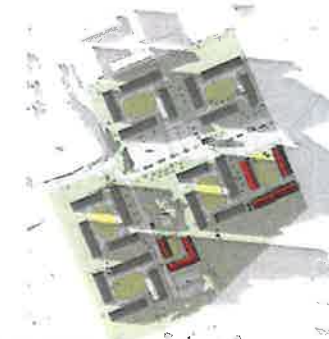
2018-07-01 kl. 18.00



2018-09-01 kl. 08.00



2018-09-01 kl. 15.00



2018-09-01 kl. 18.00

## **Samrådsredogörelse tillhörande detaljplaneförslag för Hästen 1-3 mfl, Oppeby gård, Nyköping, Nyköpings kommun**

### **Hur samrådet bedrivits**

Förslag till detaljplan, upprättat av Carlstedts Arkitekter och handlagt av Plan- och naturenheten, Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun, har varit föremål för samråd under tiden fr.o.m. 2018-12-03 t.o.m. 2019-01-11. Länsstyrelsen begärde anstånd till 2019-01-25. Handlingarna har funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på kommunens hemsida. Ett samrådsmöte hölls för områdets befintliga hyresgäster under december 2018.

Handlingarna har skickats till berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, föreningar, organisationer och sakägare enligt särskild förteckning.

Totalt har 14 skriftliga yttranden inkommit, varav 2 som godkänner förslaget. Yttrandena finns i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

Följande har inkommit med **godkännande av** planförslaget:

2018-12-18, Division Barn Utbildning Kultur  
2019-01-08, Brf Bovieran Nyköping

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

2018-12-10, Räddningstjänsten  
2018-12-12, Privatperson TW  
2018-12-12, Privatperson MF  
2018-12-21, Miljönämnden  
2019-01-08, Trafikverket  
2019-01-08, Lantmäteriet  
2019-01-08, Skanova AB  
2019-01-08, Sörmlands museum  
2019-01-10, Privatperson RT  
2019-01-11, Privatperson TS  
2019-01-14, Hyresgästföreningen Östra Sörmland  
2019-01-22, Privatperson CJ  
2019-01-25, Länsstyrelsen i Södermanlands län



## Ställningstaganden

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

- Dagvattenutredningen har kompletterats med en beräkning av föroreningshalter och hur föroreningar i dagvatten kan renas.
- Trafikbullerutredningen har kompletterats med en beräkning av maximalnivåer.
- Bestämmelsen om skydd mot störningar (trafikbuller) har justerats i enlighet med vad som anges i trafikbullerförordningen.
- Trafikbullerutredningen har vidare uppdaterats med att redovisa trafikbullersituationen för hela planområdet inklusive befintlig bebyggelse och prognosen har uppdaterats utifrån prognosår 2040. Planbeskrivningen har uppdaterats med att ange beräknade värden för trafikbuller.
- Framtagen riskutredning har uppdaterats utifrån ny prognos för trafiken år 2040 på väg E4. Ändrat prognosår påverkar inte riskbedömningen. Avståndet om över 100 meter bedöms vara tillräckligt skydd.
- Plankartan har uppdaterats preciseringar av kvartersmarken genom egenskapsbestämmelser för att tydliggöra ändamålet.
- Yta planerad för lek i planen har kompletterats med ett g som redovisar en möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för denna.
- Den plusbetecknade marken på innergårdar och parkeringsytor som möjliggör för komplementbyggnader har kompletterats med en angivelse om tillåten höjd.
- Planbestämmelsen om bebyggelsens tillåtna höjder har justerats till att reglera maximal nockhöjd över nollplan (tidigare enbart nockhöjd). Detta för en enklare tillämpning i bygglovskedet.
- Byggrätten för det östligaste kvarteret är justerat några meter norrut för att erhålla kravställt avstånd till befintliga luftledningar.
- Planbeskrivningen har tillförts ett avsnitt kring elektromagnetiska fält.
- Bestämmelserna i plankartan har kompletterats med laghänvisning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med info om närheten till flertalet fornlämningar och att anmälningsplikt enligt KML allmänt råder.
- Avsnittet *Riksintressen* har kompletterats med information om att E4 utgör ett riksintresse för kommunikationer
- Planbeskrivningen uppdateras på informationen om att nya brandposter behövs.
- Planbeskrivningen har förtydligats kring påverkan på befintliga och ev behov av framtida servitut inom området.
- Planens avgränsning har justerats i de norra delarna där den allmänna platsen utgår då den inte behövs för att genomföra planen. Det föreslås inte ske någon ändring jämfört med dagens situation och befintliga gårdar använder inte denna för tillfart.
- Allmän plats; Gata ändras till PARK för allmänhetens fortsatta möjlighet att ta sig ned till å-promenaden

I övrigt görs inga ändringar i planförslaget annat än av redaktionell karaktär.

## Yttranden och bemötanden

### Inkomna synpunkter samt bemötanden med förslag på åtgärder:

#### Länsstyrelsen i Södermanlands län

Detaljplan för Hästen 1, 2 och 3 m.fl., Oppeby, Nyköpings kommun  
Er beteckning BTN16/52, handlingar inkomna till Lst 2018-12-03  
Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Syftet med planen är att möjliggöra ytterligare bostadsbyggnation inom planområdet.

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 miljö kvalitetsnormer 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.

Länsstyrelsen har tagit del av yttranden från Trafikverket (2019-01-08) och Statens geotekniska institut, SGI (2019-01-23). SGI har inget att erinra mot planförslaget. För institutets övriga synpunkter, se yttrandet (2019-01-23) i sin helhet.

#### Länsstyrelsens synpunkter – ingripandegrunder enl. 11 kap. 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende hälsa – buller och MKN – vatten beaktas. Länsstyrelsen förordar att kommunen även beaktar övriga råd och synpunkter nedan.

#### Miljö kvalitetsnormer – vatten

Länsstyrelsen bedömer att det finns risk för att dagvattnet kan riskera att försämra MKN. I dagvattenutredningen har endast flödet beräknats för de nya delarna i planområdet och inte området i sin helhet. Det uppges att befintliga

dagvattenledningarna behöver bytas ut då de är för små. Denna fråga behandlas inte tillräckligt utförligt i utredningen.

Planförslaget behöver säkerställa att de åtgärder som utredningen rekommenderar är möjliga att genomföra och att de kommer att genomföras. Länsstyrelsen kan inte se att det i detaljplanen säkerställts genomförandet och utrymme i detaljplanen för anordnandet av det dike som är en del av föreslagen lösning. Länsstyrelsen efterfrågar att kommunen tydligt redogör för hur dagvatten ska hanteras inom hela planområdet.

### **Hälsa och säkerhet – Buller**

Trafikbullerförordningen (2015:216) ska tillämpas vid bedömning av om kravet i 2 kap 6 a § PBL på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt vid planläggning. Vid planläggning av bostäder ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade ljudnivåer för omgivningsbuller utomhus invid bostadsbyggnadens fasader samt vid eventuell uteplats, om det inte anses obehövligt. De beräknade värden som redovisas i planbeskrivningen sätter också gränsen för tillsynsmyndighetens möjlighet att besluta om föreläggande eller förbud vid tillsyn enligt miljöbalken.<sup>1</sup>

-----  
<sup>1</sup> För mer information, se Boverkets vägledning på PBL Kunskapsbanken.  
-----

Kommunen har tagit fram en trafikbullerutredning (Structor, 2018-09-25). Underlaget visar att höga bullervärden fås vid flera av bostadsfasaderna. De nya bostäderna kommer enligt utredningen att kunna uppfylla kraven i trafikbullerförordningen förutsatt att husen utformas med genomgående lägenheter alternativt i vissa delar med lägenheter mindre än 35m<sup>2</sup>.

### *Skyddsbestämmelsen*

En planbestämmelse avseende skydd mot bullerstörningar har införts i detaljplanen. Sista meningen i planbestämmelsen behöver omformuleras så att den bättre överensstämmer med förordning SFS 2015:216. D.v.s. den ekvivalenta ljudnivån vid fasad för en bostad om högst 35 m<sup>2</sup> får överskrida 60 dBA men får inte överskrida 65 dBA.

### *Lägenhetsutformning – ljudmiljö respektive solljus*

Flera lägenhetsfasader för nya bostadshus i syd/sydost får enligt utredningen beräknade dygnsekvivalenta bullervärden omkring 64–65 dBA. Det framgår inte av utredningen vilka osäkerhetsfaktorer som finns i beräkningsmodellen, vilket kan vara värt att ta med i beaktande. Men om enkelsidiga lägenheter om < 35 m<sup>2</sup> föreslås mot söder, bör det betonas att enkelsidiga lägenheter mot bakre del av samma hus i norr samtidigt kan anses olämpligt med avseende på dags- och solljusförhållandena.

Kommunen kan i detaljplanen, om det bedöms skäligt, reglera bostädernas storlek och utformning. Den specifika utformningen av bostäderna för att möta

dessas krav får i annat fall hänskjutas till att prövas i samband med bygglov. Krav på solljus finns i BBR avsnitt 6:323.

Exempel på planbestämmelse som kan vara aktuell är för dessa hus: f1 – Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en bullerdämpad fasadsida mot innergården (PBL 4 kap 16 § 1).

#### *Maximal ljudnivå*

I bullerutredningen anges att maximal ljudnivå inte har beräknats med hänvisning till att avståndet till E4:n gör detta obehövt. Samtidigt framgår att fasader i söderläge utsätts för buller i ett spektrum mellan 60-70 dBA. Länsstyrelsen bedömer att kommunen bör se över om inte en beräkning även för maxnivåer är nödvändig.

#### *Redovisning i planbeskrivningen*

I planbeskrivningen bör beräknade bullervärden redovisas i detalj. Det bör här också vara tydligt vilka krav som ställs i enlighet med förordning SFS 2015:216. Särskilt eftersom denna redogörelse får betydelse för kommande tillsyn enligt miljöbalken är det viktigt att redovisningen är tydlig och stämmer överens med framtagna utredningar. I samrådsversionen anges bl.a. att "fasaderna som vetter mot E4:an är utsatta för ljudnivåer på 60-65 dBA", men ett fåtal lägenheter kommer enligt utredningen att utsättas för högre buller vid dessa fasader.

#### **Farligt gods**

Kommunen har tagit fram ett *PM, Olycksrisker detaljplan Oppeby gård*, där följande slutsatser dras. En riskkälla har identifierats i form av transporter med farligt gods på E:4. Kommunen bedömer att aktuellt skyddsavstånd om 100 m till bostäder är tillräckligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, utan att särskilda riskreducerande åtgärder behöver vidtas.

Länsstyrelsen anser att de antaganden om godsflöden som gjorts i ovan nämnda riskutredning över tid kan ta en annan riktning. Trafikverket har också i sitt yttrande (2018-01-08) ställt sig frågan till om riskutredningen bör ta höjd för framtida trafik (prognosår 2040).

Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att det finns anledning att förse bebyggelsen i det planerade området med barriärer som skydd mot både trafikbuller och oönskade konsekvenser av olyckor med utflöde av farligt gods på E:4. Beroende på vad man väljer för barriär kan de tjäna båda ambitionerna. Med det sagt ser Länsstyrelsen däremot inte att olycksriskbilden i samrådsförslaget är sådan att det finns skäl att enbart på denna grund överpröva planen enligt 11 kap. 10 § PBL.

#### **Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL**

#### **Naturmiljö**

### *Kraftledningsgator*

Kraftledningsgator rymmer ofta biologisk mångfald och hävdgynnade växt- och insektsarter.<sup>2</sup>

-----  
<sup>2</sup> <https://www.svk.se/drift-av-stamnatet/trygg-elforsorjning/miljopaverkan/biologisk-mangfald/>  
-----

### *Skyddsvärda träd*

I planbeskrivningen anges att området även fortsättningsvis bör vara rikt på planterade träd. Länsstyrelsen vill påminna om möjligheten att förse träd som är betydelsefulla för bebyggelsemiljön med skydd i detaljplanen.

## **Gestaltning av bebyggelse och grönområden**

### *Park- och naturpartier*

Kommunens kunskapsunderlag (Wilund, 2018-05-02) betonar att de för området värdefulla park och naturpartierna bör planläggas som PARK eller NATUR. Länsstyrelsen delar denna uppfattning. Kommunen har i samrådsförslaget planlagt dessa områden som kvartersmark för bostäder med enskilt huvudmannaskap (till stora delar i likhet med tidigare plan). Om kommunen håller fast vid detta kan det vara lämpligt med vissa preciserande användningsbestämmelser. En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. Det kan röra sig om var parkeringar får uppföras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

### *Plusbetecknad mark*

Parkeringsområde i centrala delar av planen liksom innergårdar (plusbetecknad mark) får enligt samrådsförslaget förseas med komplementbyggnader som inte har reglerats i omfattning (utbredning/area, höjd eller avstånd till annan bebyggelse). Syftet med denna byggrätt är att möjliggöra bl.a. låsbara förråd och miljörum på gårdarna. Det är dock fullt möjligt att uppnå detta syfte samtidigt som komplementbyggnadernas omfattning och ev. precisering regleras.

### *Utformningsbestämmelse*

Bestämmelse f1 skulle tjäna på att förtydligas och ges tydligare motivering och beskrivning av hur bestämmelsen ska tillämpas i planbeskrivningen. Jfr. Mark- och miljööverdomstolen, MÖD 2018-09-12 dom P 1866-18.

### *Utformning och anpassning*

Enligt förslagen i framtagna antikvarisk förundersökning (Wilund, 2018-05-02) "kan ny bebyggelse utföras avvikande [...] till utseende, men [...] det är lämpligt om ny bebyggelse får en relativt enkel yttre form". Av förarbetena till 2

kap 6 § PBL framgår att byggnader ska provas både utifrån sin anpassning till befintlig bebyggelse och utifrån sitt egenvärde. Det betonas här särskilt att kravet på anpassning inte ska tillämpas på ett sådant sätt att nya byggnader kommer att sakna ett egenvärde (jfr prop. 1985/86:1 sid. 480-481). Mer information finns på PBL Kunskapsbanken: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggnade/krav-pa-byggnadsverk-tomter-mm/byggnadsverk/form/>.

### **Social hållbarhet**

Länsstyrelsen efterfrågar att följande sociala och hälsomässiga aspekter beaktas inom ramen för planarbetet. Avvägningar bör finnas med i planbeskrivningen.

#### *Elektromagnetiska fält*

Söder om planområdet går en ledningsgata för luftburna högspänningsledningar. Frågan om exponeringen från elektromagnetiska fält kan behöva mätas och beaktas i det fortsatta planarbetet.

Det finns inga nationella riktvärden som preciserar vilka magnetfält som kan anses vara acceptabla i samband med fysisk planering. Strålsäkerhetsmyndigheten har tillsammans med flera andra myndigheter, bland andra Boverket, gett ut rapporten Magnetfält och hälsorisker. I rapporten ger myndigheterna tillsammans övergripande rekommendationer för samhällsplanering och byggande.

#### *Skuggning*

Länsstyrelsen saknar en bedömning av skuggeffekter på befintliga och nya bostadslägenheter i planbeskrivningen. Beräkningar och illustrationer i planbeskrivningen bör visa på vad detaljplanen faktiskt möjliggör och kan komma att medföra (4 kap. 31, 33 §§ PBL). Det är lämpligt att vid sådana analyser utgå ifrån att medgivna byggrätter nyttjas till fullo.

#### *Trygghet och jämställdhet*

I planbeskrivningen finns ett avsnitt om trygghet och jämställdhet. Dessa frågor kan med fördel förankras och utvecklas i det fortsatta planarbetet. En viktig aspekt är att upplevelser av trygghet varierar. Därför är det viktigt att diskussionen tar sin utgångspunkt i de upplevelser som olika individer som bor i området har. Råd om hur man kan utveckla planarbetet med avseende på dessa frågor finns bl.a. på PBL Kunskapsbanken<sup>3</sup>.

-----  
<sup>3</sup> T.ex. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/uppdrag/avslutade-uppdrag/tryggt-och-jamnt/projekt-om-tryggt-och-jamt/tingsryd---tryggare-strak/>;  
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/nationella-mal-for-planering/jamstallldhet-i-samhallsplaneringen/>;  
[https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/plats\\_for\\_trygghet.pdf](https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/plats_for_trygghet.pdf)  
-----

### **Övriga synpunkter**

### **Grundkartan**

Det anges på plankartan att grundkartan är baserad på fotogrammetriska data och att fastighetsredovisning hänför sig till 2016-11-09. Länsstyrelsen frågar sig om det har säkerställts att fastighetsredovisning och övrig information i grundkartan är fullt aktuell. Ofta finns behov av inmätning på plats kombinerat med arkivutredning för att säkerställa informationens riktighet. Det är bl.a. väsentligt med avseende på riktigheten i de befintliga husens placering och byggrätternas respektive prick- och plusmarkens lokalisering i plankartan i förhållande till denna befintliga bebyggelse.

### **Otydliga planbestämmelser**

Länsstyrelsen anser att bestämmelsen *b1* i sin nuvarande form brister i rättssäkerhet vid kommande tillämpning.

Till skillnad från begreppet byggnadshöjd saknas definition av nockhöjd i plan- och byggförordningen, PBF (2011:338). Begreppet nockhöjd återfinns heller inte i någon annan författning. Enligt huvudregeln i 1 kap. 3 § PBF ska en byggnads byggnadshöjd beräknas utifrån den samlade byggnadskroppen. Om det finns särskilda skäl får byggnadshöjd beräknas utifrån att en byggnad delas upp i olika huskroppar där varje del beräknas för sig. Med andra ord kan det sägas vara i undantagsfall som en byggnad har flera byggnadshöjder. Även om det i författning saknas en liknande definition av hur beräkningen av nockhöjd ska ske så tycks praxis vara att nockhöjdsberäkningen också sker enligt dessa principer.

I de fall kommunen har för avsikt att reglera byggnaders höjder enligt andra beräkningssätt än de som följer av förordningar och rättspraxis är det särskilt viktigt att kommunen kan förtydliga i planbeskrivningen hur man har avsett att höjdregleringen i just denna detaljplan ska tillämpas.

### **Angränsande planområde**

Söder om planområdet angränsar detaljplan 0840-P11/22 med laga kraftdatum 2011-09-29 som har en genomförandetid till år 2023.

### **Hänvisningar till lagparagrafer**

Det är bra att det anges vilket lagstöd planbestämmelserna har. Hänvisningarna bör dock kompletteras med uppgift om vilken lag hänvisningarna gäller, d.v.s. PBL (2010:900).

### **Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning**

#### **Fornlämningar**

Ingen känd lagskyddad fornlämning fornlämning berörs av planen, som ligger i anslutning till Oppeby bytomt (Nyköping 678) enligt ägomätningsskarta från år 1688. Bytomten är ännu bebyggd och har därför inte fornlämningsstatus.

Närheten till en mängd fornlämningar i omgivningen gör att Länsstyrelsen ändå föreslår att planbeskrivningen upplyser om anmälningsplikten enligt 2 kap 5 och 10 §§ Kulturmiljölagen (KML): "Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen."

Bemötande:

*Miljö kvalitetsnormer - vatten*

I dagvattenutredningen uppges att befintliga allmänna ledningar för dagvatten har begränsat kapacitet för att ta emot nya större flöden av dagvatten. Det anges inte att ledningar behöver byta ut.

Den exakta kapaciteten i befintligt ledningsnät är inte helt känt, dock är ledningarna inte dimensionerade för stora flöden utan för regn med återkomsttid på max 2 år. Detta har medfört att dagvattenutredningen beräknat dagvattenflöden från den tillkommande bebyggelsen inom planområdet och hur mycket vatten som behöver fördröjas innan det kan anslutas till det kommunala ledningsnätet. Vid beräkning har man utgått från ett 20-årsregn och med ett klimatpåslag om 25 procent vilket motsvarar tät bostadsbebyggelse.

Dagvattenutredningen anger 2 olika förslag på hantering för att fördröja dagvatten inom området. Det ena i en kombination av magasin under nya parkeringsplatser och med hjälp av anläggande av diken för vidare fördröjning och rening innan det når allmän ledning som leder till recipient. Alternativ 2 bygger på en lösning med enbart anläggande av diken (längre sträcka än alt 1) för fördröjning och rening. Båda alternativen uppnår den fördröjningsvolym som erfordras. Utöver det anges ett antal exempel på ytterligare åtgärder som kan vidtas för att ytterligare minska avrinningen från området.

Dagvattenutredningen har inför granskning kompletterats med en föroreningsberäkning för dagvattnet med syfte att säkerställa tillräcklig rening av dagvattnet innan det når recipienten.

Dagvatten ska fördröjas inom planområdet och det finns både plats och möjlighet att anordna diken och ev magasin under parkeringsytor inom området utan att det behöver specificeras särskilt. Dessa åtgärder är förenliga med plankartans prickade och plusprickade områden varför ytterligare specificering eller exakt placering behöver anges. Planbeskrivningen redogör för de 2 alternativ för hantering av dagvatten som presenteras i dagvattenutredningen.

Slutlig lösning tas fram under kommande projekteringen och redovisas i bygglovskedet.



Genom de förslag som finns för hantering av tillkommande dagvatten inom området kommer belastningen på befintliga ledningar inte att öka mer än motsvarande ett 2-årsregn och därmed även ett begränsat utflöde från området till recipient.

#### *Hälsa och säkerhet – buller*

Trafikbullerutredningen har kompletterats med en beräkning av maximalnivåer och har uppdaterats utifrån prognosår 2040 (tidigare 2030).

Bestämmelsen om skydd mot trafikbuller har justerat i enlighet med förordningen.

Trafikbullerutredningen har vidare uppdaterats med att redovisa trafikbullersituationen för hela planområdet och med redogörelse för vilka riktvärden som är tillämpliga för befintlig bebyggelse inom planområdet. Detta då detaljplanen även innehåller och reglerar befintlig bebyggelse.

Planbeskrivningen har uppdaterats med att ange beräknade värden för trafikbuller i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.

#### *Farligt gods*

Framtagen riskutredning har uppdaterats utifrån prognosår 2040 (tidigare 2030). Det aktuella avståndet på över 100 meter mellan väg E4 som riskkälla och planerad bebyggelse bedöms vara tillräckligt och några ytterligare riskreducerande åtgärder bedöms inte krävas enligt framtagen riskanalys.

Den tidigare bestämmelsen om plantering i zonen mot väg E4 har justerats så att den gäller förbi samtlig bebyggelse längs vägen. Åtgärden bidrar som skydd mot och reducerar gasmoln vid eventuell olycka med brandfarliga eller giftiga gaser och bedöms vara rimlig att vidta och skälig utifrån ett kostnads-nytta-perspektiv.

#### *Gestaltning och utförande*

Plankartan har uppdaterats med precisering av kvartersmarken genom egenskapsbestämmelser för att tydliggöra ändamålet.

Ytan för lek i planen har kompletterats med ett g som redovisar en möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för denna.

Den plusbetecknade marken har kompletterats med en angivelse om höjd och en största exploateringsgrad inne på bostadsgårdarna.

Kommunen anser inte att utformningsbestämmelsen såsom den är utformad nödvändigtvis innebär att den tillkommande bebyggelse kommer att sakna ett egenvärde. Bestämmelsen ger förvisso utrymme för tolkning i kommande bygglövsprövning men ger samtidigt den nödvändiga fingervisningen om att

den nya bebyggelsen behöver ha ett enklare uttryck av respekt till den befintliga bebyggelsen inom planområdet.

Planbestämmelsen om bebyggelsens tillåtna höjder har justerats till att reglera höjden över nollplan. Detta för en enklare tillämpning i bygglovskedet.

#### *Elektromagnetiska fält*

En kontakt har tagits med Vattenfall som är ägare av högspänningsledningar i form av luftledningar söder om planområdet. Till ledning om 130 kv önskar Vattenfall ett bebyggelsefritt avstånd på 50 meter. Detta har inneburit att byggrätten för den östligaste tillkommande gården har behövts justeras ett fåtal meter norrut.

Planbeskrivningen har tillförts ett avsnitt kring elektromagnetiska fält.

#### *Skuggning*

En studie av sol- och skuggförhållandena redovisas i den separata gestaltningsbilagan.

#### *Övrigt*

Grundkartan bedöms som aktuell. Inför granskningen har fastighetsägarförteckningen uppdaterats och en uppdatering av själva grundkartan planeras inför planens antagande.

Bestämmelserna i plankartan har kompletterats med laghänvisning.

Planbeskrivningen har kompletterats med info om närheten till flertalet fornlämningar och att anmälningsplikt enligt KML allmänt råder.

*Synpunkter delvis tillgodosedda.*

### **Trafikverket**

#### *Riksintresse för kommunikation*

Söder om planområdet ligger väg E4 som utgör kommunikationsanläggning av riksintresse. Planbeskrivningens avsnitt *Riksintressen* kan med fördel kompletteras i det avseendet.

#### *Trafikuppgifter*

Generellt anser Trafikverket att dagens trafik liksom prognosår 2040 ska beaktas i samband med framtagande av både risk- och bullerutredningar. Riskutredningen har inte tagit höjd för framtida trafik varför Trafikverket undrar om utredningen behöver ses över? Kan det påverka riskutredningens slutsatser?

#### *Trafikbuller*

Sista meningen i planbestämmelsen *Skydd mot störningar* bör omformuleras

så att den bättre överensstämmer med förordningen SFS 201\_216, dvs den ekvivalenta ljudnivån vid fasad för en bostad om högst 35 kvm kan överskrida 60 dBA men bör inte överskrida 65 dBA.

#### *Dagvatten*

Bortledning av dagvatten får inte innebära mer vatten i diken och trummor utmed det statliga vägnätet utan ska ske via separata lednings-/dikessystem.

#### Bemötande:

##### *Riksintresse för kommunikationer*

Avsnittet *Riksintressen* har kompletterats med information om att E4 utgör ett riksintresse för kommunikationer och att planen inte påverkar denna negativt.

##### *Trafikuppgifter*

Trafikbullenutredningen har kompletterats med en redovisning av maximalnivåer från väg E4 och uppdaterats med anledning av prognosår 2040 (tidigare 2030 i samrådsversionen) Det aktuella avståndet på över 100 meter mellan väg E4 som riskkälla och planerad bebyggelse bedöms vara tillräckligt och några ytterligare riskreducerande åtgärder bedöms inte krävas enligt framtagen riskanalys.

Den tidigare bestämmelsen om plantering i zonen mot väg E4 har justerats så att den gäller förbi samtlig bebyggelse längs vägen. Åtgärden bidrar som skydd mot och reducerar gasmoln vid eventuell olycka med brandfarliga eller giftiga gaser och bedöms vara rimlig att vidta och skälig utifrån ett kostnads-nytta-perspektiv

##### *Trafikbuller*

Bestämmelsen om skydd mot störningar har formulerats om.

##### *Dagvatten*

Noterat. Tillkommande dagvatten från området hanteras i egna diken och magasin.

##### *Synpunkter tillgodosedda.*

#### **Lantmäteriet**

Av planhandlingarna framgår att behovet av parkering/garage, uppsamlade av dagvatten för att undvika översvämningar och att bygga en yta för ny bollplan, kan komma i konflikt med varandra och avvägningar mellan dessa olika intressen bör ytterligare tydliggöras inför granskningskedet.

Idag har Hästen 1 och 3 servitutsrätt i form av ett officialservitut för rätt att parkera på Hästen 2, den yta som nu ska användas för bostad, servitut 04-NYS-333.2. Av planhandlingarna framgår att detta servitut "kommer att behöva flyttas till ny plats inom fastigheten".

U-område för dagvattenledning är utlagd på den parkering i öster som ska ersätta bl.a. servitutsrätten. Dagvattenledningen kommer att ligga i ett u-område där ev. ledningsrätt ska bildas vilket i så fall gör att det kan bli svårt att bilda gemensamhetsanläggning eller servitut för parkering inom detta område.

### **Exploateringsavtal**

Ur planbeskrivningen:

*"Exploateringsavtal kommer att tecknas innan detaljplanen antas som reglerar utbyggnation av allmän plats (tillfartsväg till ny parkering), att dagvattenhantering ska presenteras och godkännas av VA-huvudmannen innan byggnation påbörjas och att trädplantering ska ske mot väg E4"*

*"Den bollplan som idag ligger på platsen planeras att ersättas med en modernare så kallad multiplan och flyttas norrut, närmare den befintliga lekplatsen."*

Ansvar för genomförandet av bollplan bör tydliggöras i detaljplanen. Ska exploateringsavtal tecknas om detta? Vilka fastigheter ska ha del i skötsel av bollplan? Behov av gemensamhetsanläggning för denna?

### Bemötande:

I utlagt u-område ligger en befintlig allmän ledning för dagvatten. Det saknas dock ledningsrätt för denna. På ett u-område får normalt sett parkering ske då parkerade bilar inte kan anses utgöra ett hinder vid eventuellt brått på eller underhåll av ledning då en parkerad bil inte utgör en permanent konstruktion och lätt kan flyttas på. Kommunen bedömer inte att de två intressena är motstående och inte går att förena. Om samtliga parter är överens bör inte problem uppstå att bilda en gemensamhetsanläggning. Man kan exempelvis i överenskommelse o att bilda g:a styra upp att ytan för ledningsrätt inte får asfalteras (mindre kostnad vid reparation av ledning)

Befintlig bollplan som ska flyttas för att möjliggöra en av de nya bostadsgårdarna ligger i exploatörens intresse. Bollplanen utgör ingen allmän lekplats men för denna som planeras förläggas ihop med övrig yta för lek kan man med fördel bilda en gemensamhetsanläggning vilken omgivande fastigheter med fördel kan ingå i. Plan- och genomförandebeskrivningen förtydligas kring detta och ett g tillförs plankartan.

*Synpunkter delvis tillgodosedda.*

### **Skanova AB**

Skanova har markförlagda kablar inom området och önskar behålla befintligt nät som passerar området enligt bifogad kartbild.

Om undanflyttningsåtgärder krävs förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. För övrigt har vi inget att erinra mot detaljplanen.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i det nya planarbetet, det vill säga när planarbetet påbörjas, för att få med befintliga ledningar i planeringsunderlaget. På så vis kan oförutsedda hinder i planeringen som berör Skanovas nät undvikas för att få en smidigare och snabbare planprocess.

Bemötande:

Noterat. Ledningarna bedöms inte påverkas vid ett genomförande. Inledningsvis i planprocessen erhålls ledningsinformation i samband med att grundkarta för området beställs. I och med det får kommunen tidigt vetskap om vart befintliga ledningar är placerade.

*Synpunkt tillgodosedd.*

**Räddningstjänsten**

- kommunalt vägnät för räddningstjänstens framkomlighet
- det ska finnas tillgång till släckvatten i form av brandposter. Brandposterna ska ha ett flöde om 600 l/minut. Avståndet från Räddningstjänstens uppställningsplats till brandpost får inte överstiga 75 meter.

Bemötande:

Kommunalt vägnät motiveras enbart om vägen är avsedd för ett gemensamt behov. Till den ena av de tillkommande gårdarna behöver befintlig gata förlängas men gatan kan inte anses utgöra en gata för allmänhetens behov utan snarare för de få bostadsgårdar som försörjs via denna.

Framkomligheten för Räddningstjänstens fordon bedöms inte påverkas negativt då området redan idag utgör ett officiälservitut för vägområde. Tillgängligheten riskerar därmed inte att byggas bort.

Planbeskrivningen uppdateras på informationen om att nya brandposter behövs.

*Synpunkter delvis tillgodosedda.*

**Miljönämnden**

Beslut

Miljönämnden beslutar att lämna följande synpunkter:

Buller

Som planbestämmelse anges att: Lägenheter som enbart vetter mot fasad som överstiger 60 dBA får vara högst 35 kvadratmeter. Enligt trafikbullerförordningen anges att bullret inte bör överstiga 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad för bostäder om högst 35 kvadratmeter.

Då bullerutredningen anger att det finns delar av fasaden med 65-70 dBA bör planbestämmelsen förtydligas för lägenheter om 35 kvadratmeter.

I planhandlingarna bör det även förtydligas att 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå ska innehållas på gemensamma uteplatser.

#### Dagvatten

Enligt planbeskrivningen anges att fördröjning av dagvatten ska ske i dike. Enligt sammanfattningen i dagvattenutredningen ska fördröjning av dagvatten ske i diken samt i nedgrävda magasin. Dagvattenutredningen anger en alternativ avledning av dagvatten där förslaget bygger på att dagvattnet till största delen avleds via nya diken. Miljöenheten tolkar planbeskrivningen som att detta alternativ förordas. Dock anges i utredningen att de två parkeringsytorna som planeras att anläggas inom planområdet är de ytor som riskerar att ge störst upphov till föroreningar i dagvattnet.

Miljöenheten bedömer att planhandlingarna på ett tydligare sätt ska visa hur det säkerställs att recipienten Nyköpingsån inte riskerar att försämrans av planförslaget och hur tillräckliga fördröjningsvolymerna ska uppnås. Exempelvis saknas en beräkning av föroreningshalter i dagvattnet samt en redogörelse för hur dessa kan renas.

#### Bemötande:

##### *Buller*

Planbestämmelsen om skydd mot störningar har förtydligats.

Trafikbullerutredningen har vidare uppdaterats med att redovisa trafikbullersituationen för hela planområdet och med redogörelse för vilka riktvärden som är tillämpliga för befintlig bebyggelse inom planområdet.

Trafikbullerutredningen har vidare uppdaterats utifrån prognosår 2040 (tidigare 2030) och med redovisning av maximalnivåer.

##### *Dagvatten*

Dagvattenutredningen anger 2 olika förslag på hantering för att fördröja dagvatten inom området där båda lösningarna är möjliga för att uppnå tillräckliga fördröjningsvolymerna. Utöver det anges ett antal exempel på ytterligare åtgärder som kan vidtas för att ytterligare minska avrinningen från området.

Dagvattenutredningen har inför granskning kompletterats med en föroreningsberäkning för dagvattnet med syfte att säkerställa tillräcklig rening av dagvattnet innan det når recipienten.

Genom de förslag som finns för hantering av tillkommande dagvatten inom området kommer belastningen på befintliga ledningar inte att öka mer än motsvarande ett 2-årsregn och därmed ett begränsat utflöde från området till

recipient.

*Synpunkter tillgodosedda.*

## **Sörmlands museum**

### **Bakgrund**

Sörmlands museum har ombetts att inkomma med synpunkter gällande ny detaljplan för fastigheterna Hästen 1-3 och Stoet 1-2 i Oppeby Gård, Nyköpings kommun. Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och parkeringsplatser. Förslaget är ute på samråd. Synpunkter skall senast vara kommunen tillhanda 2019-01-11.

Anton Blomgren, antikvarie på Sörmlands museum, besökte rubricerade fastigheter torsdagen den 27/12 2018.

### **Historik**

Stadsdelen Oppeby grundades under 1940-talet som ett s.k. *ABC-samhälle*, i vilket arbete, bostad och centrum skulle inrymmas. Denna ursprungligare stadsdel är belägen norr om Oppeby herrgård, som gett stadsdelen dess namn.

Bostadsområdet *Oppeby gård*, vilket detta ärende gäller, uppfördes söder om herrgården under 1970-talets början. Bostäderna uppfördes för allmännyttan, och som byggherre stod *Riksbyggen*. Detta skedde inom ramen för det s.k. miljonprogrammet, vars syfte var att i hela landet uppföra en miljon nya bostäder på tio år, mellan åren 1965-1974.

### **Utlåtande**

Den förundersökning som gjorts av Wilund Arkitekter & Antikvarier AB (2018-05-02) som ligger till grund för den framtagna detaljplanen konstaterar att de aktuella bostadskvarteren har kulturhistoriska värden ur flera aspekter - både estetiska och arkitekturhistoriska samt som tydliga exempel på de socialpolitiska mål som miljonprogrammet utgjorde. I förundersökningen framgår även att en viss förtätning av området kan vara möjlig utan att dess karaktär och kulturhistoriska värde minskar. Sörmlands museum delar denna mening. Dock bör det tydligare påpekas att de förändringar som detaljplanen medför kommer att ge vissa negativa konsekvenser för områdets kulturhistoriska värden:

- Den för området mycket karakteristiska låga karaktären, som områdets tvåvåningshus med flacka tak, enhetligt horisontella formspråk och inte minst de brett utskjutande taksprången syftar till att framhäva, kommer delvis att gå förlorat när nya byggnader med en betydligt högre byggnadshöjd tillåts. Detta kommer med stor sannolikhet att påverka områdets tidstypiska karaktär och därmed dess kulturhistoriska värden.

- Eftersom stora öppna ytor, både i innergårdarna och mellan respektive "kvarter", både utgör typiska karaktärsdrag för tillkomsttidens rationella byggande samt för den lekfrämjande ambition som under 1960- och 1970-talet genomsyrade stadsplaneringen, är det ofrånkomligt att en förtätning av bebyggelsen på dessa ytor kommer att medföra en viss förvanskning av områdets nu välbevarade karaktär tillika stora kulturhistoriska värde.
- De röda garagelängor som nu finns i områdets östra del behöver enligt planförslaget rivas för att ge plats åt bostadshus. Garagelängorna är viktiga komponenter för att möjliggöra en förståelse av de planeringsideal som området är ett gott exempel på. Att riva dessa kommer att innebära en förvanskning av områdets kulturhistoriska värde.

Dessa är de negativa konsekvenser som museet bedömer som mest påfallande för områdets kulturhistoriska värden. Museet anser dock att det är mycket positivt att den befintliga bebyggelsen försetts med varsamhetsbestämmelser (k1) i den nya detaljplanen. Museet är övervägande positivt inställd till förslaget.

#### Bemötande:

Kommunen noterar synpunkterna.

Området Oppeby gård har arkitekturhistoriska och socialhistoriska värden då det speglar tidens stadsplaneideal med hus i park, trafikseparering och tät men låg bebyggelse. Även husen har ett värde och utgör ett exempel på miljonprogrammets vanligaste byggnadstyp med en arkitektur av hög klass. Dessa värden vill kommunen värna om men ser samtidigt att det går att bygga nya bostäder utan att dessa värden förvanskas eller går förlorade. Kommunen har låtit byggnadsantikvarisk kompetens göra en antikvarisk förundersökning av fastigheterna och också en bedömning av nybyggnation inom området med syfte att kompletteringen sker på ett omsorgsfullt sätt och med hänsyn till befintliga värden.

Planförslaget bygger därför vidare på det som är karakteristiskt för området med gårdsbildning och trafikseparering och öppna ytor däremellan samtidigt som planen säkerställer befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden. Förslaget till nybyggnation bygger förvisso på att nyttja delar av de öppna ytor som är just karakteristiskt för Oppeby gård men placeringen är vald med omsorg till mer perifera och underutnyttjade ytor. Bedömningen är att det även fortsättningsvis finns gott om öppna ytor mellan gårdarna. Kommunen önskar inte heller göra en pastisch av befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen ska vara ett tydligt tillägg men samtidigt bygga vidare på stadsplaneidealet med gårdsbildning, bilseparering och bilfria miljöer och öppna ytor. Med en variation i höjder nyttjas marken något mer effektivt och medan den ursprungliga bebyggelsen fortsatt kommer att vara avläsbar. Vad avser garagelängorna så avser exploatören ersätta dessa och mark säkerställs i planen på samtliga planerade parkeringsytor för att detta ska vara möjligt.



Oppeby gård är ett attraktivt område och här vill kommunen erbjuda nya bostäder och attraktiva boendemiljöer för fler i ett växande Nyköping, och det av flera skäl. Oppeby har ett attraktivt läge i staden med god tillgång till service, både kommunal och kommersiell. Området har även god tillgång till naturskön miljö och är samtidigt väl integrerat med övriga staden genom god kollektivtrafik och utbyggda gång- och cykelbanor.

*Synpunkter ej tillgodosedda.*

### **Hyresgästföreningen**

Hyresgästföreningen ser mycket positivt på att man bygger nytt och kompletterar befintligt bestånd med nya hyresrätter.

Man bibehåller också de bilfria områdena som idag redan finns. Tryggheten runt promenadstråken vid Nyköpingsån kan med hjälp av bland annat mer bebyggelse och därmed aktivitet upplevas tryggare.

Viktigt att man tänkt på bullret från E4:an vid byggnation på Hästen 2. Husen kommer bli en bra skyddsbarriär mot ljudet.

Ett spännande projekt att följa framöver.

#### Bemötande:

Kommunen tackar för synpunkten.

*Synpunkt tillgodosedd.*

### **Privatperson TW**

Synpunkter på förslaget:

Mina synpunkter: Nej tack! Om det ska byggas så ska det vara bostadsrätter eller villor. Inget nytt brandkärr behövs.

#### Bemötande:

Synpunkten noterad. Kungshem som är nuvarande markägare planerar att bygga hyresrätter. Detaljplanen i sig reglerar inte upplåtelseform vilket betyder att bostadsrätter inom området också är möjligt att uppföra.

*Synpunkt anses tillgodosedd då planen inte reglerar upplåtelseform och bostadsrätter är möjliga att bygga enligt förslaget.*

### **Privatperson MF**

Synpunkter på förslaget:

Mina synpunkter: Förslaget är bra, men det finns två kompletterade delar som behöver hanteras separat när Oppeby gård växer.

1. Trafiksituationen omkring Oppeby gårds förskola kommer att bli mera ansträngd med flera trafikanter om detta förslag klubbas igenom, jag har skickat ett förslag till Nyköpings kommun med nya gång och cykelvägstrottoarer intill Oppeby gårds förskola så att säkerheten för barn och övriga trafikanter stärks även långsiktigt. Idag finns det inte ens ordentliga övergångsställen till förskolan. Hur rimmar det med ökad trafik genom detta område?

2. Buller från E4.

Bullerskydd för att långsiktigt sänka bullernivån från E4 för samtliga Oppeby- och Hargsbor bör genomföras som en del i denna satsning. Man kan inte bara exploatera utan att samtidigt se till att genomföra kvalitetshöjande åtgärder med avseende på levnadsmiljön för övriga boenden i området.

#### Bemötande:

1. Oppeby är välförsörjt med separata gång- och cykelbanor både inom stadsdelen som till angränsande områden. Dock saknas det mycket riktigt en gång- och cykelväg från cirkulationen vid Eskilstunavägen upp till och förbi förskolan. Det är en åtgärd som kommunen också ser är nödvändig framgent och åtgärden finns med som planerad infrastrukturåtgärd och investering. För tillfället finns dock inget beslut om exakt när i tid som åtgärden blir aktuell att genomföra. Det bedöms finnas tillräcklig vägbredd i nuvarande plan för att genomföra åtgärden när den blir aktuell att genomföra.

2. Regler om buller finns i såväl plan- och bygglagen som miljöbalken och förordningar. Vid planering för ny bebyggelse finns riktvärden för trafikbuller som ska innehållas. Vilka riktvärden som är aktuella i respektive fall utgår ifrån när bebyggelsen är uppförd och när ett planärende har inletts. I regel ligger huvudansvaret för störningens omfattning och bullerbegränsande åtgärder på den störande verksamheten (i detta fall Trafikverket som är väghållare för E4). Tillsynsmyndigheten, miljökontoret, kan ställa krav på Trafikverket att vidta åtgärder om ljudnivåerna bedöms vara en olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken. Krav på skyddsåtgärder får dock inte vara orimliga och vid denna avvägning ska nyttan av skyddsåtgärder vägas mot kostnaderna.

Som utgångspunkt för denna detaljplan som inrymmer både ny bebyggelse som befintlig gäller att bebyggelsen ska uppföras så att förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och dess riktvärden ska innehållas. För befintlig bebyggelse inom planområdet gäller förordningens riktvärden dock först när bygglov ska prövas mot den nya planen. Fram till dess gäller riktvärdena i infrastrukturpropositionen (Infrastrukturinriktning för framtida transporter 1996/97:53) och den rättspraxis som har utformats.

De nya bostäderna innebär att ljudnivån minskar invid de flesta befintliga bostadshus då de tillkommande byggnaderna fungerar som barriär mot ljudet från motorvägen.

*Synpunkterna anses bemötta och tillgodosedda.*

### **Privatperson TS**

Synpunkter på förslaget:

Mina synpunkter: Tycker inte detta är okej då det inte finns några bra lekplatser överhuvudtaget. Allt är trasigt slitet eller gammalt. Inte ens lägenheterna som redan finns är iordning gjorda för den hyran man i dagsläget betalar. Hyran höjs varje år och ingenting händer i lägenheterna om man inte tjuvar extremt mycket. Och varför ska man ta bort det fina området med att trycka in 600 nya människor? Vart ska barnen leka? Det är ju på fotbollsplan dom trivs och alla föräldrar kan hålla koll på barnen. Ska dom leka i lekparkerna som finns på gårdarna? Dom som är extremt slitna och farliga pga ruttet trä i klätterställningarna samt gunghästarna som rasar samman och renoveringen som sker på dessa är att man målar om? Bygg någon annanstans Oppeby hård är fint som det är och många trivs precis som det är. Sker ändå redan massa konstigt här ska man trycka in massa nytt folk så det kan ske ännu mer saker? Som i brandkärr? Det är ju så det kommer bli. Mycket folk ihop tryckta på ett litet område det råder bara kaos. Och under byggtiden kommer det vara farligt för alla barn att vara utomhus och dom kommer inte ha någonstans att leka. Tänker aldrig acceptera sådant förslag. Ta hand om det som redan finns annars kommer det aldrig att funka.

### Bemötande:

Synpunkterna om bristande underhåll vidarebefordras till fastighetsägaren. Nuvarande bollplan som enligt planförslaget ska skapa plats åt nya bostäder planeras att ersättas på annan plats inom området och planeras förläggas intill befintlig lekmiljö. Med dess centrala placering i området blir platsen mer lättillgänglig och åskådlig för fler.

Oppeby gård är ett attraktivt område där kommunen vill kunna erbjuda bostäder till flera invånare. Området bedöms som lämpligt att studera för ytterligare bostäder på grund av sitt läge i staden. Oppeby som stadsdel har god tillgång till service, både kommunal och kommersiell. Området har god tillgång till naturskön miljö och samtidigt är området väl integrerat med övriga staden genom god kollektivtrafik och utbyggda gång- och cykelbanor. Genom att strukturera om och använda underutnyttjade ytor mer effektivt kan området få plats att erbjuda nya bostäder och attraktiva boendemiljöer för fler i ett växande Nyköping.

*Synpunkt ej tillgodosedd.*

### **Privatperson RT**

Synpunkter på förslaget:

Mina synpunkter: Ursäkta mina uttryck redan nu. Men att bygga nya bostäder och försämra kvaliteten på området Oppeby gård. För det första, fotbollsplan, där alla barnen hela sommaren samlas för att leka? Spela boll, åka inlines på basketplan, ha en sammanhållning och en god gemenskap. Där barnen får uttrycka sig fritt? Där ungdomarna samlas på kvällarna istället för att sabotera eller hitta på en massa dumheter. Alla lekplatser på Oppeby gård har en otroligt låg standard, man ser nästan aldrig barn leka aktivt och med fantasin på dessa platser. Utan på fotbollsplan, det är där dom samlas. Och sen trycka in upp till 170 nya lägenheter vilket betyder upp till 680 nya människor och säkert 300 nya barn som ska aktiveras på denna lilla plats? Och sen ha så dyra hyror med låg standard på lägenheterna som redan finns för att sen förstöra "standarderna" som finns utomhus? Och inte tal om parkeringen. Vår lilla parkering som nästan alltid är full på kvällstid när alla kommit hem. Ska ni trycka in 160 bilar till? På åkern? Som traktorn åker på? Som barnen glädjer sig över att få se? Nej tack. Är så emot detta förslag, det finns andra ytor att bygga lägenheter på? Ska ni sänka hyrorna med minst 2000kr om ni bygger upp dessa nya lägenheterna? Ska ni ha vakter som går med jämna mellanrum för att se till att inte det händer hemska grejer som i ex brandkärr? Vem har koll? Ska jag vara rädd för att något ska hända mina barn eftersom jag inte hinner lära känna alla 170 nya familjer? Alla gårdar har en slags gemenskap. Känner till hela min gård och vem som bor vart. Här finns just nu en trygghet för både mig och mina barn, barnen kan leka utomhus med sina kompisar från dom olika gårdarna, det kommer dom inte få göra efter att 600 nya människor flyttar in på detta extremt lilla området. Ska mina barn behöva vara inomhus för att dom inte får plats att leka utomhus? Vart ska dom leka? Ska dom börja ringa på olika lägenheter och springa därifrån eftersom det inte finns mycket annat att hitta på sen? Ska dom behöva anpassa sig efter 600 nya människor på en förminskad yta? Kom igen vad tänker ni på? Pengar? Barnens bästa? Vi som redan bor här? Bostadsbrist? Bygg på annat ställe här finns det ingen plats. /hälsningar en arg mamma som just nu trivs i den låga standarden.

Bemötande:

Se svar till privatperson TS ovan.

*Synpunkt ej tillgodosedd.*

**Privatperson CJ**

Synpunkter på förslaget:

Mina synpunkter: Höjden och mängden våningar. En stor del av charmen med Oppeby gård är att man ser himlen och trädtopparna från Hället-skogen och de andra närliggande grönområdena. Smäller ni upp 5-våningshus förtar ni en stor del av det intrycket och gör att det blir lika instängt som i Brandkärr eller Brandholmen. Snälla snälla förstör inte den klassiska charmen som är Oppeby gård. Om ni skulle kunna nöja er med 3-våningar vet jag flera boende i

området som skulle vara mycket lyckliga  
MVH Boende på gården

Bemötande:

Kommunen har som övergripande mål att växa med minst 700 personer per år. Det vill vi göra på ett hållbart sätt genom att exempelvis nyttja markens resurser mer effektivt. I den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta anges Oppeby gård som intressant för förtätning genom nybyggnad/tillbyggnad alt påbyggnation.

Oppeby gård är ett attraktivt område där kommunen vill kunna erbjuda bostäder till flera invånare. Området bedöms som lämpligt att studera för ytterligare bostäder på grund av sitt läge i staden. Oppeby som stadsdel har god tillgång till service, både kommunal och kommersiell. Området har även god tillgång till naturskön miljö och är samtidigt väl integrerat med övriga staden genom god kollektivtrafik och utbyggda gång- och cykelbanor. Genom att strukturera om och använda underutnyttjade ytor mer effektivt kan området få plats att erbjuda nya bostäder och attraktiva boendemiljöer för fler i ett växande Nyköping.

Området Oppeby gård har arkitekturhistoriska och socialhistoriska värden då det speglar tidens stadsplaneideal med hus i park, trafikseparering och tät men låg bebyggelse. Även husen har ett värde och utgör ett exempel på miljonprogrammets vanligaste byggnadstyp med en arkitektur av hög klass. Dessa värden vill kommunen värna om men ser samtidigt att det går att bygga nya bostäder utan att dessa värden förvanskas. Förslaget bygger därför vidare på det som är karakteristiskt för området med gårdsbildning och trafikseparering och öppna ytor däremellan. Kommunen ser också att det går att nyttja markens resurser något mer effektivt och samtidigt skapa nya bostäder som inte blir en pastisch att det gamla genom att tillåta byggnation i varierade våningshöjder.

*Synpunkt ej tillgodosedd.*

**Intressenter vars synpunkter ej eller enbart delvis  
tillgodosetts**

Länsstyrelsen  
Räddningstjänsten  
Lantmäteriet  
Privatperson TS  
Privatperson RT  
Privatperson CJ

## **Namnsättning**

Ingen ny namnsättning av gator eller kvarter har föranletts av planläggningen.

## **Redogörelse för MKB**

Någon MKB har inte upprättats till denna detaljplan.

## **Medverkande tjänstemän**

Redogörelsen är sammanställd av administrativ handläggare Ewa Strömberg Hellström och kommenterad av planarkitekt Sara Rangensjö.

## **Samhällsbyggnad**

### **Plan- och naturenheten**

Maria Ljungblom  
Chef Plan- och naturenheten



Sara Rangensjö  
Planarkitekt Plan- och naturenheten

MSN §

Dnr MSN19/27

**Antagande av detaljplan för BERGSHAMMARS-EKEBY 6:66 samt del av BERGSHAMMARS-EKEBY 6:60, Bergshammar, Nyköpings kommun**

Läge: öster om Bergshammar, väg 800

Sökanden: Mitsemhus Produktion AB, Reprovägen 12, 2 tr, 183 77 Täby

I april 2018 inkom Mitsemhus Produktion AB med en ansökan om planbesked för fastigheten Bergshammars-Ekeby 6:66 samt del av Bergshammars-Ekeby 6:60. Syftet var att ge möjlighet till att bygga ett mindre flerbostadshus för gruppboende, LSS-boende.

Bygg- och tekniknämnden beslutade den 28 augusti 2018 att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Bergshammars-Ekeby 6:66 samt del av Bergshammars-Ekeby 6:60 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 1 februari till 1 mars 2019. Här inkom 6 godkännande av förslaget samt 12 yttranden med synpunkter. Under perioden 14 maj till 28 maj 2019 var detaljplanen utställd för granskning. Här inkom 5 godkännande av förslaget samt 5 yttranden med synpunkter. Sammanlagt under processen, samråd och granskning, har totalt 28 skriftliga yttranden inkommit, varav 11 med godkännande av planförslaget. Samtliga yttranden är sammanställda i ett granskningsutlåtande, daterat 2019-07-03, och finns även att läsa i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

Efter **samrådet** gjordes följande revideringar av planhandlingarna:

Plankartan:

- Nockhöjden tas bort och istället läggs byggnadshöjd till för att säkerställa att endast envåningshus får uppföras. Takvinkeln sänks till 15-20 grader för att få ner nockhöjden på byggnaden.
- Utfartsförbud läggs till i den norra delen av planområdet vilket bidrar till att trafiken stannar innan de befintliga och nyttillkommande bostäderna.
- Prickmark, mark som inte får bebyggas, läggs till i den västra delen av planområdet för att styra placeringen av byggnaden.

Planbeskrivning:

- Text om hanteringen av dagvatten inom planområdet och inom det större exploateringsområdet kompletteras.
- Planområdets area och den kommande fastighetens area förtydligas.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

MSN §

Dnr MSN19/27

- Kompletteras med att en gemensam uteplats i ett icke bullerstört läge kan anläggas inom fastigheten.

Efter **granskningen och inför antagande** har följande revideringar gjorts av planhandlingarna:

Plankartan:

- Byggnadshöjden ändras till att istället reglera högsta nockhöjd över angivet nollplan. Bestämmelsen blir: "Högsta nockhöjd över angivet nollplan är 12,25 meter". Detta för att bostäderna norr om planområdet ska få ett tydliggörande i var den högsta punkten på taket hamnar på den nya byggnaden.
- Efter diskussion med miljöenheten angående att säkra att en icke bullerstörd uteplats går att anordna inom planområdet läggs en bestämmelse till på plankartan att "Uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå ska anordnas."

Planbeskrivning:

- Texten revideras under rubrik Bebyggelse-Ny detaljplan och beskriver bestämmelsen om nockhöjd och dess innebörd, både i text och med illustrationer.
- Texten under rubriken Miljöförhållanden revideras om att anläggande av en icke bullerstörd uteplats är säkrat genom planbestämmelse m.

#### **Beslutsunderlag**

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande.

#### **Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att godkänna granskningsutlåtande daterad 2019-07-03**

**att anta detaljplan för BERGSHAMMARS-EKEBY 6:66 samt del av BERGSHAMMARS-EKEBY 6:60**

#### **Beslut till:**

Akten  
Sökanden

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Beslut om antagande av detaljplan för BERGSHAMMARS-EKEBY 6:66 samt del av BERGSHAMMARS-EKEBY 6:60, Bergshammar, Nyköpings kommun

Läge: öster om Bergshammar, väg 800

Sökanden: Mitsemhus Produktion AB, Reprovägen 12, 2 tr, 183 77 Täby

### Sammanfattning

I april 2018 inkom Mitsemhus Produktion AB med en ansökan om planbesked för fastigheten Bergshammars-Ekeby 6:66 samt del av Bergshammars-Ekeby 6:60. Syftet var att ge möjlighet till att bygga ett mindre flerbostadshus för gruppboende, LSS-boende.

Bygg- och tekniknämnden beslutade den 28 augusti 2018 att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Bergshammars-Ekeby 6:66 samt del av Bergshammars-Ekeby 6:60 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 1 februari till 1 mars 2019. Här inkom 6 godkännande av förslaget samt 12 yttranden med synpunkter. Under perioden 14 maj till 28 maj 2019 var detaljplanen utställd för granskning. Här inkom 5 godkännande av förslaget samt 5 yttranden med synpunkter. Sammanlagt under processen, samråd och granskning, har totalt 28 skriftliga yttranden inkommit, varav 11 med godkännande av planförslaget. Samtliga yttranden är sammanställda i ett granskningsutlåtande, daterat 2019-07-03, och finns även att läsa i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

Efter **samrådet** gjordes följande revideringar av planhandlingarna:

Plankartan:

- Nockhöjden tas bort och istället läggs byggnadshöjd till för att säkerställa att endast envåningshus får uppföras. Takvinkeln sänks till 15-20 grader för att få ner nockhöjden på byggnaden.
- Utfartsförbud läggs till i den norra delen av planområdet vilket bidrar till att trafiken stannar innan de befintliga och nyttkommande bostäderna.

- Prickmark, mark som inte får bebyggas, läggs till i den västra delen av planområdet för att styra placeringen av byggnaden.

#### Planbeskrivning:

- Text om hanteringen av dagvatten inom planområdet och inom det större exploateringsområdet kompletteras.
- Planområdets area och den kommande fastighetens area förtydligas.
- Kompletteras med att en gemensam uteplats i ett icke bullerstört läge kan anläggas inom fastigheten.

Efter **granskningen och inför antagande** har följande revideringar gjorts av planhandlingarna.

#### Plankartan:

- Byggnadshöjden ändras till att istället reglera högsta nockhöjd över angivet nollplan. Bestämmelsen blir: "Högsta nockhöjd över angivet nollplan är 12,25 meter". Detta för att bostäderna norr om planområdet ska få ett tydliggörande i var den högsta punkten på taket hamnar på den nya byggnaden.
- Efter diskussion med miljöenheten angående att säkra att en icke bullerstörd uteplats går att anordna inom planområdet läggs en bestämmelse till på plankartan att "Uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå ska anordnas."

#### Planbeskrivning:

- Texten revideras under rubrik Bebyggelse-Ny detaljplan och beskriver bestämmelsen om nockhöjd och dess innebörd, både i text och med illustrationer.
- Texten under rubriken Miljöförhållanden revideras om att anläggande av en icke bullerstörd uteplats är säkrat genom planbestämmelse m.

## Beslutsunderlag

Planbeskrivning, plankarta och granskningsutlåtande.

## Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** godkänna granskningsutlåtande daterad 2019-07-03

**att** anta detaljplan för BERGSHAMMARS-EKEBY 6:66 samt del av BERGSHAMMARS-EKEBY 6:60

Maria Ljungblom  
Chef Plan- och naturenheten

  
Sofia Bergqvist  
Planarkitekt Plan- och naturenheten

**Beslut till:**

Akten  
Sökanden



# Detaljplan för Bergshammars-Ekeby 6:66 samt del av Bergshammars-Ekeby 6:60

Nyköpings kommun

**Planbeskrivning**

**Antagandehandling**

Upprättad 2019-07-03

**Innehåll**

Planhandlingar .....	3
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Planförfarande.....	3
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB .....	3
Plandata .....	3
Tidigare ställningstaganden .....	5
Förutsättningar .....	6
Förändringar .....	8
<b>Genomförande .....</b>	<b>15</b>
Organisatoriska frågor .....	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Ekonomiska frågor.....	15
Tekniska frågor .....	15
Konsekvenser av planens genomförande .....	15
Medverkande i planarbetet.....	16
Bilagor .....	16

## Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, behovsbedömning samt fastighetsförteckning.

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik, 2018)
- PM Rening av dagvatten Bergshammar (Ramböll, 2019)

Övrigt underlag:

- Dagvattenutredning (Ramböll, 2018)

## Planens syfte och huvuddrag

Mitsemhus Produktion AB inkom med en ansökan om planbesked 2018-04-12 för fastigheten Bergshammars-Ekeby 6:66 samt del av Bergshammars-Ekeby 6:60. Syftet är att ge möjlighet till att bygga ett mindre flerbostadshus för gruppboende, LSS-boende.

LSS-boendet kräver en markanvändning för vård och en högre exploateringsgrad. Detta gör att en ny detaljplan måste tas fram för att pröva lämpligheten att bygga flerbostadshus för gruppboende på platsen.

För området gäller detaljplan P92-23. Detaljplanen vann laga kraft 1992-07-16. Genomförandetiden har gått ut.

## 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 väster om Nyköping strax öster om Bergshammar, norr om landsväg 800 och Ekebydals koloniområde. Planen gränsar i norr och väster direkt till befintlig bebyggelse i form av fem friliggande villor, därefter glesbevuxen skogsmark. Till öster om planområdet går Tallåsvägen, en mindre lokalgata som sammanbinder planområdet och befintlig bebyggelse med landsväg 800.

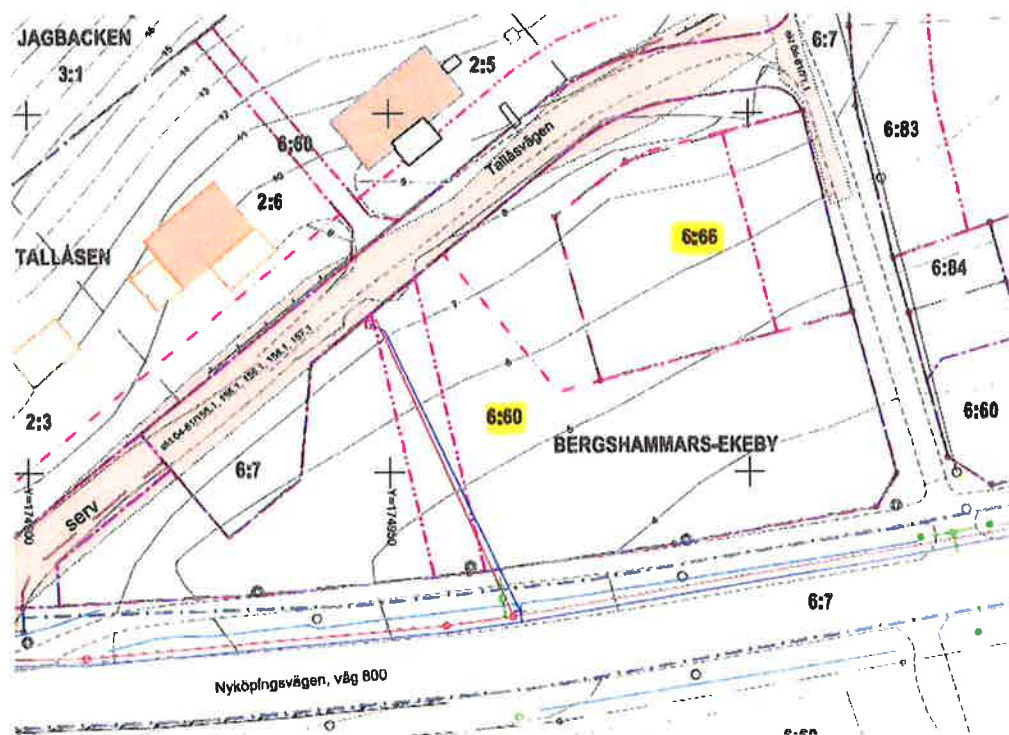
Areal för planområdet är 2075 m<sup>2</sup>. Inom planområdet finns fastighet Bergshammars-Ekeby 6:66 och del av Bergshammars-Ekeby 6:60.



Ortofoto över området, planområdet markerat med rött.

### Markägoförhållanden

Fastigheterna Bergshammars-Ekeby 6:60 och 6:66 ägs idag av fastighetsbolaget LE Lundberg.



Dagens fastighetsindelning, aktuella fastighetsbeteckningar markerade med gult.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer och program

Den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta från 2013 har följande som inriktning för planläggning i Bergshammars tätort:

I den fortsatta planläggningen bör det prövas att på sikt skapa en sammanhållen tätort med tillräckligt underlag för goda kommunikationer, service och efterfrågan för såväl lägenheter som enbostadshus bör tillgodoses.

Översiktsplanen ger dock inte något ställningstagande för aktuellt område då det redan är planlagt för bostäder.

### Befintliga detaljplaner

För området gäller detaljplan P92-23. Den gällande detaljplanen upprättades för att ge förutsättningar för bostadsbebyggelse. Markanvändningen är bostäder i högst en våning, parhus eller friliggande villor. Största bruttoarea är 260 m<sup>2</sup>. Fasaderna ska vara av trä och röda takpannor.

Bebyggelsen har planerats så att hänsyn tas till områdets speciella karaktär, såväl nivåskillnader som landskapsbilden. Planen ger möjlighet för de boende att utföra tillbyggnader t.ex. i form av utbyggd huvudbyggnad eller uthus, inom ramen av tillåten bruttoarea. Genomförandetiden har gått ut.

### Områdesbestämmelser och förordnanden (strandskydd, biotopskydd, naturreservat)

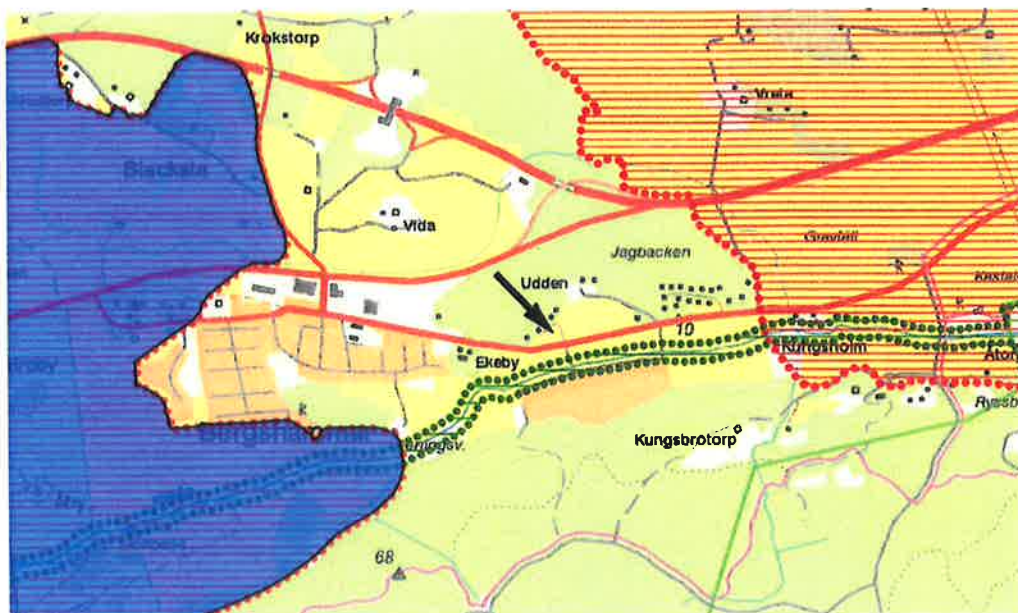
#### Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse eller skydd men ligger i närheten av ett riksintresse för kulturmiljövård. Dessutom är Kilaån som passerar förbi koloniområdet söder om väg 800 märkt som både riksintresse för naturvård och ett Natura-2000 område.

Kilaån ligger centralt belägen i Kiladalen och utgör en sammanbindande länk mellan Kolmårdens skogar. Kilaån har mycket höga naturvärden med stor variation i både flora och fauna. Den stora variationen av livsmiljöer skapar goda förutsättningar att bevara en artrik och värdefull natur av både växter och djur. Det övergripande syftet med Natura 2000-området är att upprätthålla en gynnsam bevarandestatus för de i området utpekade naturtyperna och arterna så att området bidrar till den biologiska mångfalden i landskapet och länet.

Översiktsplanen anger att orterna Bergshammar och Svalsta ses som möjliga tillväxtområden, de ligger också inom riksintresset Kilaåns dalgång som bedöms känsligt för ny bebyggelse. Aktuellt planområde berörs dock inte av detta riksintresse men det bör vara i åtanke vid fortsatt planläggning och gestaltning.





Planområdet i förhållande till riksintressen i området. Planområdet markerat med svart pil, Kilaåns dalgång är det lila området och Kilaån är markerat med grön-prickad linje.

### Kommunala beslut

Mitsemhus Produktion AB har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen för fastigheten Bergshammars-Ekeby 6:66 samt del av Bergshammars-Ekeby 6:60 i syftet att bygga mindre flerbostadshus för gruppboende, LSS-boende.

Bygg- och tekniknämnden har 2018-08-28 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Bergshammars-Ekeby 6:66 samt del av Bergshammars-Ekeby 6:60 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

### Behovsbedömning av detaljplan

En behovsbedömning 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 MKB behöver därför inte upprättas.

### Förutsättningar

#### Stadsbild/Landskapsbild

Planområdet ligger i utkanten av det mindre samhället Bergshammar. Här består bebyggelsen främst av friliggande villor byggda från 1900-talets mitt och framåt. I samhället finns det tillgång till skola för barn i årskurser F-6, livsmedelsbutik, bensinstation samt viss övrig service. Aktuellt planområde består i dagsläget av ängsmark och ligger precis i angränsning till ett skogsområde med blandskog som avskärmar området från motorväg E4 som löper strax norröver.

#### Bebyggelse

I anslutning direkt norr om planområdet ligger fem bostäder i form av villor i en eller två plan. I området finns även två villor till.



Ortofoto över planområdet. Aktuell plan är markerat med rött, på bilden kan villorna norr om planområdet ses. Utöver det syns också de två villorna som ligger österut, från planområdet sett.

### Natur

Planområdet består till största delen av brukad åkermark som sluttar åt söder och är avgränsad i söder av befintlig länsväg 800. Norr om åkern stiger marken mer och där den inte är bebyggd är den bevuxen med gles ung blandskog. Området i söder, på andra sidan av länsväg 800 är ett koloniområde.

### Miljöförhållanden

Väg 800 söder om planområdet har cirka 2 300 fordon/årsmedeldygn. För de närmast belägna nyttillkommande husen har beräknats frifältsvärden ekvivalent ljudnivå understigande 55dB(A) utomhus och under 30dB(A) inomhus. Fastigheten Tallåsen 2:3 är från tidigare planarbete, på grund av bullervärdena, bedömt ej lämplig att bebygga. Buller från civil flygtrafik bedöms ej påverka detta område utan områden som är belägna längre norrut.

Inom området finns inga kända fornlämningar.

### Tekniska förutsättningar

Geoteknisk undersökning genomfördes av Bo Orre Markråd 1990-10-08. En stor del av området till öster om aktuellt planområde består av lös lera. Faktisk grundläggningsteknik avses fastställas inför byggstart.

### Kommunikationer

Området nås via allmän länsväg 800 (Nyköpingsvägen). Inom tidigare planområde finns två gator som leder till villorna: Jagbacken och Tallåsvägen. För samtlig bebyggelse inom området sker parkering vid bostaden i garage eller carport.

Parkeringsnorm är 2 bilplatser/ lägenhet.

En gång- och cykelbana finns utmed väg 800 som ansluter Bergshammars samhälle med Nyköpings tätort. Bussförbindelse mellan Bergshammar och Nyköping finns på väg 800. Närmaste busshållplats Ekebydal finns i direkt anslutning till planområdets infart.

## **Förändringar**

### **Stadsbild/Landskapsbild**

Hänsyn tas till landskapsbild och befintlig bebyggelse i området, föreslagen bebyggelse begränsas därför till en våning och en utformning som sammanfaller med planerad utbyggnad av gällande detaljplan. Landskapsbilden bedöms därför inte försämrats nämnvärt.

### **Bebyggelse**

#### **Den gällande detaljplanen**

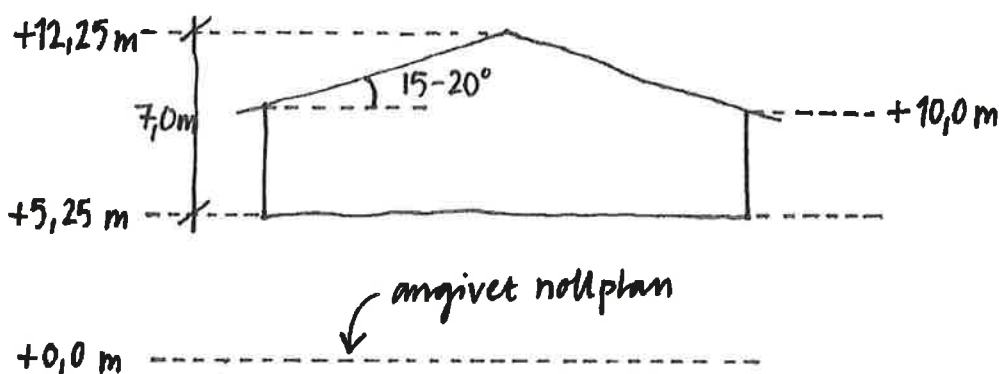
Planen omfattar sex befintliga bostadshus samt nybyggnation av 36 lägenheter i tvåfamiljshus alternativt friliggande enfamiljshus i en eller två våningar. Upplåtelseformen är bostadsrätt alternativt äganderätt.

#### **Ny detaljplan**

Detaljplanen föreslås omfatta västra delen av tidigare gällande plan, det vill säga fastighet Bergshammars-Ekeby 6:66 och del av fastighet Bergshammars-Ekeby 6:60. Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder (B) och LSS-boende (D) i ett våningsplan.

Den nuvarande exploatörens syfte är att på den nybildade fastigheten (där Bergshammars-Ekeby 6:60 avstyckas och avstyckningslott slås samman med nuvarande Bergshammars-Ekeby 6:66) bygga ett flerbostadshus innehållande sex lägenheter samt gemensamma ytor och personalrum uppföras. Byggnaden har en byggnadsarea (BYA) om cirka 525 m<sup>2</sup>.

Högsta tillåtna nockhöjd är reglerad i relation till angivet nollplan. Nockhöjden är satt till +12,25 meter, alltså 12,25 meter ovan nollplan. Då byggnaden planeras att anläggas vid marknivån +5,25 meter medför regleringen att byggnadens nockhöjd maximalt kan bli 7 meter. För att ytterligare reglera byggnadens uttryck och omfattning får byggnadens takvinkel endast vara mellan 15 och 20 grader.



Illustrationen förklarar nockhöjden och dess relation till angivet nollplan. Här syns också hur takvinkeln beräknas. Dessutom illustreras den maximala byggnadshöjden byggnaden kan få, något som dock inte är reglerat.

Plankartan reglerar också utformningen av tak och fasad med en f-bestämmelse, taket ska vara av röda takpannor och fasaden ska utgöras av träpanel. På detta sätt överensstämmer utformningen av byggnaden med övrig planerad bebyggelse. För att säkerställa att siktlinjer för befintliga fastigheter behålls regleras antalet våningar till endast en våning.

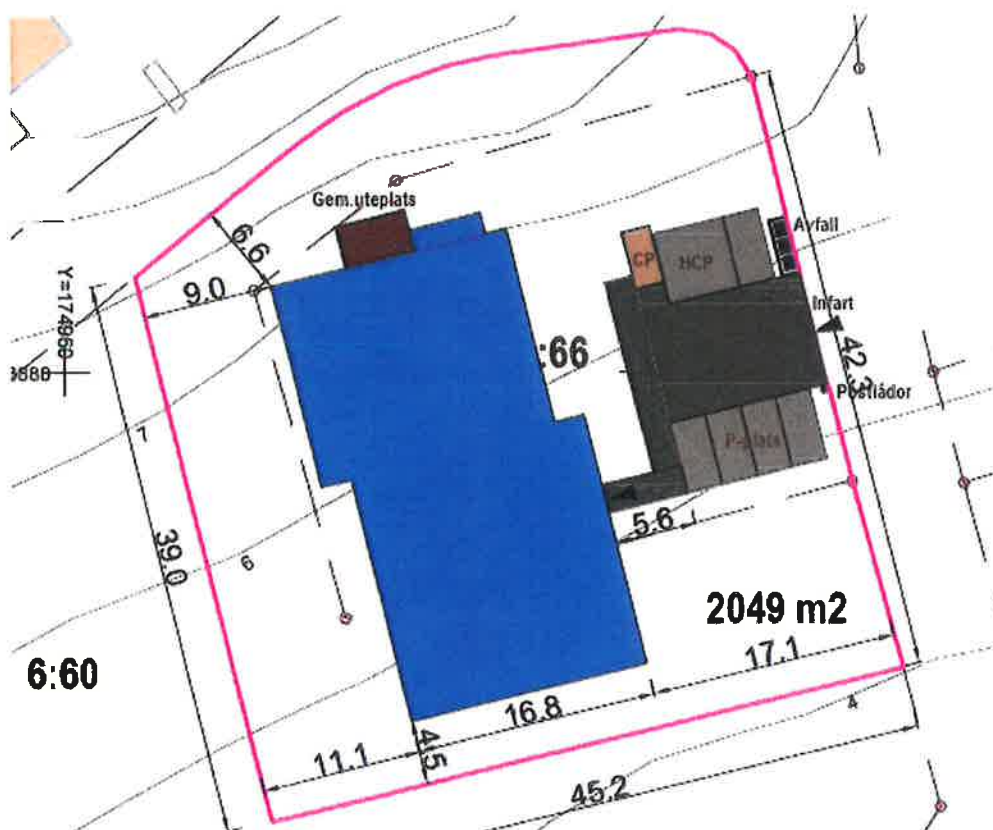


Visionsbild på samma typ av byggnad som föreslås i detaljplanen.

Byggnadens omfattning regleras också i plankartan. Med en e-bestämmelse begränsas den maximala utnyttjandegraden i byggnadsarea till 30 % av fastighetens totala area. För att säkerställa att byggnad inte hamnar närmare än 25 meter till väg 800 har en bestämmelse om prickmark lagts in längs plankartans södra gräns. Bestämmelsen reglerar att byggnad inte får uppföras på denna yta. Längs den västra och norra plangränsen finns en yta med prickmark för att skapa ett visst avstånd till befintlig bebyggelse samt för att bevara karaktären i området. Längs den östra plangränsen har istället en bestämmelse med korsmark införts likt gällande plan. På så sätt skapas det även här ett avstånd mellan väg och huvudbyggnad samtidigt som komplementbyggnad (t.ex. förråd, miljöhus och carport) får uppföras.

För att förbättra möjligheterna till naturlig dagvatteninfiltration inom fastigheten begränsas den totala andelen hårdgjord yta med en n-bestämmelse i plankartan som innebär att endast 50 % av markytan får hårdgöras.

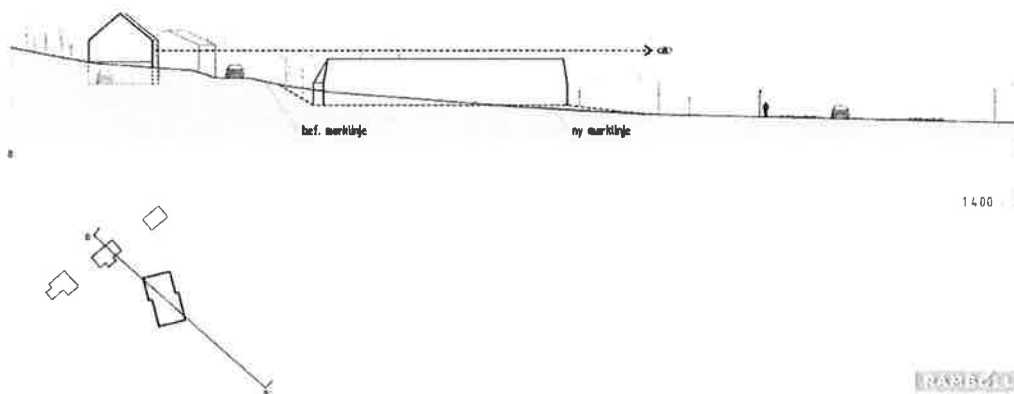
Fastigheten ansluts till lokalgata längs den östra fastighetsgränsen. För att säkerställa detta gäller utfartsförbud längs planområdets norra gräns. Inom fastigheten ska det också göras plats för sex parkeringsplatser, varav en är handikapparkering, samt cykelparkering. Avfallshantering sker vid gata.



*Situationsplan som visar ny fastighet och dess angöring. Byggnaden utgörs här av den blåa ytan, gråa ytor är hårdgjorda ytor i form av infart och parkeringsplatser. Den bruna ytan norr om byggnad är en gemensam uteplats för de boende.*

Topografin i området samt begränsningarna i byggnadshöjd för föreslagen byggnad gör så att siktlinjer bevaras för befintlig bebyggelse. Byggrätten har begränsats i plankartan så att gaveln placeras mot befintlig bebyggelse i norr. Även detta är gjort med den befintliga bebyggelsen i åtanke, med detta förslag på placering upplevs inte byggnaden lika dominant som om den hade placerats med långsida mot bebyggelsen.

Bergshammar-Ekeby 6 66  
Tvärsektion alternativ 2



Sektionsbild som visar föreslagen byggnad och dess placering i jämförelse med befintlig bebyggelse och dess siktlinje inifrån byggnad (Ramboll, 2019).

### Offentliga rum och platser (Friytor)

Yta för lekplats finns planerat i tidigare detaljplan. Föreslagen placering av lekplatsen är i mitten av området, som ligger till öster om aktuellt planområde, med goda gångförbindelser.

### Natur

Områdena norr om befintlig villabebyggelse kvarstår som naturmark. Större delen av åkermarken behålls för odling.

### Miljöförhållanden

Under tidigare planarbeten utmed väg 800 har det ställts krav på riskanalys även fast vägen inte är utpekad som en primär eller sekundär led för transport av farligt gods. Bebyggelse föreslås därför placeras med ett avstånd om minst 25 m till väg 800. Riktlinjer om avstånd till transportleder med farligt gods har bl.a. tagits fram av länsstyrelsen i Stockholm där;

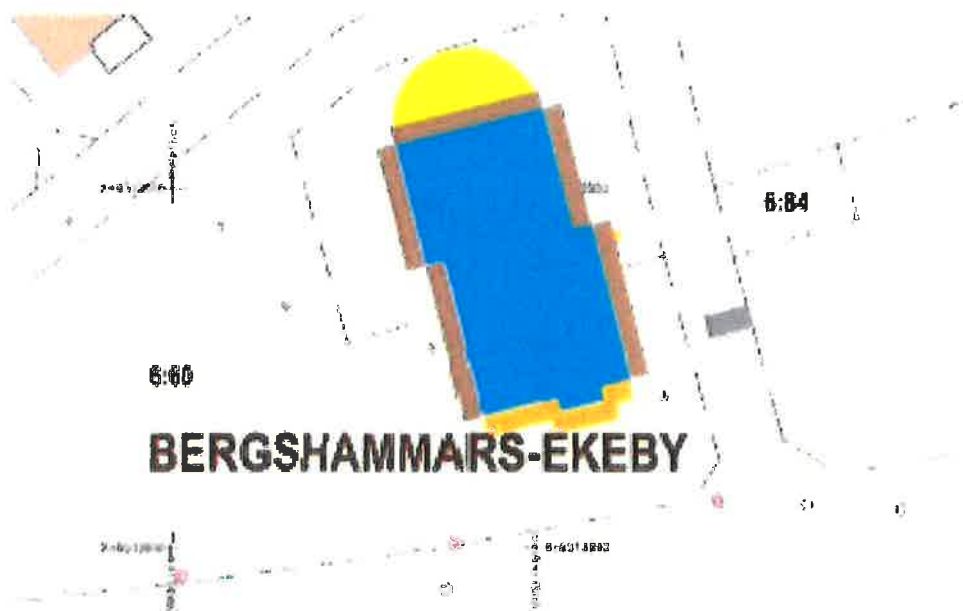
Länsstyrelsen anser att det, för de flesta sekundära leder, behöver finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter mellan vägen och markanvändning bostäder (B) och vård (D).

En bullerutredning har tagits fram i samarbete med Åkerlöf Hallin Akustik.

Utredningen visar att planerat bostadshus utsätts för låga bullernivåer från trafiken på väg 800. Vid fasaden som är vänd mot väg 800 blir ekvivalentnivåerna 56-60 dB(A), vid övriga fasader är det som högst 55 dB(A).

På del av gårdsytan norr om byggnaden blir ekvivalentnivån på grund av trafiken i närområdet högst 50 dB(A) och maximalnivån lägre än 70 dB(A). Uteplats som klarar riktvärdena enligt Trafikbullerförordningen kan anläggas här utan speciella bulleråtgärder, detta säkerställs också i plankartan genom bestämmelsen m. I och med att byggnaden placeras enligt bullerutredningen och på så sätt fungerar som ett skydd skapas det en yta norr om byggnaden som inte är bullerstörd. På gårdsytor vid

övriga fasader ligger ljudnivå över dessa värden och uteplats får anläggas om bulleråtgärder utförs.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad  
Frfältsvärde

 56 – 60 dB(A)

 ≤ 55 dB(A)

Ekvivalent ljudnivå för dygn 1,5 m  
över mark

 ≤ 50 dB(A)

*Ekvivalenta ljudnivåer för de två olika alternativen enligt bullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2018).*

### Sociala frågor

Området har goda förbindelser med Nyköpings tätort via väl utbyggda gång- och cykelvägar. Det är också nära till kollektivtrafik med busshållplats i direkt anslutning till området.

Angöring av bostäderna kan ske inom fastigheten. Tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrade går att anordna inom fastigheten och uppfyller Boverkets rekommendationer på avstånd och nivåskillnader. Inom området bedöms Boverkets tillgänglighetskrav kunna uppfyllas för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Med detaljplaneförslaget tillförs området varierad bebyggelse i en i övrigt homogen grupp av villor. Genom att blanda funktioner inom området uppmuntras det också till

möten och interaktion mellan människor. Det bidrar även till ökad trygghet och säkerhet då fler människor rör sig på platsen över större delen av dygnet.

### Tekniska förutsättningar

Utbyggnad av väg inom området för den gällande detaljplanen är planerat att startas under mitten av januari 2019. Detta för att förbereda för exploatering av området, något som också berör denna detaljplan. Nuvarande väg, Tallåsvägen, som löper direkt till öster om aktuellt planområde kommer byggas ut av den nuvarande fastighetsägaren i samband med exploateringen öster om vägen. I samband med detta kommer även utbyggnad av ledningar för VA och dagvatten att göras. Avsättningar för vatten, avlopp och dagvatten kommer då också göras för aktuellt planområde.



Utdrag från gällande detaljplan, hur den planerade vägen ska dras syns här. Aktuellt planområde är markerat med rött.

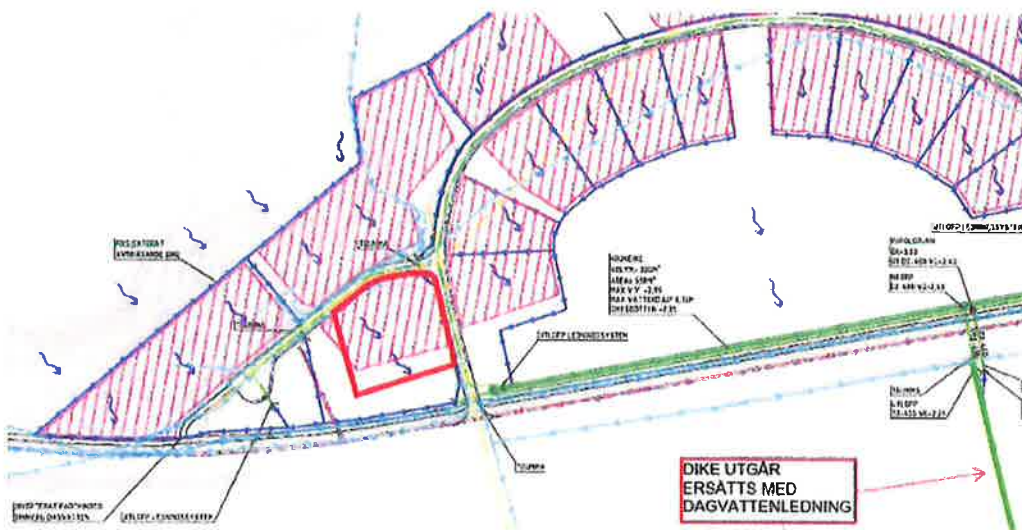
I samband med att planering för utbyggnad enligt gällande detaljplan påbörjades (området till öster om denna detaljplan) genomfördes också en dagvattenutredning för området av Ramböll Sverige AB i maj 2018. De åtgärder som föreslås är dimensionerade för att klara av ett 20-årsregn. Utformningen och fördröjning av dagvatten i området kan lösas på ett antal sett. Lämpligast för området är dock ytlig, trög hantering i öppna diken. Ytlig hantering är föreslagen för att dagvattnet på så sätt ska renas så nära källan som möjligt. Planerad exploatering kommer med stor sannolikhet ge upphov till ett ökat föroreningsinnehåll i orenat dagvatten. Främst är det vägar och parkeringsplatser som kommer bidra med föroreningar i dagvattnet. Sådana ytor kan med fördel ledas till exempelvis växtbäddar för rening och fördröjning, innan vidare avledning. Slutrecipient är Stadsfjärden via Kilaån och med tanke på Kilaåns skyddsklassning är det av stor vikt att tillförseln av föroreningar från området blir så litet som möjligt.

Den ytliga avrinningen över grönytor som föreslås i dagvattenutredningen kommer bidra till att dagvattnet från området renas. Vägavatten från lokalgatan kommer ledas till ett föreslaget krondike där vattnet renas. I dagsläget kommer majoriteten av föroreningar bedömt från väg 800, de få gator som planeras i och med



exploateringen i området står bara för en marginell tillförsel av föroreningar. Sammanfattningsvis bedöms föroreningshalten från exploateringen vara låg och föreslagna lösningar för hantering av dagvatten bedöms kunna rena dagvattnet till den grad så att det inte sker någon ökning av förorenade ämnen i dagvattnet som avrinner till Kilaån.

Viktigt att nämna är också att området som behandlas i denna detaljplan bara är en liten del av exploateringsområdet som behandlas i dagvattenutredningen. Jämfört med hela exploateringsområdet kommer detta planområde inte stå för någon större andel föroreningar till dagvattnet och den andel som bildas bedöms omhändertas genom tidigare nämnda lösningar.



Bilden visar ett förslag på dagvattenhantering enligt utredningen, aktuellt planområde är markerat med rött.

Bostäderna avses uppvärmas med el, ej direktverkande. Förberedelse för alternativ uppvärmning enligt PBL, redovisas vid bygglovsansökan.

Elnätstation finns öster om området, och område för ny station är avsatt inom det gällande planområdet. Befintliga teleledningar finns i området.

Möjlighet till sophantering med källsortering genomföres i samråd med lokala renhållningsverket. Område är avsatt vid västra infarten för återvinning och källsortering plats för samlingsstuprum finns också.

### Kommunikationer

Området ansluts via den nya bågformade lokalgatan till länsväg 800. Infarten till de befintliga husen i västra delen av området sker genom en kort angöringsgata med vändplan. Gång- och cykeltrafik använder gångbana och lokalgatan samt gångväg till lekplatsen.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Tidplan**

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

Samråd 1: a kvartalet 2019

Granskning 2: a kvartalet 2019

Antagande 2: a kvartalet 2019

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

#### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning upprättas i samråd med Lantmäteriet i enlighet med detaljplanen. Mitsemhus förvärvar fastigheten 6:66 samt del av 6:60. Den nya fastighetens storlek blir 2075 m<sup>2</sup>.

Servitut och ledningsrätt upprättas vid behov inom kvartersmark för ledningar i mark för att säkra el-, tele- och VA-ledningar.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Planeekonomi**

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet. Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

#### **Tekniska frågor**

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

#### **Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare**

Genomförandet av detaljplanen kommer innebära en tydlig exploatering av området. Mer folk kommer röra sig i området och lokalgator kommer trafikeras mer frekvent.

Den nya bebyggelsen kommer göra ett intryck, till skillnad från gällande detaljplan föreslås det en lite större byggrätt i aktuell detaljplan. Vyer kan därför i större utsträckning komma att påverkas. Bebyggelsen i detaljplanen har begränsat till en våning för att minimera bebyggelsens påverkan på siktlinjer och vyer.

**Sociala konsekvenser**

Detaljplaneförslaget innebär att området tillförs en mer varierad bebyggelse jämfört med gällande detaljplan. Genom att blanda funktioner inom området uppmuntras möten och interaktion mellan människor. Det bidrar även till ökad trygghet och säkerhet då fler människor rör sig på platsen över större delen av dygnet. Detta ger även en positiv effekt till närliggande fastigheter.

**Medverkande i planarbetet**

Planhandlingarna är framtagna av Pernilla Knutsson, Gustav Carlsbrand och Vincent Prats, Ramboll Sverige AB. Medverkande från kommunen har varit Sofia Bergqvist.

**Bilagor**

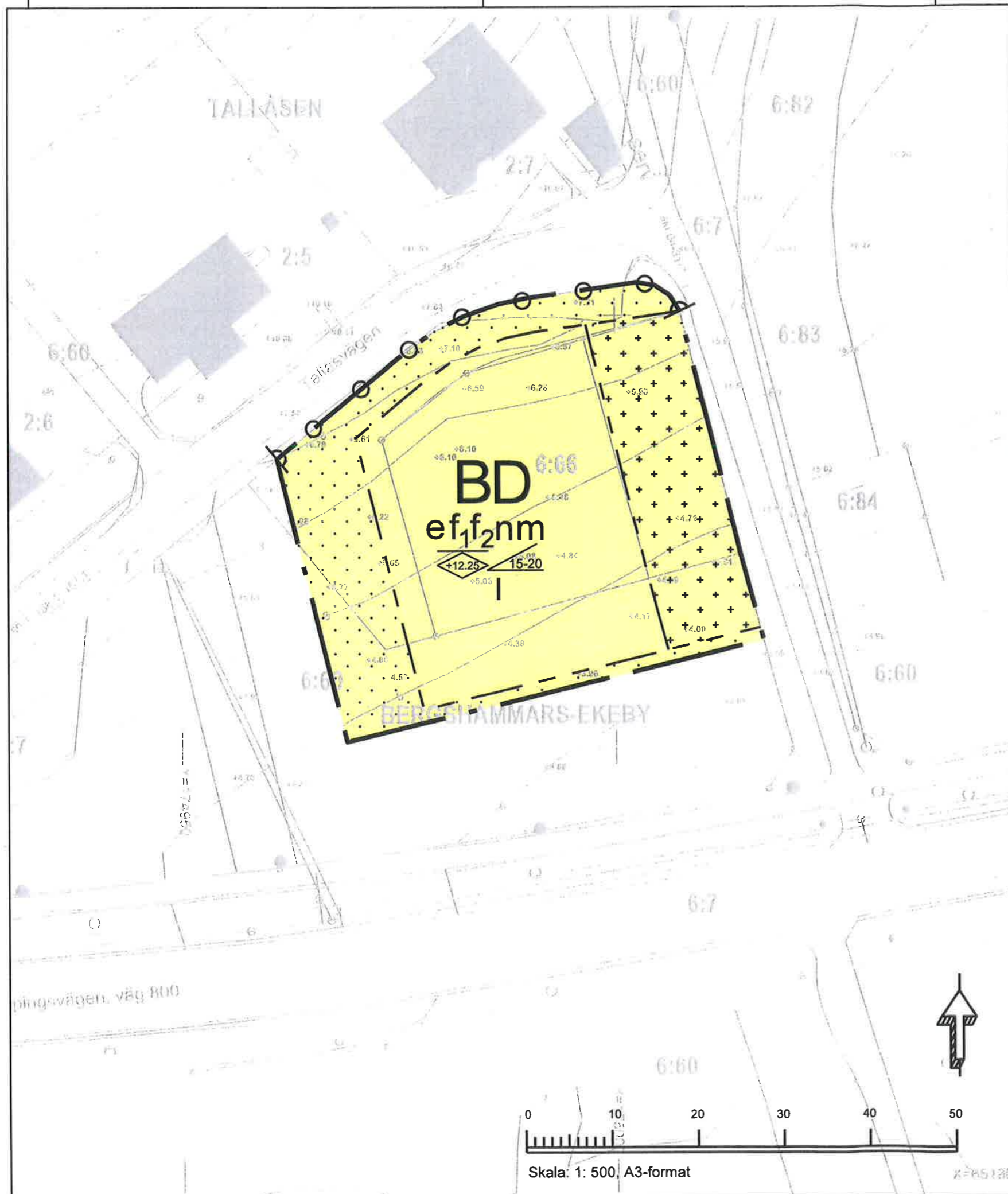
Dagvattenutredning Bergshammar, Ramböll 2018

Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustik 2018

PM Rening av dagvatten Bergshammar, Ramböll 2019

Sofia Bergqvist  
Nyköpings kommun

Pernilla Knutsson, Gustav Carlsbrand, Vincent Prats  
Ramboll Sverige AB



### 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
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder
- D Vård

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30 %
- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad
- Högsta nockhöjd över angivet nollplan är 12.25 meter
- Takvinkeln får vara mellan 15 och 20 grader

Utformning

- f<sub>1</sub> Tak ska vara av röda takpannor
- f<sub>2</sub> Fasad ska utgöras av träpanel
- l Högsta antal våningar

Markens anordnande och vegetation

- n Endast 50 % av markytan får hårdgöras

Stängsel och utfart

- p o o q Körbar förbindelse får inte anordnas

Skydd mot störningar

- m Uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå ska anordnas

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år

- |   |   |  |
|---|---|--|
| Till planen hör:                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning       | <input checked="" type="checkbox"/> Granskningsutlåtande |
| <input type="checkbox"/> Planprogram                | <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning       | <input type="checkbox"/> Gestaltungsprogram              |
| <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse program | <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning | <input type="checkbox"/> Kvalitetsprogram                |
| <input type="checkbox"/>                            | <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse    | <input type="checkbox"/> Illustration                    |

Detaljplan för

**Bergshammars-Ekeby 6:66 m.fl.**

Nyköpings kommun, Södermanlands län

Antagandehandling

Upprättad 2019-07-03

Pernilla Knutsson  
Plankonsult

Gustav Carlsbrand  
Plankonsult

Beslutsdatum	Instans
Godkännande	
Antagande	BTN
Laga kraft	

**SHB19/34**

## **Detaljplan för del av Bergshammars-Ekeby 6:66 samt del av Bergshammars-Ekeby 6:60, Bergshammar, Nyköpings kommun**

### **Hur samråd och granskning bedrivits**

Förslag till detaljplan, upprättat av Plan- och naturenheten, Samhällsbyggnad, har varit föremål för samråd under tiden 2019-02-01 t.o.m. 2019-03-01. Handlingarna har funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på kommunens hemsida.

Under perioden 14 maj till 28 maj 2019 var detaljplanen utställd för granskning. Handlingarna har funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på kommunens hemsida.

Handlingarna har vid båda tillfällena skickats till berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, föreningar, organisationer och sakägare enligt särskild förteckning.

Under processen har totalt 28 skriftliga yttranden inkommit, varav 11 med godkännande av planförslaget. Samtliga yttranden är sammanställda i detta granskningsutlåtande och finns även att läsa i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

Följande har inkommit med **godkännande** av planförslaget:

Under samrådet:

2019-02-06, Fastighets AB L E Lundberg  
2019-02-11, Lantmäteriet  
2019-02-11, Sörmlands museum  
2019-02-12, Divisionen Barn Utbildning och Kultur  
2019-02-18, Region Sörmland Kollektivtrafik  
2019-02-28, Polismyndigheten

Under granskningen:

2019-05-20, Vattenfall Eldistribution AB  
2019-05-21, Lantmäteriet  
2019-05-21, Trafikverket  
2019-05-22, Länsstyrelsen  
2019-05-24, Divisionen Barn Utbildning och Kultur

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

Under samrådet:

2019-02-06, Räddningstjänsten  
2019-02-06, Vattenfall Eldistribution AB  
2019-02-17, Privatperson (VA)

2019-02-17, Privatperson (T-BA)  
2018-02-20, Privatperson (AA)  
2019-02-25, Privatperson (FB)  
2019-02-25, Privatperson (EZ)  
2019-02-26, Privatperson (SA)  
2019-02-26, Privatpersoner (MAoRA)  
2019-02-27, Trafikverket  
2019-02-28, Miljönämnden  
2019-03-01, Länsstyrelsen

Under granskningen:

2019-05-17, Räddningstjänsten  
2019-05-22, Telia Skanova  
2019-05-27 och 2019-05-28, Privatpersoner (MAoRA)  
2019-05-20, Privatpersoner (EZO FB)

## Ställningstaganden

Med anledning av inkomna synpunkter **under samrådet** har följande ställningstaganden gjorts.

- Byggnadens placering på fastigheten och att det endast kan byggas ett envåningshus behövde tydliggöras på plankartan och i planbeskrivningen.
- Istället för nockhöjd används byggnadshöjd för planområdet.
- Hantering av dagvatten behövde förtydligas.

Plan- och naturenheten genomförde därmed följande revideringar av planhandlingarna:

Plankartan:

- Nockhöjden tas bort och istället läggs byggnadshöjd till för att säkerställa att endast envåningshus får uppföras. Takvinkeln sänks till 15-20 grader för att få ner nockhöjden på byggnaden.
- Utfartsförbud läggs till i den norra delen av planområdet vilket bidrar till att trafiken stannar innan de befintliga och nyttillkommande bostäderna.
- Prickmark, mark som inte får bebyggas, läggs till i den västra delen av planområdet för att styra placeringen av byggnaden.

Planbeskrivning:

- Text om hanteringen av dagvatten inom planområdet och inom det större exploateringsområdet kompletteras.
- Planområdets area och den kommande fastighetens area förtydligas.
- Kompletteras med att en gemensam uteplats i ett icke bullerstört läge kan anläggas inom fastigheten.

**Efter granskningen och inför antagande** har följande revideringar gjorts av planhandlingarna.

Plankartan:

- Byggnadshöjden ändras till att istället reglera högsta nockhöjd över angivet nollplan. Bestämmelsen blir: "Högsta nockhöjd över angivet nollplan är 12,25 meter". Detta för att bostäderna norr om planområdet ska få ett tydliggörande i var den högsta punkten på taket hamnar på den nya byggnaden.
- Efter diskussion med miljöenheten angående att säkra att en icke bullerstörd uteplats går att anordna inom planområdet läggs en bestämmelse till på plankartan att "Uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå ska anordnas."

Planbeskrivning:

- Texten revideras under rubrik Bebyggelse-Ny detaljplan och beskriver bestämmelsen om nockhöjd och dess innebörd, både i text och med illustration.
- Texten under rubriken Miljöförhållanden revideras om att anläggande av en icke bullerstörd uteplats är säkrat genom planbestämmelse m.

## Yttranden och bemötanden

Sammanfattning av inkomna synpunkter samt bemötanden med förslag på åtgärder:

## Avsändare under samrådet

### Länsstyrelsen

#### Länsstyrelsens synpunkter – ingripandegrunder enl. 11 kap. 10§ PBL

#### Risk för olyckor, översvämning eller erosion

##### *Farligt gods*

Länsstyrelsen delar kommunens syn på att iaktta ett skyddsavstånd om minst 25 meter till väg 800. Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets synpunkt om att väg 800 även fortsättningsvis kan utgöra omledningsväg för farligt gods.

##### *Översvämning*

Länsstyrelsen kan inte utläsa i den dagvattenutredning som gjorts om det tagits hänsyn till den översvämningsskartering för Kilaån som finns och eventuell risk för påverkan på främst tillgängligheten ur ett säkerhetsperspektiv vid händelse av översvämning.

#### Miljö kvalitetsnormer

##### *Vatten - dagvatten*

För att inte riskera att miljö kvalitetsnormen för vatten i vattenförekomsten och Natura 2000-området Kilaån försämras så är Länsstyrelsens utgångspunkt att dagvatten ska fördröjas och renas inom eller i anslutning till det föreslagna planområdet. Den dagvattenutredning för befintligt planområde, som redovisats är dock svårtolkad.

Det allmänna intrycket är att planbeskrivning och utredning innehåller flera förslag, men inget tydligt besked om åtgärdsval annat än att bedömningen är

att "lämpligaste åtgärden i området är ytlig, trög hantering i öppna diken". I planbeskrivningen tas växtbäddar upp, men detta är inte upptaget i dagvattenutredningen och preciseras inte heller närmare. I dagvattenutredningen nämns behov av ett dagvattenmagasin, men beskrivs inte närmare. Det framgår inte vad som i utredningen avses med ett "krondike"? - här behövs en närmare beskrivning över detta dikes funktion och konstruktion. Risk för ökat föroreningsinnehåll omnämns, men det saknas beräkningar gjorda på föroreningsinnehåll. Det framgår inte heller hur infiltrationsförmågan är inom det aktuella planområdet. Länsstyrelsen anser därför att redovisningen av dagvattenhanteringen för planområdet kan behöva kompletteras, så att det tydligare framgår hur den ska utföras. Skyddsåtgärder kan behöva säkerställas i planen.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen i den fortsatta planprocessen kommer att föra en aktiv dialog med Trafikverket i frågor som rör förutsättningarna kring bortledning av dagvatten från planområdet och därigenom tillkommande vatten i diken och trummor utmed statlig väg.

#### Bemötande:

Då marken består av lera är den lokala infiltrationsförmågan begränsad. Därför behöver ett dagvattensystem anordnas när området exploateras. Det aktuella planområdet är en del av en större exploatering och just nu pågår utbyggnad av ledningsnät och gator. Utformningen av dagvattensystem för hela exploateringsområdet går inte att styra i denna detaljplan. Bedömningen är att det aktuella planområdet och den föreslagna bebyggelsen inte ger någon enskilt större miljöpåverkan på Kilaån. Dagvatten från alla nya bostadsfastigheter och gator inom exploateringsområdet kommer att omhändertas i ett dikessystem som leds till en fördröjningsdamm. Fördröjningsdammen ligger utanför aktuellt planområde. Från dammen kommer det dagvatten som är kvar att ledas vidare i diken med viss tröghet vidare till Kilaån. Bedömningen är att detta system tar upp föroreningarna innan de når Kilaån till mycket stor del. Bedömningen är gjord utifrån att det nya systemet är trögare och tar hand om mer dagvatten i ett tidigare skede än som gjorts tidigare.

Dagvattenhanteringen för aktuellt planområde samt lösningen tillsammans med det övriga exploateringsområdet kommer att förtydligas inför granskning av detaljplanen.

Översvämningskarteringen visar på att risken för översvämning finns inom det område som är planlagt för åker och kommer inte att bebyggas. I detta område kommer en fördröjningsdamm att anläggas för att göra dagvattensystemet mera trögt innan det går vidare mot Kilaån.

Dialog mellan Trafikverket och exploatör sker redan då byggnation av gator och ledningar pågår.

#### **Trafikverket**

Trafikverket är väghållare för väg 800. Den statliga vägen är inte utpekad som rekommenderad transportväg för farligt gods, men den utgör omledningsväg vid händelse av stopp i trafiken på E4:n. Byggrätten i plankartan håller ett avstånd på ca 25 meter till vägkant utmed väg 800.



Trafikverket förutsätter att byggnation inom det aktuella området inte innebär begränsningar i användandet av väg 800, d.v.s. att vägen även fortsättningsvis kan utgöra omledningsväg på samma sätt som i dagsläget.

Trafikverket vill uppmärksamma att bortledning av dagvatten från planområdet inte får innebära mer tillkommande vatten i diken och trummor utmed statlig väg, eftersom dessa är dimensionerade att avleda vatten från väggroppen. Det kan även vid en eventuell rättstvist vara svårt att avgöra vem som är ansvarig för t.ex. en förorening i vattnet, där Trafikverket står som ansvarig eftersom det är vårt dike/vår trumma. Med anledning av detta anser Trafikverket att dagvatten ska ledas bort via separata diken och ledningar, avskilt från Trafikverkets anläggning. Trafikverket vill också upplysa om att åtgärder inom vägområdet utmed väg 800 kräver tillstånd från Trafikverket. Trafikverket förutsätter dessutom att kommunen säkerställer att föreslagen dagvattendamm i anslutning till väg 800 inte påverkar väganläggningen, vare sig i samband med anläggandet av dammen eller när dammen tagits i bruk.

#### Bemötande:

Dagvattnet från det större exploateringsområdet kommer inte att påverka Trafikverkets anläggningar. Detta är säkrat genom dialog mellan Trafikverket, entreprenören och exploitören. Dagvattenutredningen kommer även att förtydligas inför granskning av detaljplanen.

#### **Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, röd linje = 10kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat.

Kontakta Vattenfalls kundtjänst i god tid före byggstart för nyanslutning och byggström. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende.



**Bemötande:**

Noterat att Vattenfalls anläggningar inte påverkas av genomförande av föreslagen detaljplan.

**Miljönämnden**

Enligt utförd bullerutredning kan riktvärden för buller på uteplats innehållas på gårdsytan norr om byggnaden. Det saknas dock planbestämmelse om att gemensam uteplats ska klara de riktvärden som anges i trafikbullerförordningen, högst 70 dBA maximal ljudnivå och 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Miljöenheten tolkar bullerutredningen som att 60 dBA innehålls vid planområdesgränsen varför byggnaden kan lokaliseras utan hänsyn till buller enligt förordningen.

**Bemötande:**

Enligt bullerutredningen kan uteplats som klarar riktvärdena enligt Trafikbullerförordningen anläggas utan speciella bulleråtgärder. Därför är bedömningen att detta inte behöver regleras på plankartan med bestämmelse.

**Räddningstjänsten**

Kommunalt vägnät för räddningstjänstens framkomlighet.

Det ska finnas tillgång till släckvatten i form av brandposter. Brandposterna ska ha ett flöde om 600 l/minut. Avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats till brandpost får inte överstiga 75 meter.

**Bemötande:**

Gatan som angränsar planområdet i öster har enskilt huvudmannaskap och vägen i söder är Trafikverket huvudman för.

Brandposter finns vid väg800, söder om planområdet.

**Privatperson (VA)**

Våra synpunkter och förslag är att använda befintlig detaljplan från 1992. Vi valde att bo på Tallåsvägen 8 på grund av hur bebyggelsen ser ut idag samt rådande detaljplan från 1992. I de handlingar som vi fått tillgång till att läsa angående nytt förslag på den ny detaljplanen står det att landskapsbilden inte bedöms försämrats nämnvärt då detaljplanen tar hänsyn till befintlig bebyggelse i området. Ett hus på ca 525 kvm är nästan 4 ggr större än de befintliga husen på Tallåsvägen. En nockhöjd på 7 m med en takvinkel på 20–30 grader känns väldigt orimligt på ett enplanshus. Vi upplever detta som om att det finns en baktanke och att det i själva verket kommer att byggas ett tvåplanshus. Att ett så stort hus skulle passa in i landskapsbilden och befintlig bebyggelse har vi väldigt svårt att tro. I dagsläge har vi vyer över skogen, ryssbergen samt ända bort till värmeverket vilket vi inte kommer att ha om detta jättestora hus byggs. Vi har även varit i kontakt med en mäklare som tror att marknadsvärdet på vårt hus kan sjunka då vyerna inte kommer att vara lika positiva som de är idag.

Det står skrivet att detta bygge bidrar till ökad trygghet och säkerhet vilket vi inte alls kan hålla med om. Som det är nu kan våra barn cykla och leka mellan husen och både vi vuxna och barnen kan känna oss trygga då de ända bilarna

som rör sig på gatan är vi som bor här samt släkt och vänner som vet att vi har barn och därav åker sakta. Flera bilar kommer att röra sig i området och de kommer kanske inte ha samma överseende och kör sakta på vägen.

Vi vet att behovet av LSS-boende behövs och att det råder står brist på dem. Tanken är att syn och hörselskada skall bo här. Då undrar vi om man tagit hänsyn till dessa personers behov? Är det exempelvis lämpligt för en syn eller hörselskadad att stå vid väggkanten för att vänta på bussen när de flesta bilarna inte håller hastigheten på 70km/h. Skulle någon av dessa personer vara rullstolsburna eller vara rörelsehindrade av något slag så kommer de tyvärr var väldigt begränsade med exempelvis promenader i området. Åt ena hållet är det en stor lång uppförbacke för att komma till samhället Bergshammar. En promenad åt andra hållet innebär att man får vända och ta exakt samma väg tillbaka. Vill man promenera runt kolonilotterna ska man ha i åtanke att det är en grusväg vilket vi av egna erfarenheter vet inte är det bästa att gå på med rullstol eller rullator. För att nyttja skogen gåendes härifrån så är det stigar med jobbig terräng vilket kanske är svårt för en funktionshindrad person.

#### Bemötande:

Enligt gällande detaljplan, P92-23, kan aktuellt planområde bebyggas med parhus eller villor i två våningar. Det finns ingen begränsning i hur höga husen får bli. En detaljplan kan alltid ändras efter att dess genomförandetid har gått ut.

Den nya detaljplanen kommer däremot att ha en begränsning av byggnadshöjden för att den bakomliggande bebyggelsen ska fortsatt kunna se ut över landskapet. Följden av detta blir dock en större byggnadsarea. Men för att tydliggöra att det endast ska ges möjlighet att bygga ett en-våningshus på platsen läggs en byggnadshöjd till på plankartan inför granskning av detaljplanen. Tillsammans med byggnadshöjden och takvinkel kan det endast bli ett enplanshus.

Att en verksamhet etableras som har personal dygnet runt i ett rent bostadsområde inger en ökad säkerhet över dygnets alla timmar. En blandning av boende och verksamheter i ett område ger högre social hållbarhet.

Gatorna inom området kommer att skötas gemensamt av de boende inom området och då kan det gemensamt bestämmas över hastighet på gatorna och om det bedöms finnas behov av säkerhetshöjande åtgärder.

Detaljplanen prövar endast om marken är lämplig för vårdverksamhet och inte vilka exakt som kommer att bo i bostäderna. Bedömningen är att det finns bra möjligheter till att resa kollektivt samt röra sig i närområdet.

#### **Privatperson (T-BA)**

Vi valde att bo på Tallåsvägen 8 på grund av hur bebyggelsen ser ut idag samt rådande detaljplan från 1992. I de handlingar som vi fått tillgång till att läsa angående nytt förslag på den ny detaljplanen står det att landskapsbilden inte bedöms försämrats nämnvärt då detaljplanen tar hänsyn till befintlig bebyggelse i området. Ett hus på ca 525 kvm är nästan 4 ggr

större än de befintliga husen på Tallåsvägen. En nockhöjd på 7 m med en takvinkel på 20–30 grader känns väldigt orimligt på ett enplanshus. Vi upplever detta som om att det finns en baktanke och att det i själva verket kommer att byggas ett tvåplanshus. Att ett så stort hus skulle passa in i landskapsbilden och befintlig bebyggelse har vi väldigt svårt att tro. I dagsläge har vi vyer över skogen, ryssbergen samt ända bort till värmeverket vilket vi inte kommer att ha om detta jättestora hus byggs. Vi har även varit i kontakt med en mäklare som tror att marknadsvärdet på vårt hus kan sjunka då vyerna inte kommer att vara lika positiva som de är idag.

Det står skrivet att detta bygge bidrar till ökad trygghet och säkerhet vilket vi inte alls kan hålla med om. Som det är nu kan våra barn cykla och leka mellan husen och både vi vuxna och barnen kan känna oss trygga då de ända bilarna som rör sig på gatan är vi som bor här samt släkt och vänner som vet att vi har barn och därav åker sakta. Flera bilar kommer att röra sig i området och de kommer kanske inte ha samma överseende och kör sakta på vägen.

Vi vet att behovet av LSS-boende behövs och att det råder står brist på dem. Tanken är att syn och hörselskada skall bo här. Då undrar vi om man tagit hänsyn till dessa personers behov? Är det exempelvis lämpligt för en syn eller hörselskadad att stå vid väggkanten för att vänta på bussen när de flesta bilarna inte håller hastigheten på 70km/h. Skulle någon av dessa personer vara rullstolsburna eller vara rörelsehindrade av något slag så kommer de tyvärr var väldigt begränsade med exempelvis promenader i området. Åt ena hållet är det en stor lång uppförbacke för att komma till samhället Bergshammar. En promenad åt andra hållet innebär att man får vända och ta exakt samma väg tillbaka. Vill man promenera runt kolonilotterna ska man ha i åtanke att det är en grusväg vilket vi av egna erfarenheter vet inte är det bästa att gå på med rullstol eller rullator. För att nyttja skogen gåendes härifrån så är det stigar med jobbig terräng vilket kanske är svårt för en funktionshindrad person.

#### Bemötande:

Enligt gällande detaljplan, P92-23, kan aktuellt planområde bebyggas med parhus eller villor i två våningar. Det finns ingen begränsning i hur höga husen får bli. En detaljplan kan alltid ändras efter att dess genomförandetid har gått ut.

Den nya detaljplanen kommer däremot att ha en begränsning av byggnadshöjden för att den bakomliggande bebyggelsen ska fortsatt kunna se ut över landskapet. Följden av detta blir dock en större byggnadsarea. Men för att tydliggöra att det endast ska ges möjlighet att bygga ett en-våningshus på platsen läggs en byggnadshöjd till på plankartan inför granskning av detaljplanen. Tillsammans med byggnadshöjden och takvinkel kan det endast bli ett enplanshus.

Att en verksamhet etableras som har personal dygnet runt i ett rent bostadsområde inger en ökad säkerhet över dygnets alla timmar. En blandning av boende och verksamheter i ett område ger högre social hållbarhet.

Gatorna inom området kommer att skötas gemensamt av de boende inom området och då kan det gemensamt bestämmas över hastighet på gatorna och om det bedöms finnas behov av säkerhetshöjande åtgärder.

Detaljplanen prövar endast om marken är lämplig för vårdverksamhet och inte vilka som exakt kommer att bo i bostäderna. Bedömningen är att det finns bra möjligheter till att resa kollektivt samt röra sig i kringområdet.

### **Privatperson (AA)**

En stor byggnad framför vårt hus tar bort vyn och förfular landskapet. Eftersom byggnaden planeras bli 7 m hög tar den bort all vår utsikt mot kolonilotterna, grönområden och sänker därmed marknadsvärdet på vårt hus. Vilket inte är acceptabelt.

Med placering av parkering nära vårt hus ökar biltrafiken utanför oss vilket innebär en ökad risk för våra barn.

Känslan av trygghet kommer inte öka med fler boende här, snarare tvärtom. Med fler som rör sig utanför våra hus ökar istället risken för inbrott, konflikter etc. Hoppas att dessa synpunkter beaktas!

### Bemötande:

Enligt gällande detaljplan, P92-23, kan aktuellt planområde bebyggas med parhus eller villor i två våningar. Det finns ingen begränsning i hur höga husen får bli.

Den nya detaljplanen kommer däremot att ha en begränsning av byggnadshöjden för att den bakomliggande bebyggelsen ska fortsatt kunna se ut över landskapet. Följden av detta blir dock en större byggnadsarea. Men för att tydliggöra att det endast ska ges möjlighet att bygga ett en-våningshus på platsen läggs en byggnadshöjd till på plankartan inför granskning av detaljplanen. Tillsammans med byggnadshöjden och takvinkel kan det endast bli ett enplanshus.

Infart till planområdet kommer att ske från den öster och därmed kommer inte trafiken ända fram till de befintliga och nya bostäderna. Detta kommer att regleras i detaljplanen inför granskning.

Att en verksamhet etableras som har personal dygnet runt i ett rent bostadsområde inger en ökad säkerhet över dygnets alla timmar.

### **Privatperson (FB)**

När vi flyttade in i Tallåsen 2:6 2013 var det till stor del den fria utsikten mot Ryssbergen och koloniområdet Ekebydal och barnvänligheten, som gjorde att vi beslutade om flytt från tätorten. Vi visste då att enligt detaljplan från 1992 det inte skulle byggas annat än ett enplans familjehus på Bergshammars-Ekeby 6:66 och del av 6:60. Därför är det med stor besvikelse vi finner att ny detaljplan för området föreslås och är lämnad för samråd. I den föreslagna detaljplanen är byggnadsytan 525 kvadratmeter eller mer än dubbelt så stor som detaljplanen från 1992. Vi anser att flerfamiljshus i ett villaområde bryter karaktären på området och om tomten ska bebyggas bör det ske med enfamiljshus. Dessutom saknas både planskiss och byggnadsskiss vilket gör det svårt att bedöma påverkan för befintlig bebyggelse. Det föreslagna huset är alltså för stort, dessutom är husets höjd satt till 7 meter vilket kommer att skymma utsikten från vårt och grannars hus. Nockhöjden borde vara högst 5 meter för att minimera den förlorade utsikten. Den höjden är fullt tillräcklig för

enplanshus med 20-30 graders takvinkel. Om kommunen fastställer detaljplanen bör huskroppens långsida ligga utefter Tallåsvägens infart, alltså nord sydlig riktning och inte längs med gamla E4:an, väst östlig riktning.

Eftersom användningsområdet för fastigheten kommer att vara LSS-boende är inte användningsområdet optimalt med trafiken på gamla E 4:an med både bullerstörningar (som redan idag är störande för oss i villorna ovanför) och bilar som mycket sällan håller fartgränsen på 70 kilometer/timme. Frågan är om trafikbullret är uppmätt eller teoretiskt beräknat. Vi tycker de uppmätta (teoretiska) värdena för utemiljön är för lågt beräknade på grund av de störningar som vi upplever redan.

Vi vill att det klart och tydligt står i detaljplanen att det enbart får byggas 1-planshus, och då i maxhöjd 5 meter. Vi skulle även vilja veta från vilken höjd över havet man planerar att bygga huset.

Vi upplever stor trygghet i vårt boende och är mycket tveksamma till om ytterligare ett stort hus kommer att öka tryggheten för vår och andra fastigheter ovanför. Dessutom blir infarten till Tallåsfastigheterna och Jagbackens fastigheter breddad och asfalterad enligt uppgift, vilket sannolikt ökar trafiken och möjligheten att utsätta vår fastighet för mindre önskade händelser. Dessutom påverkas rörelsefriheten för våra små barn av den ökade trafiken.

Vi förutsätter att det servitut som reglerar vatten och avlopp till vår fastighet över planområdet inte berörs utan fortsätter som tidigare.

#### Bemötande:

Enligt gällande detaljplan, P92-23, kan aktuellt planområde bebyggas med parhus eller villor i två våningar. Det finns ingen begränsning i hur höga husen får bli. En detaljplan kan alltid ändras efter att dess genomförandetid har gått ut.

Den nya detaljplanen kommer däremot att ha en begränsning av byggnadshöjden för att den bakomliggande bebyggelsen ska fortsatt kunna se ut över landskapet. Följden av detta blir dock en större byggnadsarea. Men för att tydliggöra att det endast ska ges möjlighet att bygga ett en-våningshus på platsen läggs en byggnadshöjd till på plankartan inför granskning av detaljplanen. Tillsammans med byggnadshöjden och takvinkel kan det endast bli ett enplanshus.

För att låsa placeringen av ny byggnad läggs prickmark, mark som inte får bebyggas, till i den västra delen av planområdet.

I detaljplanen kan vi inte reglera hur en byggnad ska se ut inuti utan detta sker i den kommande bygglovsprövningen. I detaljplanen kan vi endast reglera markanvändning, exploateringsgrad och viss utformning.

I den framtagna bullerutredningen görs det en bedömning att gällande rekommendationer när det gäller trafikbuller klaras inom planområdet. Utredningen är gjort på trafikuppgifter från Trafikverket med en uppräknig till år 2040.

Att en verksamhet etableras som har personal dygnet runt i ett rent bostadsområde inger en ökad säkerhet över dygnets alla timmar.

Gatorna byggs ut och breddas enligt gällande detaljplan och för den utbyggnad av bostäder som ska ske.

Några servitut kommer inte att ändras i och med denna detaljplan.

### **Privatperson (EZ)**

När vi flyttade in i Tallåsen 2:6 2013 var det till stor del den fria utsikten mot Ryssbergen och koloniområdet Ekebydal och barnvänligheten, som gjorde att vi beslutade om flytt från tätorten. Vi visste då att enligt detaljplan från 1992 det inte skulle byggas annat än ett enplans familjehus på Bergshammars-Ekeby 6:66 och del av 6:60. Därför är det med stor besvikelse vi finner att ny detaljplan för området föreslås och är lämnad för samråd.

I den föreslagna detaljplanen är byggnadsytan 525 kvadratmeter eller mer än dubbelt så stor som detaljplanen från 1992. Vi anser att flerfamiljshus i ett villaområde bryter karaktären på området och om tomten ska bebyggas bör det ske med enfamiljshus. Dessutom saknas både planskiss och byggnadsskiss vilket gör det svårt att bedöma påverkan för befintlig bebyggelse.

Det föreslagna huset är alltså för stort, dessutom är husets höjd satt till 7 meter vilket kommer att skymma utsikten från vårt och grannars hus. Nockhöjden borde vara högst 5 meter för att minimera den förlorade utsikten. Den höjden är fullt tillräcklig för enplanshus med 20-30 graders takvinkel. Om kommunen fastställer detaljplanen bör huskroppens långsida ligga utefter Tallåsvägens infart, alltså nord sydlig riktning och inte längs med gamla E 4:an, väst östlig riktning.

Eftersom användningsområdet för fastigheten kommer att vara LSS-boende är inte användningsområdet optimalt med trafiken på gamla E 4:an med både bullerstörningar (som redan idag är störande för oss i villorna ovanför) och bilar som mycket sällan håller fartgränsen på 70 kilometer/timme.

Frågan är om trafikbullret är uppmätt eller teoretiskt beräknat. Vi tycker de uppmätta (teoretiska) värdena för utemiljön är för lågt beräknade på grund av de störningar som vi upplever redan.

Vi vill att det klart och tydligt står i detaljplanen att det enbart får byggas 1-planshus, och då i maxhöjd 5 meter. Vi skulle även vilja veta från vilken höjd över havet man planerar att bygga huset.

Vi upplever stor trygghet i vårt boende och är mycket tveksamma till om ytterligare ett stort hus kommer att öka tryggheten för vår och andra fastigheter ovanför. Dessutom blir infarten till Tallåsfastigheterna och Jagbackens fastigheter breddad och asfalterad enligt uppgift, vilket sannolikt ökar trafiken och möjligheten att utsätta vår fastighet för mindre önskade händelser. Dessutom påverkas rörelsefriheten för våra små barn av den ökade trafiken.

Vi förutsätter att det servitut som reglerar vatten och avlopp till vår fastighet över planområdet inte berörs utan fortsätter som tidigare.

#### Bemötande:

Enligt gällande detaljplan, P92-23, kan aktuellt planområde bebyggas med parhus eller villor i två våningar. Det finns ingen begränsning i hur höga husen får bli. En detaljplan kan alltid ändras efter att dess genomförandetid har gått ut.

Den nya detaljplanen kommer däremot att ha en begränsning av byggnadshöjden för att den bakomliggande bebyggelsen ska fortsatt kunna se ut över landskapet. Följden av detta blir dock en större byggnadsarea. Men för att tydliggöra att det endast ska ges möjlighet att bygga ett en-våningshus på platsen läggs en byggnadshöjd till på plankartan inför granskning av detaljplanen. Tillsammans med byggnadshöjden och takvinkel kan det endast bli ett enplanshus.

För att låsa placeringen av ny byggnad läggs prickmark, mark som inte får bebyggas, till i den västra delen av planområdet.

I detaljplanen kan vi inte reglera hur en byggnad ska se ut inuti utan detta sker i den kommande bygglovsprövningen. I detaljplanen kan vi endast reglera markanvändning, exploateringsgrad och viss utformning.

I den framtagna bullerutredningen görs det en bedömning att gällande rekommendationer när det gäller trafikbuller klaras inom planområdet. Utredningen är gjort på trafikuppgifter från Trafikverket med en uppräknig till år 2040.

Att en verksamhet etableras som har personal dygnet runt i ett rent bostadsområde inger en ökad säkerhet över dygnets alla timmar.

Gatorna byggs ut och breddas enligt gällande detaljplan och för den utbyggnad av bostäder som ska ske och inte för denna detaljplans del.

Några servitut kommer inte att ändras i och med denna detaljplan.

#### **Privatperson (SA)**

Jag är en av två ägare till ovannämnda fastighet (min man äger andra halvan och han har inkommit med synpunkter via brev till er). Vi/jag motsäger oss inte att kommunen bygger LSS boende nära oss, däremot motsätter jag mig hur det är tänkt att utföras. Med långsidan upp mot Tallåsvägen och den tänkta totalhöjden på 7 meter skulle innebära att vi förlorar all vår utsikt mot kolonilottsområdet och skogen. Med gaveln mot Tallåsvägen kan det göra skillnad.

Vi har valt att bo där vi gör för att få frihets och lantliga känslan som det blir när man ej har grannar nära in på. Denna känsla skulle gå förlorad med en fastighet framför oss samt att det troligtvis även sänker marknadsvärdet på vårt hus då utsikten går förlorad.

Att det skulle öka trygghetskänslan av att ha fler hus nära inpå kan jag inte hålla med om. Snarare är det så att ju fler som rör sig i området desto större



är osäkerheten då man ej känner alla som kommer och går och sannolikheten för inbrott och dyl ökar även av samma anledning. Att lägga boendets parkering och vändplan i slutet av Tallåsvägen innebär en ökad risk för allas våra barn som rör sig fritt ute på gatan och mellan husen. Det kan jag inte acceptera.

**Bemötande:**

Enligt gällande detaljplan, P92-23, kan aktuellt planområde bebyggas med parhus eller villor i två våningar. Det finns ingen begränsning i hur höga husen får bli. En detaljplan kan alltid ändras efter att dess genomförandetid har gått ut.

Den nya detaljplanen kommer däremot att ha en begränsning av byggnadshöjden för att den bakomliggande bebyggelsen ska fortsatt kunna se ut över landskapet. Följden av detta blir dock en större byggnadsarea. Men för att tydliggöra att det endast ska ges möjlighet att bygga ett en-våningshus på platsen läggs en byggnadshöjd till på plankartan inför granskning av detaljplanen. Tillsammans med byggnadshöjden och takvinkel kan det endast bli ett enplanshus.

För att låsa placeringen av ny byggnad läggs prickmark, mark som inte får bebyggas, till i den västra delen av planområdet.

Att en verksamhet etableras som har personal dygnet runt i ett rent bostadsområde inger en ökad säkerhet över dygnets alla timmar.

Infart till planområdet kommer att ske från öster och därmed kommer inte den trafiken ända fram till de befintliga bostäderna. Detta kommer att regleras i detaljplanen inför granskning.

**Privatpersoner (MAoRA)**





Vi har full respekt för att kommunen har ett behov av den här typen av boende och att det finns fördelar med att placera det i befintlig bebyggelse. Vi kan bara vädja om att vi som bor här och har valt området utifrån den utformning det har idag med rådande detaljplan och översiktsplan får samma respekt för våra åsikter nedan.

Samma förutsättningar: 1992 lades ett förslag att ändra befintlig detaljplan på samma fastigheter som detta förslag gäller. Vi har tagit del av de handlingar som presenterades då. Man ville då bygga två mindre enfamiljshus, antingen fristående villor eller parhus. Det slutade med att kommunen kom fram till att det inte var lämpligt och detaljplanen begränsades till nu rådande detaljplan. Kommunen tog då hänsyn till att vyn som de befintliga fastigheterna idag ser ut över påverkades för mycket. I det förslag som presenterats för oss nu begränsas denna vy ännu mer än förslaget som presenterades 1992. Vi anser att vyn från Ryssbergen. Över skogen och koloniområdet och bort över fälten bör beaktas på samma vis idag som 1992. Vyn är enligt samtal med registrerad mäklare något som påverkar värdet på våra hus positivt och med andra ord: om den begränsas minskar värdet på våra hus.

Utformningen av detaljplanen borde ha som mål att vyn ska påverkas så lite som möjligt och begränsa höjder och utformning av hus efter det.

I förslaget står att max 30 % av fastigheten får bebyggas. Då förslaget påverkar hela Bergshammar 6:66 och delar av 6:60 går det inte att utläsa hur stor byggnad som faktiskt får byggas. Måtten på "nya fastigheten" borde framgå för att man ska kunna ta ställning till hur stor påverkan det faktiskt blir.

Påverkan på landskapsbild och vyer: I "Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta" står det att läsa under rubriken 16. Riksintressen om Kiladalen specifikt. Det är noterat att befintlig bebyggelse är nästan genomgripande på kullar/höjder med hänsyn till riksintresset och dess historiska landskapsbild. Tallåsen är ett typiskt exempel på det så som den är bebyggd idag. Vidare kan man läsa att lokalisering och placering av ny bebyggelse bör företrädesvis ske på naturliga höjder och åsar i syfte att skapa siktlinjer och därmed främja förståelsen av det kulturhistoriska landskapet. I förslaget på ny detaljplan anses inte detta vara aktuellt då området som ändringen gäller redan är planlagt område. Hur kan det motivera att översiktsplanen inte ger något ställningstagande för området? Det är ju en ny plan som föreslås. ska den gamla planen. som blir inaktuell om det blir beslut om en ny. sätta förutsättningarna för den nya? Vi bor närmare ett Natura

2000-område/Kilaån än väldigt många i området som planen omfattar och att då säga att vårt område inte omfattas av något riksintresse er känns som ett sätt att försöka prata bort vad det faktiskt står i planen. (Vi har pratat med andra som önskat bygga i Kiladalen men som fått nej med hänvisning till denna skrivelse och då har avståndet till ån varit likvärdigt)

I de handlingar vi har fått utskickade för samråd står det på s 8 i dokumentet Detaljplan för Bergshammars-Ekeby samt del av Bergshammars-Ekeby 6:60 att Landskapsbilden inte bedöms försämrats nämnvärt. I samma dokument på s 14 står att vyer i större utsträckning kommer att påverkas. Som lekmän blir detta motsägelsefullt. Om vyerna här ute påverkas i större utsträckning innebär det väl att även landskapsbilden gör det.

För att begränsa påverkan av vyerna är förslaget att nya bebyggelsen begränsas till en våning. Samtidigt föreslås en nockhöjd på hela 7 meter med en takvinkel på 20-30 grader. Oavsett 20 eller 30 graders takvinkel blir detta en byggnad på närmare 3000 m<sup>3</sup>. Enligt samtal med snickare på ett lokalt byggbolag är en nockhöjd på 7 meter betydligt högre än ett normalt enplanshus. Om det beslutas att detaljplanen ska ändras måste nockhöjden kunna sänkas utan att det påverkar byggnadens funktion. Nockhöjden kan inte få styras av byggherrens förslag på hus (vi har sett förslagen på hus som skickades in i samband med planbeskedet). Begränsningen till enplanshus/antal våningar finns inte med i bifogat förslag på ny detaljplan och måste kompletteras med det.

Det står i behovsbedömningen att byggnaden ska anpassas till befintlig bebyggelse. Efter att ha läst förslaget känns det som följande liknelse: *På ett fruktfat ligger 180 clementiner och 5 apelsiner. Där lägger man sedan en stor grön vattenmelon och påstår att fruktfatet fortfarande är symmetriskt. I det här fallet är kolonistugorna i Ekebydals koloniområde clementinerna, befintlig bebyggelse på Tallåsen idag apelsinerna och den nya byggnaden vattenmelon.*

Planskiss saknas: I förslagen detaljplan finns ingen utredningsskiss där det framgår på vilken höjd byggnaden ska ligga. Detta finns bifogat för 1992-års samråd. Där är det uppritat hur den nya byggnaden inkl komplementbyggnader kommer att ligga i relation till befintlig bebyggelse. För att både ni och vi ska kunna ta ställning till hur det verkligen påverkar landskapsbilden och vyn borde detta vara något som tas fram innan beslut fattas.

Byggnadsskiss saknas: Det finns inte någon byggnadsskiss bifogad samrådshandlingarna på vilken typ av hus Mitsemihus vill bygga. Av samma anledningar för att en planskiss borde tas fram innan beslut fattas borde det också tas fram en skiss som visar vilken hustyp som ska byggas. Det bör också finnas en motivering till varför det måste vara ett hus med 7 meter i nockhöjd när takvinkeln föreslås vara så liten.

Sociala frågor: Ni skriver att detaljplansförändringen kommer att bidra till ökad trygghet och säkerhet. Vi kan dock se en risk för ökad osäkerhet för främst våra barn då det kommer att innebära ett betydligt större antal bilar i rörelse. Idag är det endast vi och våra besökande som kör på vägen och alla är väl medvetna om att det finns barn i området. I och med exploateringen nedanför Jagbacken kommer hela Tallåsvägen göras om och det ska bli en vändplan

bortanför Tallåsvägen 6. Den kommer sannolikt att användas av besökande till det nya flerbostadshuset. Då det är ett LSS-hem kommer det även innebära trafik såsom taxiverksamhet, personalens egna bilar och anhöriga (vid skjuts till och från jobbet), annan samhällstjänst såsom sopbilar och räddningstjänst.

Servitut: Befintliga servitut nämns inte i handlingarna. Hur påverkas dessa?

Byggnadens placering: Det finns två alternativa placeringar för byggnaden i det framtagna förslaget. Vi anser att den bör placeras så det påverkar vyn så lite som möjligt både utifrån byggnadens placering på fastigheterna och dels i vilket väderstreck långsidan byggs. Även här borde det tas fram planskisser innan beslut fattas.

LSS-boende istället för fortsatt villatomt/er? Området ligger precis vid en trafikerad 70-väg precis vid en raksträcka där många bilister trycker extra på gasen. Busshållplatserna ligger precis intill vägen och man får stå i vägrenen när man väntar på bussen. Vi som bor här har föreslagit att busshållplatserna i alla fall skulle kunna få belysning men inte fått gehör. Det finns en förskola och en skola uppe i samhället som gör området lämpligt för barnfamiljer. Det finns fina skogsområden i närheten men för att nå dessa behövs bil (Ryssbergen) eller att man kan gå upp i skogen bakom koloniområdet vilket är uppför en brant och snarig backe. Vi utgår ifrån att kommunen har gjort en lämplighetsbedömning med de boendes bästa i fokus både vad gäller placering av boendet, kollektivtrafiken och tillgänglighet till naturområden.

#### Bemötande:

Enligt gällande detaljplan, P92-23, kan aktuellt planområde bebyggas med parhus eller villor i två våningar. Det finns ingen begränsning i hur höga husen får bli. En detaljplan kan alltid ändras efter att dess genomförandetid har gått ut.

Den nya detaljplanen kommer däremot att ha en begränsning av byggnadshöjden för att den bakomliggande bebyggelsen ska fortsatt kunna se ut över landskapet. Följden av detta blir dock en större byggnadsarea. Men för att tydliggöra att det endast ska ges möjlighet att bygga ett en-våningshus på platsen läggs en byggnadshöjd till på plankartan inför granskning av detaljplanen. Tillsammans med byggnadshöjden och takvinkel kan det endast bli ett enplanshus.

Planbeskrivningen förtydligas med att planområdet är kommande fastighet och skriva in dess area.

Då området redan är planlagt för bebyggelse tas inte något annat ställningstagande för områdets användning i den fördjupade översiktsplanen. Bedömningen är att den nya detaljplanen anpassas till befintlig bebyggelse med en begränsning av höjden och med färgsättning av fasad och tak.

I detaljplanen kan vi inte reglera hur en byggnad ska se ut inuti utan detta sker i den kommande bygglovsprövningen. I detaljplanen kan vi endast reglera markanvändning, exploateringsgrad och viss utformning.

Att en verksamhet etableras som har personal dygnet runt i ett rent bostadsområde inger en ökad säkerhet över dygnets alla timmar.

Infart till planområdet kommer att ske från öster och därmed kommer inte den trafiken ända fram till de befintliga bostäderna. Detta kommer att regleras i detaljplanen inför granskning.

För att låsa placeringen av ny byggnad läggs prickmark, mark som inte får bebyggas, till i den västra delen av planområdet.

Planområdet berörs inte av några servitut och därför omnämns de inte i planbeskrivningen.

Detaljplanen prövar endast om marken är lämplig för vårdverksamhet och inte vilka som exakt kommer att bo i bostäderna. Bedömningen är att det finns bra möjligheter till att resa kollektivt samt röra sig i kringområdet.

## **Avsändare under granskningen**

### **Räddningstjänsten**

Planförslaget beskriver ej hur släckvattensförsörjningen är tänkt att fungera och om ett eventuellt konventionellt system lever upp till gällande riktlinjer, VAV P83.

### Bemötande:

Det finns 3 brandposter på huvudledningen vid det aktuella området. Bedömningen är att Räddningstjänstens krav när det gäller placering och antal brandposter uppfylls.

### **Telia Skanova**

Skanova har ledningar/kanalisation i detaljplaneområdet.



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

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

#### Bemötande:

Bedömningen är att Telia Skanovas ledningar inte kommer att påverkas av byggnationen.

#### **Privatpersoner (MAoRA)**

I planbeskrivningen står det fortfarande att landskapsbilden inte försämrans nämnvärt vare sig av byggnadens storlek eller höjd. Detta trots att den nya byggnaden skulle bli flera gånger större än befintlig bebyggelse och dels att det inte finns någon angiven +höjd för den nya byggnaden är det anmärkningsvärt att ett sådant ställningstagande kan göras. En så stor byggnad blir iögonfallande då övrig bebyggelse är villor och kolonistugor. Det är heller inte möjligt att räkna på vilken +höjd bygget kommer att "sluta på" när det inte är presenterat någon +höjd för byggets botten. Pondera att man måste fylla upp marken pga lös lera (som den geotekniska undersökningen som man hänvisar till har konstaterat), då kan det planerade bygget hypotetiskt bli högre än befintliga hus trots att det börjar byggas på lägre +höjd. Då någon +höjd inte är presenterad tänker vi att det enda riktmärke blir Boverkets byggregler om allmänna platsers medelnivå invid tomten. Den allmänna plats som vi kan tänka oss blir utgångspunkt är då Tallåsvägen och då blir +höjd högre än vad tex byggbodarna som står där idag är placerade. I samma regelverk står att om marken är mycket oregelbunden bör en +höjd finnas. Vi fortsätter att hävda att det måste presenteras en + höjd innan man kan ta ställning till om hur landsskapsbilden påverkas. Detta medför att den skiss som ska visa hur sikten kan påverkas är irrelevant och byggnaden kan komma att ligga högre placerad. Skalan är otydlig och svår att tolka på denna skiss vilket gör att man inte kan ta ställning till placeringen av huset och dess påverkan.

Den nya detaljplanen vill tillåta ett bygge om cirka 525 m<sup>2</sup> eller max 30 % av fastighetens area. Vad innebär cirka 525 m<sup>2</sup>? Det framgår inte hur stor marginal som kommer att tillåtas då det inte går att utläsa den totala arean för den nya (?) sammanslagna fastigheten. Det är oavsett en dubbling av tidigare satt maxarea. Vad föranleder att detta plötsligt anses acceptabelt då tidigare detaljplan gjort denna begränsning med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Det införs en ny mätangivelse i planhandlingen efter samråd. Förut användes nockhöjd om 7 m, nu pratar ni byggnadshöjd om 5 m vilket för en lekman är förvirrande. I praktiken innebär det beroende på byggnadens höjd att nockhöjden kan bli högre än tidigare angivna 7 m. (Blir huset kvadratisk, 25 m \* 25 m med 20 graders takvinkel skulle nockhöjden bli 9 m.)

Sammanfattningsvis tycker vi fortfarande att det är en omotiverat hög byggnad för att vara en enplansbyggnad. I bemötandet av synpunkterna som lämnats på just byggets höjd har ni skrivit att det i gamla detaljplanen inte funnits någon begränsning gällande just höjden och den enda begränsningen har

varit antalet våningar. Att det har saknats begränsning på höjden i den planen kan knappast vara en anledning till att inte sätta en sån begränsning i den nya som förenar samtliga intressen. Vid samtal med planarkitekt ang just utsatt höjd gavs svaret att det krävdes en högre takhöjd i en byggnad avsedd för vårdverksamhet och därför måste byggnadshöjden vara så hög. Enligt de uppgifter vi har tagit del av är denna skillnad i takhöjd endast 30 cm. Det går alltså att sänka byggnadshöjden ytterligare (förslagsvis 3,5 m) och ändå förena vårt intresse att få behålla vår landskapsvy och syftet med byggnaden.

Sociala konsekvenser som målas upp som positiva är att området tillförs en mer varierad bebyggelse. Detta är en högst personlig åsikt för den som är intresserad av byggnader och bör inte ges någon betydelse. Ni målar upp att det blir mycket tryggare i och med bemannad verksamhet dygnet runt. Vi ser snarare en ökad otrygghet gällande trafiksituationen då det kommer att cirkulera fler bilar och fler människor även om utfartsmöjligheterna begränsas.

I granskningsbrevet står att förslaget inte strider mot kommunens fördjupade översiktsplan. Vi tycker inte att det är motiverat tillräckligt då det i planen står att bebyggelse ska anpassas för att skapa siktlinjer. Ni vill istället kapa siktlinjer i och med det här bygget. I den fördjupade översiktsplanen kan man läsa att lokalisering och placering av ny bebyggelse i Kildalen bör företrädesvis ske på naturliga höjder och åsar i syfte att skapa siktlinjer och därmed främja förståelsen av det kulturhistoriska landskapet. Vad gör att detta anses vara en lämplig placering när andra byggherrar har fått avslag på sin begäran om att få bygga i detta område på placeringar som ligger både högre och längre ifrån Kilaån utifrån just denna motivering.

I första hand anser vi att detaljplanen inte ska ändras utan att det ska fortsätta vara en villatomt för fristående villa eller parhus. Vi kan inte förstå hur man kan resonera så annorlunda idag avseende hänsynen till befintlig bebyggelse mot hur man resonerade 1992. Det är fortfarande samma landskapsbild som påverkas och som är anledningen till att vi ville bo där vi bor.

I andra hand vill vi att intressen förenas i möjligaste mån. Ni vill bygga bostäder för sex personer på Tallåsen. Där bor det idag 17 personer. Det måste väl ligga i allas intresse att dessa människor ska kunna samverka så bra så möjligt redan från början. Det är för oss helt obegripligt att man i en ändring av detaljplanen inte gör allt för att förena befintlig bebyggelsen med tilltänkt bebyggelse när det är fullt möjligt. Kommunen kan sätta gränser i detaljplanen som möjliggör ett vårdboende men med minsta möjliga påverkan på landskapsbilden. Det ligger i allas intresse att ge grannsämjan en så bra start som möjligt.

#### Bemötande:

På plankartan, som är det juridiskt bindande dokumentet, i gällande detaljplan finns det ingen höjdangivelse skriven. På plankartan inför antagande är det åter nockhöjden som regleras. Bestämmelsen blir "Högsta nockhöjd över angivet nollplan är 12,25 meter". I och med denna bestämmelse finns det en maximal höjd för hur hög den nya byggnaden kan bli. Planbeskrivningen kompletteras med en förklarande text och illustrationer för att visa bestämmelsens innebörd.

För vårdverksamhet krävs en annan takhöjd invändigt än vad det krävs för en bostad. Detta gör att byggnadshöjden blir en aning högre än ett vanligt bostadshus.

Med den reglerade taklutningen ochnockhöjden är bedömningen att siktlinjer från fastigheterna norr om aktuellt planområde kommer att kvarstå, dock inte helt intakta mot idag.

Bedömningen är att siktlinjerna mot landskapet inte blir påtagligt påverkade av planförslaget då byggrätten är begränsad och håller sig till samma bebyggelsebara område som i gällande detaljplan.

Den nya fastighetsarean är lika med aktuellt planområde, vilket står i planbeskrivningen. Arealen på den nya fastigheten är 2075 m<sup>2</sup>. Det ger en viss marginal för att kunna bygga till exempel förråd.

Trafiken till aktuellt planområde kommer inte att söka sig till övriga området kring Tallåsvägen då infartsmöjligheten är begränsad till att endast ske utmed den östra fastighetsgränsen samt att det finns goda möjligheter att anordna vändzon på fastigheten.

### **Privatperson (EZO FB)**

Vi anser fortfarande att byggnaden som planeras byggas på tomt 6:60 och 6:66 är för hög. I det förra materialet ni skickade ut stod det att det skulle vara 7 meter i nockhöjd. Nu är det ändrat till 5 meter i byggnadshöjd, det vill säga att om man då plussar på höjd för taket utöver de här 5 meterna så borde det rimligtvis betyda att det blir ungefär samma nockhöjd som i tidigare detaljplansförslag även om ni nu har minskat takvinkeln något. Vi vill fortfarande att det ska vara 5 meter i nockhöjd. Vad vi har förstått behövs det 30 cm högre takhöjd invändigt i ett serviceboende jämfört med ett standardboende för privatpersoner. Detta betyder att den invändiga takhöjden kan vara lägre än 3 meter, varför behöver då byggnadshöjden vara hela 5 meter? Det måste räcka med en nockhöjd på 5 meter. I materialet till detaljplanen 1992 finns en tydlig skiss på var i höjd mot havsytan som befintligt hus står på (Tallåsvägen 2, 10 meter över havsytan) och på vilken höjd den då planerade byggnaden skulle byggas (5 meter över havsytan). Vi vill veta på vilken höjd över havsytan som LSS-boendet ska börja byggas ifrån. I den gamla skissen står det att det ska börja byggas på 5 meters höjd över vattenytan, gäller detta fortfarande? Men om det inte står inskrivet i detaljplanen på vilken höjd byggnaden kommer ha sin start, oroar vi oss för att man kommer göra markarbeten så att huset ändå hamnar högre upp, men att man fortfarande håller sig till de bestämmelser på byggnadshöjd som står i detaljplanen. Det vill säga att huset ändå blir mycket högre än 5 meter (i nock, som vi önskar) och därmed kraftigt begränsar vår utsikt ut mot åkrarna och Ryssbergsskogen.

Vi känner oss trygga och säkra i vårt område. Våra barn kan röra sig fritt utan biltrafik, de enda som åker bil vid vårt hus, Tallåsvägen 6, är vi och våra grannar på Tallåsvägen 4. Nu har det byggts en vändzon utanför vårt hus, vilket inbjuder till att man tar sin bil och vänder där. Och i och med LSS-boendet kommer det röra sig mer människor i området vilket rimligtvis minskar säkerheten utanför vår tomt i och med ökad biltrafik. Det kommer röra sig mer bilar i området och det kan INTE öka tryggheten och säkerheten i vårt



närområde så som ni säger. Våra barn kommer inte kunna röra sig lika obehindrat som tidigare vilket vi tycker är mycket ledsamt. Även om det inte är någon genomfartsväg så har det ändå blivit en bilväg som sen mynnar ut i en cykelväg, det vill säga att det kommer åka betydligt mycket mer bilar där framöver än förut då det fram till nu inte åkt några bilar alls där. Och de majoriteten av dessa bilar kommer ha någon koppling till LSS-boendet.

Vi tycker fortfarande att placeringen av ett LSS-boende på den här tomten är olämplig. För vår del för att vi anser att huset är för stort för den tomten och skymmer vår utsikt. Dessutom kommer det nya huset troligtvis minska värdet på vårt hus, hur kommer ni kompensera oss för det? Tomten är också olämplig för de boende i LSS-boendet då det kommer ligga så nära den stora vägen där i princip samtliga bilister överskrider 70 km/h. Om det då är personer med funktionsnedsättning, vare sig det är fysiska eller psykiska, så är det inte en lämplig miljö för dem då huset och dess tomt kommer ligga nästan dikt an med vägen. Förutsättningarna nu är desamma som 1992 när kommunen gjorde den tidigare detaljplanen. Då respekterade man de boendes åsikter och minskade detaljplansförslaget från två tomter till en tomt. Vi tycker det är jättekonstigt att det helt plötsligt ska vara okej att bygga ett hus som är flera gånger så stort på samma yta. Borde det inte finnas andra tomter i närområdet som är bättre lämpade för ett så här stort hus? Detta känns inte bra för oss. Vi vill att detaljplanen från 1992 ska förbli oförändrad och vi vill att ni i kommunen ska lyssna på oss som bor i det tänkta LSS-boendes direkta närhet och sätta er in i vår situation.

#### Bemötande:

På plankartan, som är det juridiskt bindande dokumentet, i gällande detaljplan finns det ingen höjdangivelse skriven. På plankartan inför antagande är det åter nockhöjden som regleras. Bestämmelsen blir "Högsta nockhöjd över angivet nollplan är 12,25 meter". I och med denna bestämmelse finns det en maximal höjd för hur hög den nya byggnaden kan bli. Planbeskrivningen kompletteras med en förklarande text och illustrationer för att visa bestämmelsens innebörd.

För vårdverksamhet krävs en annan takhöjd invändigt än vad det krävs för en bostad. Detta gör att byggnadshöjden blir en aning högre än ett vanligt bostadshus.

Med den reglerade taklutningen och nockhöjden är bedömningen att siktlinjer från fastigheterna norr om aktuellt planområde kommer att kvarstå, dock inte helt intakta mot idag.

Bedömningen är att siktlinjerna mot landskapet inte blir påtagligt påverkade av planförslaget då byggrätten är begränsad och håller sig till samma bebyggelsebara område som i gällande detaljplan.

Trafiken till aktuellt planområde kommer inte att söka sig till övriga området kring Tallåsvägen då infartsmöjligheten är begränsad till att endast ske utmed den östra fastighetsgränsen samt att det finns goda möjligheter att anordna vändzon på fastigheten.

Detaljplanprocessen, med samråd och granskning, prövar markens lämplighet för användningen bostad och vård. Under denna process har det

inte inkommit några sådana synpunkter som gör att marken kan anses olämplig för ändamålet bostad och vård.

### **Intressenter vars synpunkter ej tillgodosetts**

#### **Delvis inte tillgodosetts under samrådet:**

Länsstyrelsen

Miljöenheten

Privatperson (VA)

Privatperson (T-BA)

Privatperson (AA)

Privatperson (FB)

Privatperson (EZ)

Privatperson (SA)

Privatpersoner (MAoRA)

#### **Delvis inte tillgodosetts under granskning:**

Privatpersoner (MAoRA)

Privatperson (EZo FB)

### **Medverkande tjänstemän**

Redogörelsen är sammanställd och kommenterad av planarkitekt Sofia Bergqvist.

### **Samhällsbyggnad**

#### **Plan- och naturenheten**

Maria Ljungblom  
Chef Plan- och naturenheten

Sofia Bergqvist  
Planarkitekt Plan- och naturenheten

MSN §

Dnr MSN19/94

**Planbesked för detaljplan för del av BRANDHOLMEN 1:4 M.FL,  
Rosvalla, Nyköping, Nyköpings kommun**

Läge: vid entrén till Rosvalla sporthallsområde

Sökanden: Mark- och exploateringsenheten, Nyköpings kommun

21 januari 2019 inkom mark- och exploateringsenheten med en planbeskedsansökan för fastigheterna Brandholmen 1:4, 1:68, 1:69 och 1:71. Fastigheterna ligger inom entréområdet vid Rosvalla idrottsanläggning. Syftet med planbeskedsansökan är att ändra användningen till att även möjliggöra för övernattning/hotell.

Området som ska studeras i kommande planprocess används idag för parkering, drop-off, entréområde till idrottsanläggningen samt det område där det tidigare stod en tennishall som rasade 2010.

Fastigheterna Brandholmen 1:68, 1:69 och 1:71 har tidigare ägts av PEAB Fastighetsutveckling Sverige AB. Men efter ett markbyte ägs nu fastigheterna av Nyköpings kommun. Fastigheten Brandholmen 1:4 ägs sedan tidigare av Nyköpings kommun.

För Rosvalla idrottsområde gäller flera olika detaljplaner. Detaljplanerna P01/27, P02/18, P05/23 är de detaljplaner som kommer beröras av kommande planarbete. Markanvändningen är i huvudsak för idrottsändamål, byggnadshöjder och totalhöjder varierar i de olika detaljplanerna.

Planbeskedet återkopplades i stadsbyggnadsgruppen den 5 mars 2019. Synpunkterna är sammanfattade i punktlistan nedan:

- Viktigt att hotellets placering studeras för att få bästa placering utifrån flera olika aspekter.
- Kring entréområdet samsas alla olika trafikslag; gående, cyklister, bilar, varuleveranser mm. Detta ger en osäker miljö för alla. Tillgängligheten för gående och cyklister måste förbättras.
- Hur ska parkering till hotellet lösas?
- Funderingar kring hur dagvattnet omhändertas.
- Bör bli mer gröna inslag i form av träd kring entrén.

Planbesked har inte kunnat getts inom fyra månader, som plan- och bygglagen förespråkar, på grund av inväntande av beslut om markköp.

**Beslutsunderlag**

Planbeskedsansökan

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

MSN §

Dnr MSN19/94

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** detaljplanearbete för fastigheten BRANDHOLMEN 1:4 MFL (Rosvalla) får inledas, samt

**att** detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

**Beslut till:**

Akten

Sökanden

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## **Beslut om planbesked för detaljplan för del av BRANDHOLMEN 1:4 M.FL, Rosvalla, Nyköping, Nyköpings kommun**

Läge: vid entrén till Rosvalla sporthallsområde

Sökanden: Mark- och exploateringsenheten, Nyköpings kommun

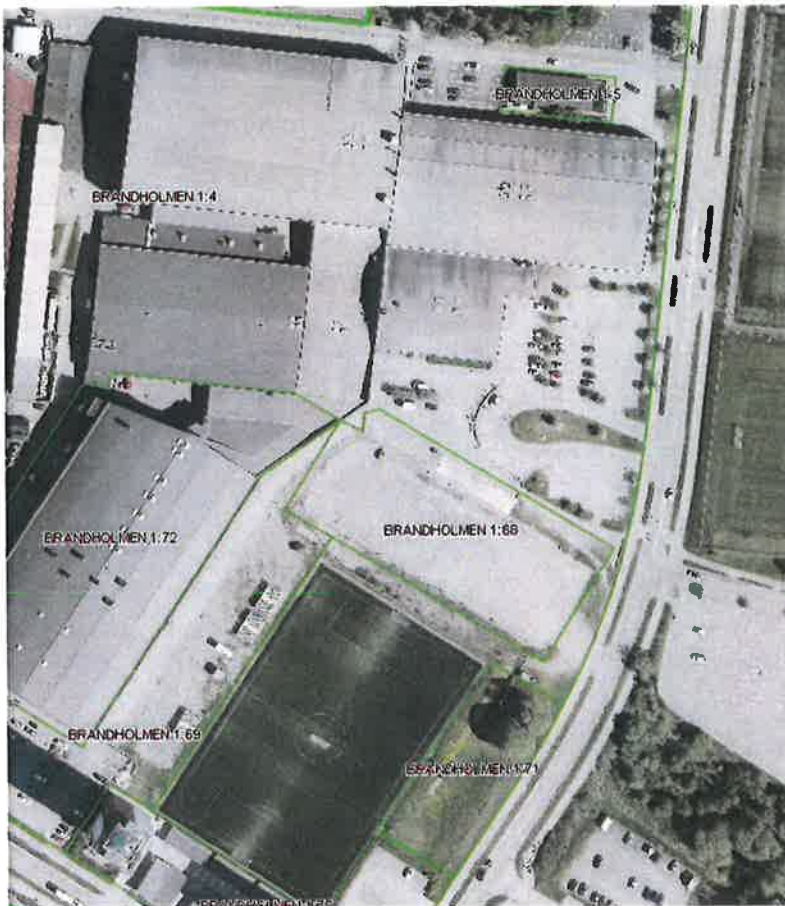
---

### **Sammanfattning**

21 januari 2019 inkom mark- och exploateringsenheten med en planbeskedsansökan för fastigheterna Brandholmen 1:4, 1:68, 1:69 och 1:71. Fastigheterna ligger inom entréområdet vid Rosvalla idrottsanläggning. Syftet med planbeskedsansökan är att ändra användningen till att även möjliggöra för övernattning/hotell.

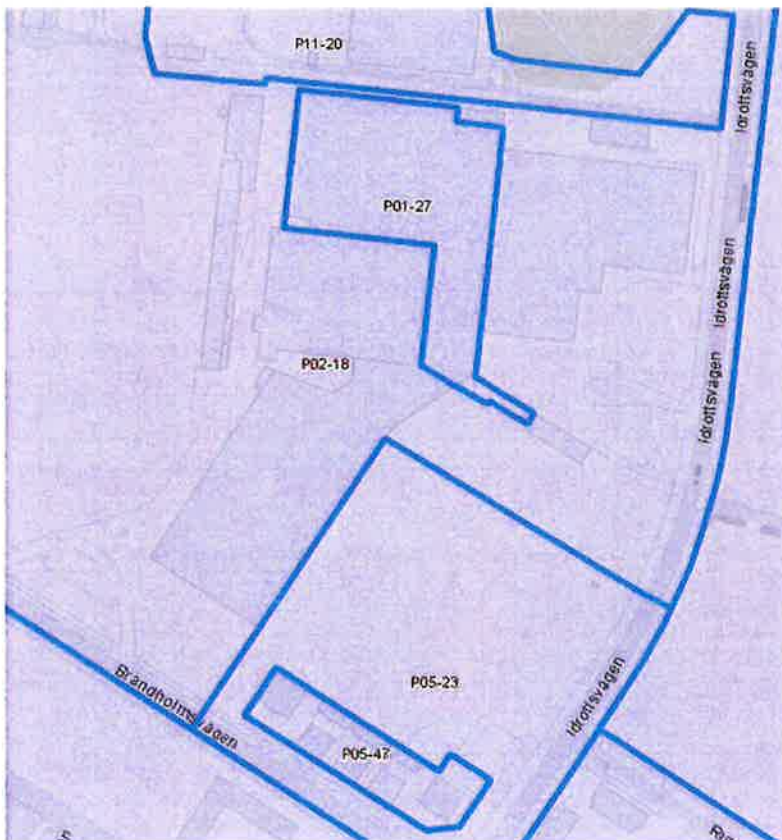
Området som ska studeras i kommande planprocess använd idag för parkering, drop-off, entréområde till idrottsanläggningen samt det område där det tidigare stod en tennishall som rasade 2010.

Fastigheterna Brandholmen 1:68, 1:69 och 1:71 har tidigare ägts av PEAB Fastighetsutveckling Sverige AB. Men efter ett markbyte ägs nu fastigheterna av Nyköpings kommun. Fastigheten Brandholmen 1:4 ägs sedan tidigare av Nyköpings kommun.



*Flygfoto över aktuellt område för planbesked med fastighetsgränser.*

För Rosvalla idrottsområde gäller flera olika detaljplaner. Detaljplanerna P01/27, P02/18, P05/23 är de detaljplaner som kommer beröras av kommande planarbete. Markanvändningen är i huvudsak för idrottsändamål, byggnadshöjder och totalhöjder varierar i de olika detaljplanerna.



*Planlagd mark inom aktuellt område.*

Planbeskedet återkopplades i stadsbyggnadsgruppen den 5 mars 2019.

Synpunkterna är sammanfattade i punktlistan nedan:

- Viktigt att hotellets placering studeras för att få bästa placering utifrån flera olika aspekter.
- Kring entréområdet samsas alla olika trafikslag; gående, cyklister, bilar, varuleveranser mm. Detta ger en osäker miljö för alla. Tillgängligheten för gående och cyklister måste förbättras.
- Hur ska parkering till hotellet lösas?
- Funderingar kring hur dagvattnet omhändertas.
- Bör bli mer gröna inslag i form av träd kring entrén.

Planbesked har inte kunnat getts inom fyra månader, som plan- och bygglagen förespråkar, på grund av inväntande av beslut om markköp.

## **Beslutsunderlag**

Planbeskedsansökan.

## Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** detaljplanearbete för fastigheten BRANDHOLMEN 1:4 MFL (Rosvalla) får inledas

**att** detaljplanearbetet bekostas av sökanden

Maria Ljungblom  
Chef Plan- och naturenheten

  
Sofia Bergqvist  
Planarkitekt Plan- och naturenheten

## Beslut till:

Akten  
Sökanden



**Sökande**

Namn <b>MARK OCH EXPLOATERINGSENHETEN</b>	Telefon (även riktnummer)
Adress	Postadress
Fastigheter som berörs <b>BRANDHOLMEN 1:4, 1:68, 1:69, 1:71</b>	
Fakturamottagare <b>MARK OCH EXPLOATERINGSENHETEN</b>	Organisationsnummer/Personnummer
Faktureringsadress	Postadress

**Kontaktperson**

Namn <b>RONNY ÅBERG</b>	
Telefon (även riktnummer)/mobil <b>0155 - 457924</b>	E-postadress <b>ronny.aberg@nykoping.se</b>

**Syftet med ansökan (karta över planområdet ska bifogas).**

<ul style="list-style-type: none"><li>• ÄNDRING AV DETALJPLAN</li><li>• ÄNDRING AV ANVÄNDANDE INOM KVARTERSMARK</li></ul>
---

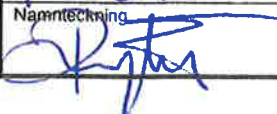
**Övrig information**

Konsult är anlitad <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej	
Namn	
Telefon (även riktnummer)/mobil	E-postadress

**Övriga handlingar som är bifogade**

<b>PLANKARTA ÖVER AKTUELLT OMRÅDE</b>
---------------------------------------

**Namn-teckning**

Ort och datum <b>NYKÖPING 2019-01-21</b>	
Namn-teckning 	Namn-förtydligande <b>RONNY ÅBERG</b>

Anmälan skickas till: **Nyköpings kommun**  
**Samhällsbyggnad**  
**Plan- och naturenheten**  
**611 83 Nyköping**

TENNISPLANEN 1

BRANDHOLMEN 1:5

BRANDHOLMEN 1:4

BRANDHOLMEN 1:72

BRANDHOLMEN 1:68

BRANDHOLMEN 1:69

BRANDHOLMEN 1:70

BRANDHOLMEN 1:70

Lennings väg

Idrottsvägen

Idrottsvägen

Idrottsvägen

Idrottsvägen

Brandholmsvägen

MALET 1

0 60 m 120 m

DUCKEN 1

MALET 4

TRÄNAREN 1



MSN §

Dnr MSN19/93

**Planbesked för STOCKROSEN 7 och 11, Nyköping, Nyköpings kommun**

Läge: Tätorten, Sunlightområdet

Sökanden: Erik Westerlund Box 5330 102 47 Stockholm

Sökanden inkom 2019-04-03 med en begäran om planbesked för fastigheten Stockrosen 11 och 7 med syfte att pröva möjligheten att skapa en flexibel detaljplan med förutsättningar för variation av bostadsalternativ. På de två fastigheterna föreslår sökanden en blandning av hyresrätter, bostadsrätter, trygghetsboende och ett äldreboende för 60–80 personer.

Området ligger väster om stadskärnan i ett verksamhetsområde i anslutning till Sunlight. Planområdet avgränsas i norr av Industrigatan, i söder av Hemgårdsvägen, i öster av Guldsmedsgatan och i väster av Krukmakargatan. Aktuell markyta används idag för industriändamål med bilverkstäder, biltvätt och handel. Befintlig bebyggelse i närheten av planområdet utgörs av bostäder och industrifastigheter i varierad skala.

För aktuellt område gäller detaljplan P47-12. Planen anger användningen industriändamål och en byggnadshöjd på 17m respektive 21m ovan angivet nollplan.

I dagsläget är fastigheterna hårdgjorda med asfalt. Dagvattenhantering, grön infrastruktur och lokalklimat kan lyftas vid rätt utformning av området.

En förutsättning för att området kan bebyggas är att VA kan hanteras. Nyköping Vatten ser just nu över kapaciteten för de befintliga anläggningarna och behovet av eventuella nya anläggningar. Eventuell brist på VA-kapacitet kan bli en begränsning i plangenomförandet och måste beaktas innan detaljplan antas.

Under hösten kommer ett arbete med en trafikanalys att påbörjas i en så kallad ÅVS- åtgärdsvalsstudie, enligt kommunstyrelsens beslut den 27 maj. Resultatet av ÅVS:en kan komma att användas i detaljplanarbetet och därmed innebära förändrade förutsättningar på berörda fastigheter.

Vattenfall har elnätanläggningar inom planområdet bestående av 45 kV markkabel, 45 kV transformatorstation, 12 kV markkabel och 12 Kv transformatorstation. Avstånd till dessa gällande buller, brandskydd och strålning behöver utredas vidare i kommande planarbete.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

MSN §

Dnr MSN19/93

I anslutning till planområdet ligger Sunlights gamla fabriksbyggnader som är värdefull kulturhistorikmiljö, därför är det viktigt att ny bebyggelse gestaltas på ett sätt som harmoniseras med befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet.

I översiktsplanen för Nyköpings tätort är området utpekad som utredningsområde för bebyggelse. Omvandlingsområde för främst bostäder, kontor och handel. Potential att utvecklas och omvandlas tillsammans med resecentrum. Området har dålig tillgänglighet till grönsstruktur.

I stadsbyggnadsgruppen har det kommit upp att Högrunn, Reseentrum och Idbäcken behöver ses utifrån ett helhetsperspektiv. Kommande detaljplan bör ge förutsättningar för flexibilitet i markanvändningen för bl.a. bostäder, kontor och handel. Områdets centrala placering i Högrunn kan lämpa sig särskilt väl för centrum användning som idag saknas i området.

Närheten till centrum, tågstation, busstation, och även skola innebär att området har goda förutsättningar för gående och cyklister. I dagsläget finns en befintlig gång- och cykelväg på södra sidan av Hemgårdsvägen som leder gående och cyklister till skolan alternativt in mot centrum.

Boende på Stockrosen bör ha en gång- och cykelpassage över Hemgårdsvägen så att de på ett säkert sätt kan ansluta till den befintliga gång- och cykelvägen.

I dagsläget finns det inte en cykelväg norr om planområdet längs Industrigatan som möjliggör god anslutning till de två planskilda gång- och cykelpassagerna över TGOJ-banan. Däremot finns en gångväg. Trafikflödet på Industrivägen är relativt litet och hastigheten är satt till 30km/h vilket innebär att cyklister kan åka i körbanan även om detta inte är optimalt. Dock är det viktigt att ta hänsyn till att det i dagsläget går tung trafik på Industrivägen.

I en checklista som ligger till grund för framtida behovsbedömning har det bedömts att följande aspekter behöver studeras vidare i den kommande planprocessen.

- Trafiksäkerhet
- Trafikbuller
- Trafikförsörjning kollektivtrafik, gång- och cykel
- Förekomst och hantering av markföroreningar
- Rekreation och friluftsliv

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

--	--	--

MSN §

Dnr MSN19/93

- Geotekniska förutsättningar
- Dagvatten
- Påverkan på värdefull kulturhistorisk miljö
- Påverkan på landskaps- och stadsbild
- Påverkan under utbyggnadstiden
- Avstånd till transformatorstationer

**Beslutsunderlag**

Begäran om planbesked

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** detaljplanearbete för fastigheten Stockrosen 7 och 11 får inledas, samt

**att** detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

**Beslut till:**

Akten

Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Planbesked STOCKROSEN 7 och 11, Nyköping, Nyköpings kommun

Läge: Tätorten, Sunlightområdet

Sökanden: Erik Westerlund Box 5330 102 47 Stockholm

### Sammanfattning

Sökanden inkom 2019-04-03 med en begäran om planbesked för fastigheten Stockrosen 11 och 7 med syfte att pröva möjligheten att skapa en flexibel detaljplan med förutsättningar för variation av bostadsalternativ. På de två fastigheterna föreslår sökanden en blandning av hyresrätter, bostadsrätter, trygghetsboende och ett äldreboende för 60–80 personer.

Området ligger väster om stadskärnan i ett verksamhetsområde i anslutning till Sunlight. Planområdet avgränsas i norr av Industrigatan, i söder av Hemgårdsvägen, i öster av Guldsmedsgatan och i väster av Krukmakargatan. Aktuell markyta används idag för industriändamål med bilverkstäder, biltvätt och handel. Befintlig bebyggelse i närheten av planområdet utgörs av bostäder och industrifastigheter i varierad skala.

För aktuellt område gäller detaljplan P47-12. Planen anger användningen industriändamål och en byggnadshöjd på 17m respektive 21m ovan angivet nollplan.

I dagsläget är fastigheterna hårdgjorda med asfalt. Dagvattenhantering, grön infrastruktur och lokalklimat kan lyftas vid rätt utformning av området.

En förutsättning för att området kan bebyggas är att VA kan hanteras. Nyköping Vatten ser just nu över kapaciteten för de befintliga anläggningarna och behovet av eventuella nya anläggningar. Eventuell brist på VA-kapacitet kan bli en begränsning i plangenomförandet och måste beaktas innan detaljplan antas.

Under hösten kommer ett arbete med en trafikanalys att påbörjas i en så kallad ÅVS- åtgärdsvalsstudie, enligt kommunstyrelsens beslut den 27 maj. Resultatet av ÅVS:en kan komma att användas i detaljplanarbetet och därmed innebära förändrade förutsättningar på berörda fastigheter.

Vattenfall har elnätanläggningar inom planområdet bestående av 45 kV markkabel, 45 kV transformatorstation, 12 kV markkabel och 12 Kv transformatorstation. Avstånd till dessa gällande buller, brandskydd och strålning behöver utredas vidare i kommande planarbete.

I anslutning till planområdet ligger Sunlights gamla fabriksbyggnader som är värdefull kulturhistoriskmiljö, därför är det viktigt att ny bebyggelse gestaltas på ett sätt som harmoniseras med befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet.

I översiktsplanen för Nyköpings tätort är området utpekade som utredningsområde för bebyggelse. Omvandlingsområde för främst bostäder, kontor och handel. Potential att utvecklas och omvandlas tillsammans med resecentrum. Området har dålig tillgänglighet till grönstruktur.

I stadsbyggnadsgruppen har det kommit upp att Högbrunn, Resecentrum och Idbäcken behöver ses utifrån ett helhetsperspektiv. Kommande detaljplan bör ge förutsättningar för flexibilitet i markanvändningen för bl.a. bostäder, kontor och handel. Områdets centrala placering i Högbrunn kan lämpa sig särskilt väl för centrum användning som idag saknas i området.

Närheten till centrum, tågstation, busstation, och även skola innebär att området har goda förutsättningar för gående och cyklister. I dagsläget finns en befintlig gång- och cykelväg på södra sidan av Hemgårdsvägen som leder gående och cyklister till skolan alternativt in mot centrum.

Boende på Stockrosen bör ha en gång- och cykelpassage över Hemgårdsvägen så att de på ett säkert sätt kan ansluta till den befintliga gång- och cykelvägen.

I dagsläget finns det inte en cykelväg norr om planområdet längs Industrigatan som möjliggör god anslutning till de två planskilda gång- och cykelpassagerna över TGOJ-banan. Däremot finns en gångväg. Trafikflödet på Industrivägen är relativt litet och hastigheten är satt till 30km/h vilket innebär att cyklister kan åka i körbanan även om detta inte är optimalt. Dock är det viktigt att ta hänsyn till att det i dagsläget går tung trafik på Industrivägen.

I en checklista som ligger till grund för framtida behovsbedömning har det bedömts att följande aspekter behöver studeras vidare i den kommande planprocessen.

- Trafiksäkerhet
- Trafikbuller
- Trafikförsörjning kollektivtrafik, gång- och cykel
- Förekomst och hantering av markföroreningar
- Rekreation och friluftsliv
- Geotekniska förutsättningar
- Dagvatten
- Påverkan på värdefull kulturhistorisk miljö
- Påverkan på landskaps- och stadsbild

- Påverkan under utbyggnadstiden
- Avstånd till transformatorstationer

## **Beslutsunderlag**

Begäran om planbesked

## **Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** detaljplanearbete för fastigheten Stockrosen 7 och 11 får inledas

**att** detaljplanearbetet bekostas av sökanden

Maria Ljungblom  
Chef Plan- och naturenheten

Qazali Mustafa  
Planarkitekt

## **Beslut till:**

Akten  
Sökanden



**Sökande**

Namn Erik Westerlund	Telefon (även riktnummer) 070 3877175
Adress Box 5330	Postadress 102 47
Fastigheter som berörs Stockrosen 7 och Stockrosen 11	
Fakturamottagare Nyköpingsporten AB	Organisationsnummer/Personnummer 559197-8787
Faktureringsadress Box 5330 102 47 Stockholm	Postadress Box 5330 102 47 Sthlm

**Kontaktperson**

Namn Erik Westerlund	E-postadress erik.westerlund@solite.se
Telefon (även riktnummer)/mobil 070 3877175	

**Syftet med ansökan (karta över planområdet ska bifogas).**

All utveckla flerbostadshus

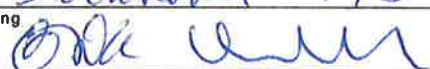
**Övrig information**

Konsult är anlitad <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	
Namn Arkitema Architects	E-postadress Se ovan
Telefon (även riktnummer)/mobil Se ovan	

**Övriga handlingar som är bifogade**

Presentationen "Kvarteret Stockrosen"

**Namnteckning**

Ort och datum Stockholm 7/3 2019	Namnförtydligande Erik Westerlund
Namnteckning 	

Anmälan skickas till: **Nyköpings kommun**  
**Samhällsbyggnad**  
**Plan- och naturenheten**  
**611 83 Nyköping**

MSN §

Dnr BTN 2018-000453

**Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd – uppförande av tillbyggnad och komplementbyggnad**

Fastighetsägare:

Ärendet gäller byggsanktionsavgift för att utan bygganmälan och startbesked ha startat byggnationer på fastigheten [REDACTED]. Bygglovenheten har på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden varit på platsbesök på aktuell fastighet den 27 mars 2019. Vid platsbesök konstaterades att det uppförts en tillbyggnad på 15 m<sup>2</sup> och en komplementbyggnad med 25 m<sup>2</sup> byggnadsarea.

Bygglovenheten föreslår Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att påföra fastighetsägarna en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen samt 9 kap. 6, 7 §§ plan- och byggförordningen för att ha vidtagit åtgärderna på fastigheten utan startbesked enligt följande:

- Uppförande av tillbyggnad med bruttoarea om 15 m<sup>2</sup> : 23 250kr
- Uppförande av komplementbyggnad (BYA) om 25 m<sup>2</sup> : 13 950 kr

Nämnden ska därför besluta om byggsanktionsavgift.

**Lagstöd m.m.**Bygglov och ingripande

Enligt 6 kap. 5 § PBF, krävs det anmälan för tillbyggnad och enligt 10 kap. 3 § samma lag får byggnadsåtgärder inte påbörjas innan startbesked lämnats. Enligt 11 kap. 5 § PBL ska nämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse om bland annat bygglov och startbesked.

Byggsanktionsavgift

Enligt 11 kap 51 § PBL ska nämnden besluta att ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse om bland annat bygglov och startbesked.

MSN §

Dnr BTN 2018-000453

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett med uppsåt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den

1. avgiftsskyldiga på grund av sjukdom inte kunnat förmått att fullgöra sin skyldighet,
2. avgiftsskyldiga på grund av andra omständigheter som inte kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. avgiftsskyldiga har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53a § PBL får en byggsanktionsavgift sättas ner till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. I dessa fall ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen, av oaktsamhet eller om överträdelsen i annat fall kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om en rättelse sker innan frågan om sanktionsavgift eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska byggsanktionsavgiften tas ut av

1. den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begicks,
2. den som begick överträdelsen eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kap. 60 § PBL är det solidariskt betalningsansvar för byggsanktionsavgiften om det är två eller flera som är avgiftsskyldiga.

#### Byggsanktionsavgiftens storlek

Av 11 kap. 52 § PBL framgår det att byggsanktionsavgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen (PBF).

Enligt 1 kap. 7 § PBF framgår det att sanktionsarean är den area som motsvarar brutto- eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Enligt Svensk standard SS 21054:2009 utgörs bruttoarea av mätvärda delar av respektive våningsplan. Bruttoarean begränsas av byggnadens omslutande utsida eller annan angiven mätvärd begränsning.

Av 9 kap. 1 § PBF ska avgiften fastställas med tillämplig av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr BTN 2018-000453

Enligt 9 kap. 6 § 2 p. PBF är byggsanktionsavgiften för att påbörja byggnation utan startbesked för komplementbyggnaden 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Med 2019 års prisbasbelopp innebär det 13 950 kr.

Enligt 9 kap. 7 § 1 p. PBF är byggsanktionsavgiften för att påbörja byggnation utan startbesked för en tillbyggnad 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Med 2019 års prisbasbelopp innebär det 23 250 kr.

### Motivering

Det framgår av utredningen att fastighetsägaren har uppfört tillbyggnaden och komplementbyggnaden innan nämnden meddelat slutbesked på huvudbyggnaden.

En tillbyggnad med 15 m<sup>2</sup> och en komplementbyggnad med 25 m<sup>2</sup> har påbörjats utan att bygglov eller startbesked har beviljats för åtgärden.

Fastighetsägaren har påbörjat en anmälningspliktig åtgärd innan nämnden har gett startbesked. Att fastighetsägaren, efter att åtgärden påbörjats men innan nämnden tagit upp frågan om ingripande vid ett sammanträde, kontaktade bygglovenheten för att söka bygglov i efterhand och därefter beviljats lov medför inte att en sådan rättelse som avses i 11 kap. 54 § PBL har vidtagits.

Det har enligt bygglovenhetens bedömning inte framkommit några omständigheter i ärendet som ger grund för att efterge avgiften enligt 11 kap. 53 § PBL eller att sätta ned denna enligt 53 a § PBF.

Arbetet har påbörjats utan att startbesked har beviljats för åtgärden. Därför ska byggsanktionsavgift tas ut. De byggsanktionsavgifter som ska tas ut enligt plan- och bygglagen står i rimlig proportion till överträdelserna. Avgiften ska tas ut av fastighetsägarna eftersom de utfört åtgärden och även har fått fördel av överträdelserna.

Då fastighetsägarna har brutit mot bestämmelse i PBL ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i enlighet med 11 kap. 51 § ta ut en byggsanktionsavgift för den olovliga åtgärden.

MSN §

Dnr BTN 2018-000453

Beräkning av byggsanktionsavgift:

Prisbasbelopp: 46 500 kr (2019) (komplementbyggnad)

Sanktionsarea: 10 m<sup>2</sup> (bruttoarean 25 m<sup>2</sup> - 15 m<sup>2</sup>)

$(0,25 \times 46\ 500\ \text{kr}) + (0,005 \times 46\ 500\ \text{kr} \times 10\ \text{m}^2) = 13\ 950\ \text{kr}.$

Prisbasbelopp: 46 500 kr (2019) (tillbyggnad)

Sanktionsarea: 0 m<sup>2</sup> (bruttoarean 15 m<sup>2</sup> - 15 m<sup>2</sup>)

$(0,5 \times 46\ 500\ \text{kr}) + (0,005 \times 46\ 500\ \text{kr} \times 0\ \text{m}^2) = 23\ 250\ \text{kr}.$

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att med stöd av 11 kap. 51, 52, 53 och 57 §§ plan- och bygglagen påföra fastighetsägarna, [REDACTED] och [REDACTED], en sammanlagd byggsanktionsavgift på 37 200 kr, att erlægga med halva beloppet vardera á 18 600 kr.

**Upplysning**

Avgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts de avgiftsskyldiga, 11 kap. 61 § och 11 kap. 59 §.

Avgiften ska betalas till Nyköping kommun. Byggsanktionsavgiften kommer att faktureras separat.

Justerandes signatur

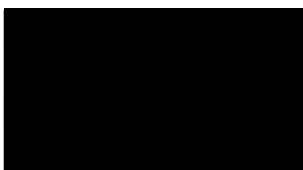
Utdragsbestyrkande

\_\_\_\_\_

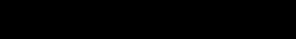


## Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd- uppförande av tillbyggnad och komplementbyggnad

Fastighetsägare:



### Sammanfattning

Ärendet gäller byggsanktionsavgift för att utan bygganmälan och startbesked ha startat byggnationer på fastigheten  Bygglovenheten har på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden varit på platsbesök på aktuell fastighet den 27 mars 2019. Vid platsbesök konstaterades att det uppförts en tillbyggnad på 15 m<sup>2</sup> och en komplementbyggnad med 25 m<sup>2</sup> byggnadsarea.

Bygglovenheten föreslår Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att påföra fastighetsägarna en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen samt 9 kap. 6, 7 §§ plan byggförordning för att har vidtagit åtgärderna på fastigheten utan startbesked enligt följande:

- Uppförande av tillbyggnad med bruttoarea om 15 m<sup>2</sup> 23 250kr
- Uppförande av komplementbyggnad (BYA) om 25 m<sup>2</sup> 13 950 kr

Nämnden ska därför besluta om byggsanktionsavgift.

### Beskrivning

#### Bakgrund

Den 15 november 2018 kom en anmälan in till bygglovenheten. Anmälan gällde att en tillbyggnad i form av kök byggts ihop med huvudbyggnad. Tillbyggnaden har en fysisk förbindelse med huvudbyggnad. Bygglovenheten bedömer att åtgärden, uppförande av tillbyggnad, är anmälningspliktig. En anmälningspliktig åtgärd får inte påbörjas innan anmälan gjorts och byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Uppförande av en tillbyggnad definieras som en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym. Enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL) krävs som huvudregel bygglov för tillbyggnader.

Anmälan gällde också att en komplementbyggnad på 25 m<sup>2</sup> uppförts utan att startbesked meddelats.

Bygglovenheten skickade en begäran om förklaring till fastighetsägaren den 5 april 2019.

Fastighetsägaren informerades att den bygglovspliktiga byggnadsåtgärden prövas enligt 11 kap. Plan- och bygglagen (PBL) om tillsyn, tillträde,

ingripande och påföljder då överträdelsen med byggnadsåtgärden inte för-gicks av ett lov. Av handlingarna i ärendet framkommer att byggherren uppger att han innan byggstart undersökt om byggnaden krävde anmälan.

Fastighetsägaren borde ha tagit kontakt med bygglovenheten för att ta reda på vad som gäller i bygglovsfrågan i hans fall, det vill säga uppförande av en tillbyggnad på 15 m<sup>2</sup>, och komplementbyggnad med 25 m<sup>2</sup>. Även om fastig-hetsägaren möjligen saknat uppsåt till överträdelsen har han i vart fall varit oaktsam genom att inte mer noggrant undersöka bygglovsprocessen. Bygg-lovenheten bedömer att de åtgärder som har vidtagits är anmälningspliktiga enligt 9 kap. 4 § PBL.

Avseende komplementbyggnaden har bygglovenheten genom lägeskontroll den 20 mars 2019 uppmätt byggnadsverket till 25 m<sup>2</sup>, och den är placerad närmare fastighetsgräns än 4,5 meter och medgivande finns från berörda grannar.

För att byggnaden ska vara bygglovsbefriad, krävs att byggnadsarean inte är större än 25 m<sup>2</sup>, och att taknockshöjden inte överstiger 4,0 m samt att den inte placeras närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter. Utredningen har visat att en komplementbyggnad om 25 kvadratmeter byggnadsarea, har uppförts på rubricerad fastighet som är placerad närmare fastighetsgränsen än 4,5 me-ter och därför är åtgärden anmälningspliktig.

Bygglovenheten bedömer att de åtgärder som har vidtagits är anmälningsplik-tig. Åtgärderna har vidtagits utan startbesked.

Det förhållandet att fastighetsägaren i efterhand ansöker och beviljas bygglov, innebär inte att han gjort sådan "rättelse" som anges i 11 kap. 54 § PBL. An-ledningen är att med "rättelse" avses att byggnationen tas bort, vilket inte skett. Det förhållande att startbesked kommer att beviljas i efterhand inverkar inte på frågan om uttag av byggsanktionsavgift.

### **Vilka är grundkraven för att få bygga?**

Möjligheten att få bygga ett komplementbostadshus alternativt komplement-byggnad utan bygglov, gäller bara om du har ett en- eller tvåbostadshus. Även fritidshus/sommarstugor omfattas av förenklingen. För att få utnyttja lovfri-heten måste tomten vara bebyggd med en huvudbyggnad och ha ett slutbes-keid och komplementbyggnaden placeras i omedelbar närhet av bostadshu-set. Med omedelbar närhet avses i huvudsak att hemfridszonen inte får utö-ka.

### **När finns det ett bostadshus?**

För att få bygga ett attefallshus på 25 m<sup>2</sup> måste det finnas ett befintligt en- el-ler tvåbostadshus på tomten. Finns det inget bostadshus på tomten får man alltså inte bygga ett attefallshus. Det finns inga krav på att bostadshuset måste ha en viss storlek för att det ska räknas som ett en-eller tvåbostads-hus.

Ett attefallshus kan alltså byggas även till ett litet bostadshus. Boverket anser att bostadshus som är uppförda efter 2011 måste ha fått slutbesked för att det ska anses vara ett bostadshus. Det innebär att innan ett slutbesked har meddelats är byggnaden inte ett befintligt bostadshus och något attefallshus får därmed inte uppföras. Bygglovenheten har vid platsbesök den 27 mars

2019 konstaterat att tillbyggnaden tillsammans med två komplementbyggnader uppförts innan slutbesked meddelats på huvudbyggnaden.

## **Kommunicering**

Fastighetsägarna informerades den 29 maj 2019 vid ett möte på bygglovenheten i samband med inspektion att en byggsanktionsavgift sannolikt skulle tas ut för att åtgärderna utförts olovligt. Ytterligare kommunikering har skett till fastighetsägarna med anledningen av förslag till beslut och att ärendet tas upp till prövning i nämnden. Fastighetsägaren har i skrivelse den 17 maj 2019 inkommit med några synpunkter. Yttrandet och synpunkter bifogas.

## **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan P08-34 Enligt detaljplanens bestämmelser får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad på högst 40 m<sup>2</sup> Nämnden har genom platsbesök den 13 maj 2019 konstaterat att det på fastigheter har uppförts en huvudbyggnad på 40 m<sup>2</sup> (BYA) en tillbyggnad på 15 m<sup>2</sup> och två komplementbyggnader på 25, respektive 15 m<sup>2</sup>.

## **Lagstöd m.m.**

### Bygglov och ingripande

Enligt 6 kap. 5 § PBF, krävs det anmälan för tillbyggnad och enligt 10 kap. 3 § samma lag får byggnadsåtgärder inte påbörjas innan startbesked lämnats.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska nämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse om bland annat bygglov och startbesked.

### Byggsanktionsavgift

Enligt 11 kap 51 § PBL ska nämnden besluta att ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse om bland annat bygglov och startbesked.

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett med uppsåt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att den

1. avgiftsskyldiga på grund av sjukdom inte kunnat förmått att fullgöra sin skyldighet,
2. avgiftsskyldiga på grund av andra omständigheter som inte kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. avgiftsskyldiga har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53a § PBL får en byggsanktionsavgift sättas ner till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. I dessa fall ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt, av oaktsamhet eller om överträdelsen i annat fall kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om en rättelse sker innan frågan om sanktionsavgift eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska byggsanktionsavgiften tas ut av



1. den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begick,
2. den som begick överträdelsen eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kap. 60 § PBL är det solidariskt betalningsansvar för byggsanktionsavgiften om det är två eller flera som är avgiftsskyldiga.

#### Byggsanktionsavgiftens storlek

Av 11 kap. 52 § PBL framgår det att byggsanktionsavgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen (PBF).

Enligt 1 kap. 7 § PBF framgår det att sanktionsarean är den area som motsvarar brutto- eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Enligt Svensk standard SS 21054:2009 utgörs bruttoarea av mätvärda delar av respektive våningsplan. Bruttoarean begränsas av byggnadens omslutande utsida eller annan angiven mätvärd begränsning.

Av 9 kap. 1 § PBF ska avgiften fastställas med tillämplig av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Enligt 9 kap. 6 § 2 p. PBF är byggsanktionsavgiften för att påbörja byggnation utan startbesked för komplementbyggnaden 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Med 2019 års prisbasbelopp innebär det 13 950 kr.

Enligt 9 kap. 7 § 1 p. PBF är byggsanktionsavgiften för att påbörja byggnation utan startbesked för en tillbyggnad 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Med 2019 års prisbasbelopp innebär det 23 250 kr.

### **Motivering**

Det framgår av utredningen att fastighetsägaren har uppfört tillbyggnaden och komplementbyggnaden innan nämnden meddelat slutbesked på huvudbyggnaden.

En tillbyggnad med 15 m<sup>2</sup> och en komplementbyggnad med 25 m<sup>2</sup> har påbörjats utan att bygglov eller startbesked har beviljats för åtgärden.

Fastighetsägaren har påbörjat en anmälningspliktig åtgärd innan nämnden har gett startbesked. Att fastighetsägaren, efter att åtgärden påbörjats men innan nämnden tagit upp frågan om ingripande vid ett sammanträde, kontaktade bygglovenheten för att söka bygglov i efterhand och därefter beviljats lov medför inte att en sådan rättelse som avses i 11 kap. 54 § PBL har vidtagits.

Det har enligt bygglovenhetens bedömning inte framkommit några omständigheter i ärendet som ger grund för att efterge avgiften enligt 11 kap. 53 § PBL eller att sätta ned denna enligt 53 a § PBF.

Arbetet har påbörjats utan att startbesked har beviljats för åtgärden. Därför ska byggsanktionsavgift tas ut. De byggsanktionsavgifter som ska tas ut enligt plan- och bygglagen står i rimlig proportion till överträdelserna. Avgiften ska tas ut av fastighetsägarna eftersom de utfört åtgärden och även har fått fördel av överträdelserna.

Då fastighetsägarna har brutit mot bestämmelse i PBL ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i enlighet med 11 kap. 51 § ta ut en byggsanktionsavgift för den olovliga åtgärden.

#### Beräkning av byggsanktionsavgift

Prisbasbelopp: 46 500 kr (2019) (komplementbyggnad)  
Sanktionsarea: 10 m<sup>2</sup> (bruttoarean 25 m<sup>2</sup> - 15 m<sup>2</sup>)  
(0,25 x 46 500 kr) + (0,005 x 46 500 kr x 10 m<sup>2</sup>) = 13 950 kr.

Prisbasbelopp: 46 500 kr (2019) (tillbyggnad)  
Sanktionsarea: 0 m<sup>2</sup> (bruttoarean 15 m<sup>2</sup> - 15 m<sup>2</sup>)  
(0,5 x 46 500 kr) + (0,005 x 46 500 kr x 0 m<sup>2</sup>) = 23 250 kr.

### **Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att med stöd av 11 kap. 51, 52, 53 och 57 plan- och bygglagen påföra fastighetsägarna, [redacted] och [redacted] en sammanlagd byggsanktionsavgift på 37 200 kr, att erlägga med halva beloppet vardera á 18 600 kr.

### **Upplysning**

Avgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts de avgiftsskyldiga, 11 kap. 61 § och 11 kap. 59 §. Avgiften ska betalas till Nyköping kommun. Byggsanktionsavgiften kommer att faktureras separat.



Anna Hesselgren  
Bygglovschef

# Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	
Bilaga nummer	1
Byggnadsnämndens diarienummer	Dnr BTN 2018-000674

## Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Nybyggnad
Vilken typ av byggnad berör åtgärden?	Komplementbyggnad
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej
Area	25

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 6 § 2 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:

2. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea

## Beräkning

Sanktionsarea	10
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	46 500 kr (2019)
Beräkningsgrundande formel	$(0,25 * pbb) + (0,005 * pbb * \text{sanktionsarea})$
Beräkning	$(0,25 * 46500) + (0,005 * 46500 * 10)$

**Beräknad sanktionsavgift 13 950 kr**

# Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning



Bilaga nummer

Byggnadsnämndens diarienummer

Dnr BTN 2018-000674

## Ärendebeskrivning

Ärende

Påbörjat åtgärd utan startbesked

Vad berör åtgärden?

Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad

Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?

Tillbyggnad

Vilken typ av byggnad berör åtgärden?

En- eller tvåbostadshus

Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?

Nej

Area

15

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 7 § 1 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 §

plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 §

första stycket 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea,

## Beräkning

Sanktionsarea

0

Aktuellt prisbasbelopp (pbb)

46 500 kr (2019)

Beräkningsgrundande formel

$(0,5 * pbb) + (0,005 * pbb * sanktionsarea)$

Beräkning

$(0,5 * 46500) + (0,005 * 46500 * 0)$

**Beräknad sanktionsavgift**

**23 250 kr**

Till: bygg@nykoping.se <bygg@nykoping.se>

Kopia:

Från: [REDACTED]

Skickat: 2019-04-17 07:57:42

Ämne: Ärende: [REDACTED]

Meddelande:

Hej!

Vi har tagit emot er skrivelse angående [REDACTED] med Dnr 2018-000674 [REDACTED]

Vi har för avsikt att komma in med bygganmälan för de enheter som du nämner i brevet; dvs Attefallstillbyggnaden, och Attefallaren i anslutning till godkänd slutsamråd och slutbesked. Vidare så ser vi inte friggeboden med dess placering som varken bygglovs- eller bygganmälningspliktig.

Vi är medvetna om att de har byggts innan bygganmälan har godkänts och godtar de "böter" som detta orsakar.

De är uppförda främst av byggnadstekniska anledningar. I Attefallaren finns teknikrummet och utan det hade inte huvudhuset kunnat bli klart för slutbesiktning. Dvs "moment 22".

En annan och stark orsak att vi färdigställt husen är med anledning av hållbarhet och miljöpåverkan. Om vi hade väntat tills efter slutbesiktning hade området, grannar, allmänhet och framförallt miljö och djurliv påverkats av bygget ytterligare en sommar med avetablering, påetablering, sprängning, maskiner, och transporter som stört sommaridyllen.

[REDACTED]

From: [REDACTED] <bygg@nykoping.se>

Sent: Friday, April 5, 2019 1:34:49 PM

To: [REDACTED]

Subject: Ärende: [BTN 2018-000674:302337] [REDACTED]

Ärende: [BTN 2018-000674:302337] Hej,

Vänligen se bifogat mailen gällande tillsyn av eventuella olovliga åtgärder

[REDACTED] Tillsynshandläggare  
Bygglovenheten | Samhällsbyggnad  
Nyköpings Kommun | 611 83 Nyköping  
telefon 0155-24 80 00 | Bygglov 0155-24 83 55

Grannmedgivande

Undertecknad ägare av [REDACTED] ger härmed vårt  
bolags medgivande till att fastigheten [REDACTED] och  
dess ägare [REDACTED] får vårt fulla tillstånd  
och medgivande att bebygga tomten med en Friggebod  
närmare än 4,5 meter från tomtgräns till [REDACTED]

Bilaga: 2019-05-27 [REDACTED] Situationsplan

Stockholm 2019-05-27

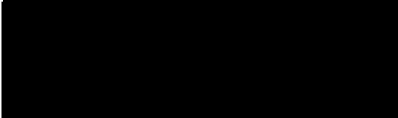
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Fastighets AB 559173-3513

MSN §

Dnr B 2019-000564

  
**Ansökan om bygglov för uppförande av komplementbyggnad**

Sökande:



En ansökan om bygglov för uppförande av komplementbyggnad med en byggnadsarea på ca 17 m<sup>2</sup> (BYA) har inkommit till bygglovenheten. Aktuell komplementbyggnad är uppförd innan bygglov och startbesked och tillsyn hanteras separat i ärende BTN 2018-000184.

Fastighetsägaren har tidigare sökt bygglov för samma komplementbyggnad och fått avslag på sin ansökan då byggnaden är placerad utanför fastighetsgräns (BTN 2018-000465).

Aktuell ansökan inkom 2019-05-20 med ett nytt förslag på placering.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område där detaljplan P68-19 tillsammans med ändringar (P 2004-1176) är gällande. Enligt detaljplanen är fastigheten reglerad med prickmark (mark som ej får bebyggas) 6 meter in på fastigheten från den sydvästra samt den nordvästra gränsen.

Komplementbyggnaden är enligt ansökan placerad 0,3 meter in från den nordvästra fastighetsgränsen och därmed placeras hela byggnaden på mark som ej får bebyggas. Avvikelsen kan inte anses vara en liten avvikelse som stämmer med detaljplanens syfte.

Bygglovenheten anser att förutsättningarna för att bevilja bygglov inte är uppfyllda i enlighet med 9 kap. 31b § plan- och bygglagen. Ansökan ska därmed avslås.

**Lagstöd**

I 9 kap 30 § plan- och bygglagen anges de förutsättningar som gäller för att bygglov ska beviljas inom område med detaljplan.

I 9 kap 31b § plan- och bygglagen anges när bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan.

Förslaget strider mot detaljplanens bestämmelse och syfte och är inte heller någon liten avvikelse från bestämmelserna varför lov inte kan medges.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr B 2019-000564

**Motivering**

Plan- och bygglagen 9 kap 30 § samt 31b § och 31c § anger när bygglov får beviljas inom ett detaljplanelagt område. Åtgärden enligt ansökan avviker från detaljplanen vilket innebär att bygglov inte kan beviljas enligt PBL 9 kap 30 §.

Avvikelsen enligt ansökan kan inte anses vara en liten avvikelse på grund av att byggnaden i sin helhet placeras på prickad mark, mark som inte får bebyggas. Den är heller inte nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Därför kan lov inte beviljas med stöd av 9 kap 31 b §.

Åtgärden kan heller inte beviljas enligt 9 kap 31c § då den inte tillgodoser ett gemensamt intresse.

Då inget skäl att godta avvikelsen föreligger enligt gällande lagstiftning, plan- och bygglagen, kan bygglov inte beviljas för åtgärden.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att avslå ansökan om bygglov för uppförande av komplementbyggnad.**

**Avgift:** 1 912 kronor

**Bilaga:**

Hur man överklagar

**Beslut till:**

Sökanden

Akten



  
**Ansökan om bygglov för uppförande av komplementbyggnad**Sökande: **Beskrivning**

En ansökan om bygglov för uppförande av komplementbyggnad med en byggnadsarea på ca 17 m<sup>2</sup> (BYA) har inkommit till bygglovenheten. Aktuell komplementbyggnad är uppförd innan bygglov och startbesked och tillsyn hanteras separat i ärende BTN 2018-000184.

Fastighetsägaren har tidigare sökt bygglov för samma komplementbyggnad och fått avslag på sin ansökan då byggnaden är placerad utanför fastighetsgräns (BTN 2018-000465).

Aktuell ansökan inkom 2019-05-20 med ett nytt förslag på placering.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område där detaljplan P68-19 tillsammans med ändringar (P 2004-1176) är gällande. Enligt detaljplanen är fastigheten reglerad med prückmark (mark som ej får bebyggas) 6 meter in på fastigheten från den sydvästra samt den nordvästra gränsen.

Komplementbyggnaden är enligt ansökan placeras 0,3 meter in från den nordvästra fastighetsgränsen och därmed placeras hela byggnaden på mark som ej får bebyggas. Avvikelsen kan inte anses vara en liten avvikelse som stämmer med detaljplanens syfte.

Bygglovenheten anser att förutsättningarna för att bevilja bygglov inte är uppfyllda i enlighet med 9 kap. 31b § plan- och bygglagen. Ansökan ska därmed avslås.

**Yttrande efter preliminär tjänsteskrivelse**

Ärendet får inte slutligt avgöras innan sökande fått möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till beslut. Sökande inkom med ett yttrande 2019-07-26 och av yttrandet framgår att sökande anser att bygglovenheten inte har motiverat sitt förslag till beslut i enlighet med förvaltningslagen 32 §. De anser även att likvärdiga avvikelser är beviljade inom detaljplaneområdet tidigare och att det görs en annan bedömning i detta ärende utan att bygglovenheten motiverar orsakerna.

Beslut som sökande hänvisar till är fattade 1987-06-30, 1990-02-27 respektive 1994-06-28. Samtliga beslut är beviljade med stöd av en äldre lagstiftning. Bygglovenheten ser inte att det skulle ge skäl för att bevilja bygglov med en avvikelse, som inte kan anses vara liten, i ett bygglovsbeslut idag.

Bygglovenhetens motivering utvecklas under rubrik "motivering" enligt sökandes önskemål.

Yttrandet i sin helhet finns som bilaga till tjänsteskrivelsen tillsammans med ansökan med handlingar.

## Lagstöd

I 9 kap 30 § plan- och bygglagen anges de förutsättningar som gäller för att bygglov ska beviljas inom område med detaljplan.

I 9 kap 31b § plan- och bygglagen anges när bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan.

Förslaget strider mot detaljplanens bestämmelse och syfte och är inte heller någon liten avvikelse från bestämmelserna varför lov inte kan medges.

## Motivering

Plan- och bygglagen 9 kap 30 § samt 31b § och 31c § anger när bygglov får beviljas inom ett detaljplanelagt område. Åtgärden enligt ansökan avviker från detaljplanen vilket innebär att bygglov inte kan beviljas enligt PBL 9 kap 30 §.

Avvikelsen enligt ansökan kan inte anses vara en liten avvikelse på grund av att byggnaden i sin helhet placeras på prickad mark, mark som inte får bebyggas. Den är heller inte nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Därför kan lov inte beviljas med stöd av 9 kap 31 b §.

Åtgärden kan heller inte beviljas enligt 9 kap 31c § då den inte tillgodoser ett gemensamt intresse.

Då inget skäl att godta avvikelsen föreligger enligt gällande lagstiftning, plan- och bygglagen, kan bygglov inte beviljas för åtgärden.

## Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att avslå ansökan om bygglov för uppförande av komplementbyggnad



Anna Hesselgren

Bygglovchef



Stéphanie Strömberg

Byggnadsinspektör

**Avgift:** 1 912 kronor

**Bilaga:**

Hur man överklagar

**Beslut till:**

Sökanden

Akten

## Bygg - Söka bygglov och andra åtgärder

Ärendenummer 190520-SHB\_2018\_PBL-JO77  
Inskickat 2019-05-20 20:36

### Välj fastighet för ditt ärende

Fastighet(er) XXXXXXXXXX NYKÖPING

### Information om fastigheten

UUID 909a6a4a-6903-90ec-e040-ed8f66444c3f  
Kommunkod 0480  
Fnr 40017468  
Fastighetsbeteckning XXXXXXXXXX  
Omfattas fastigheten av detaljplan Ja  
Fastighetens adress(er) BABORDSVÄGEN 2;611 76;NÄVEKVARN;90000906

### Vad ska du göra?

Välj i listan vilken typ av åtgärd du önskar göra. Nybyggnad  
Åtgärden beskriver vad du vill göra, till exempel bygga nytt eller bygga till.

### Bygga nytt

Välj vilken typ av byggnad du ska bygga: Komplementbyggnad  
Ange antal byggnader av typen du angett ovan: 1  
YTOR  
Ange ytor för byggnaden.

Ange antal	Byggnadsarea	Bruttoarea	Boarea
1	17	17	15

### MATERIAL

Ange material för byggnaden.

Fasadmaterial (till exempel betong, plåt, puts, tegel, trä.)	Fasadens färg / NCS- nummer	Takmaterial (till exempel betongplattor, papp, plåt, tegel.)	Takets färg / NCS- nummer
Trä	Grå	Plåt	Svart

Ange typ av VA-anslutning till byggnaden: Ingen anslutning  
Ska du samtidigt bygga komplementbyggnad till din huvudbyggnad? Nej

### Bygga nytt - Bilagor

Planritning i skala 1:100	Planritning.pdf
Fasadritning i skala 1:100	Fasadritning 2.pdf
Situationsplan i skala 1:400, 1:500 eller 1:1000	Situationsplan.pdf
Övriga bilagor	Motiveringar.pdf

**Ansöker du som privatperson eller företag?**

Ansöker du som privatperson eller företag?

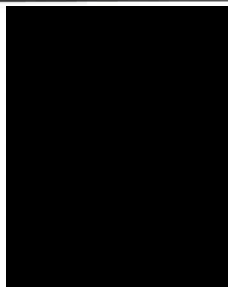
Privatperson

**Uppgifter om sökande (privatperson)**

Personnummer [REDACTED]  
Förnamn [REDACTED]  
Efternamn [REDACTED]  
Adress [REDACTED]  
Postnummer [REDACTED]  
Ort [REDACTED]  
E-post [REDACTED]  
Telefon [REDACTED]  
Fakturamottagare Samma person och adress som ovan  
Medsökande Ja, jag önskar registrera en medsökande

**Uppgifter om medsökande**

Personnummer  
Förnamn  
Efternamn  
Adress  
Postnummer  
Ort  
E-post  
Telefon

**Övrig information****Signeringsinformation**

Ankomsttid: 2019-05-20 20:36  
Signerat av: [REDACTED]  
Signerats med personnummer:  
Utgivare: BankID Mobile  
Signatur verifierad: 2019-05-20 20:36

## Skäl att placering på prickmark ska anses som en mindre avvikelse från detaljplan

### Bakgrund

Vi blev under 2018 av Nyköpings kommun uppmanade att lämna in en ansökan om bygglov i efterhand för att vi uppfört en komplementbyggnad delvis utanför tomtgräns. I ansökan om bygglov i efterhand lämnade vi tre möjliga alternativ till placering. Kommunen tog i sitt avslagsbeslut inte ställning till något av de tre alternativen, utan endast till den felaktiga placeringen utanför tomtmark.

Mark- och miljödomstolen har i dom bara tagit ställning till att kommunens beslut endast avsåg placeringen delvis utanför tomten. Vi ansöker härmed om att få placera en komplementbyggnad med utförande och placering enligt inlämnade ritningar och situationsplan, 30 cm innanför tomtgräns. Placeringen är på prickmark vilket i sig inte ska kräva bygglov för att placera ett så kallat attefallshus. Det finns även tunga skäl till att uppförandet ska anses som en mindre avvikelse av detaljplanen. Vi har skriftligt tillstånd från grannen att placera byggnaden i tomtgräns, figur 4.

### Befintlig detaljplan

Detaljplan för [REDACTED] fastställdes av länsstyrelsen den 5 september 1967. Av plankarta upprättad november 1965 framgår att en fjärdedel av vår tomt är prickmark. Vid denna tidpunkt fanns inte plan och bygglagen, PBL. Planen har dock reviderats 2005, när PBL fanns.

Enligt nuvarande lagstiftning ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av planens syfte, vilket saknas i området detaljplan. Det går därför inte att nu bedöma skälet till varför detaljplanen begränsar vår rätt att utnyttja denna del av tomten till att placera en komplementbyggnad.

Områdets detaljplan är utformad på sådant sätt att avstånd mellan tomtgräns och väg skiljer kraftig mellan olika fastigheter. Vår fastighet är en av de fastigheter i hela detaljplaneområdet som har längst avstånd mellan tomtgräns och väg. Avståndet är 17 meter i den del där vi vill placera byggnaden. I andra delar av området gränsar tomtmark direkt till vägen.

Av figur 1 framgår tomtgränsernas placering utmed [REDACTED] där vår tomt är belägen. Den streckade 17-meterslinjen visar att flera byggnader är placerade närmare vägen än den placering dit vi önskar flytta byggnaden. Detaljplanen för området anger att parkmarken mellan väg och tomtgräns kan användas till parkering, vilket innebär att intrycket är uppbrutet av parkerade bilar, husvagnar, släpkärror med mera. Den föreslagna utformningen av byggnaden överensstämmer väl med huvudbyggnaden och smälter väl in i omgivningen. Områdets karaktär påverkas därför inte av den placering vi ansöker om bygglov för varför en mindre avvikelse från detaljplanen är möjlig.

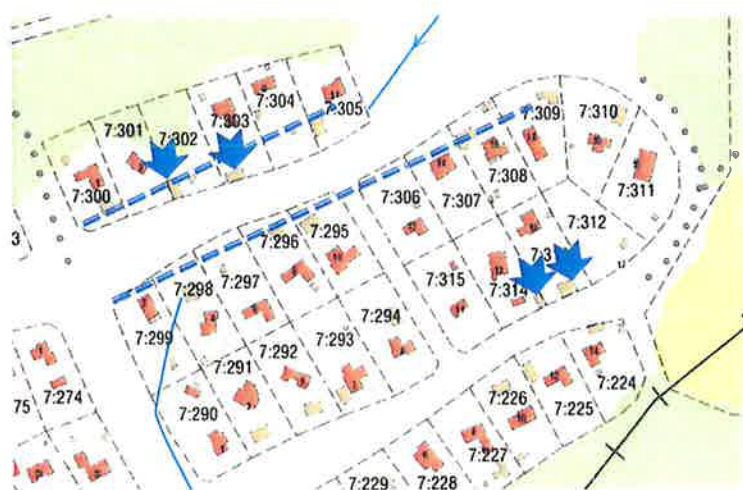
Mark-och miljööverdomstolen har i dom P 4472-17 uttalat att ju äldre en detaljplan är, desto större är risken för att enskilda planbestämmelser har förlorat i aktualitet och omöjliggör

åtgärder som inte kunnat förutses vid tiden för planläggningen men som i övrigt framstår som lämpliga. När Skeppsviksområdet planlades fanns vare sig begreppen friggebod eller attefallshus, varför planbestämmelserna inte kunnat beakta dessa och planbestämmelserna därmed delvis har förlorat i aktualitet.

Den avvikelse från detaljplan som vår ansökan kan innebära måste, utifrån områdets utformning, det stora parkområdet mellan vår tomt och gata samt att detaljplanen delvis måste anses ha förlorat i aktualitet, anses som en mindre avvikelse.

Figur 1

Byggnaders placering utmed [redacted] Pil visar fastigheter med beviljat bygglov för garage i tomtgräns på prickmark.



### Lovbefriade åtgärder

Enligt Boverkets kunskapsdatabas får "Vissa bygglovsbefriade åtgärder som exempelvis friggebodar och komplementbostadshus får strida mot bestämmelser i detaljplan. Sådana bygglovsbefriade åtgärder får därför placeras på prickmark eller korsmark." Vidare skriver Boverket "Undantagen från krav på bygglov gäller inte om kommunen har infört en bestämmelse om utökad lovplikt i detaljplan. Detta kan dock endast göras under vissa i lagen reglerade omständigheter." Några sådana undantag med krav på utökad lovplikt finns inte i detaljplan för Skeppsviksområdet. Vi är därmed, enligt Boverket, inte skyldiga att begära bygglov för att placera byggnaden på den plats vi nu söker bygglov för. Enligt vår uppfattning ska därför vår ansökan beviljas.

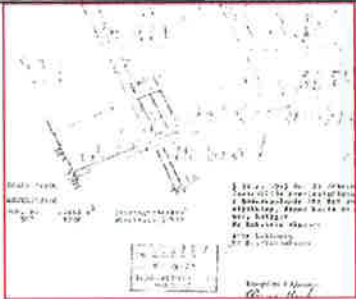
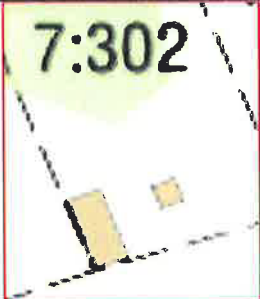


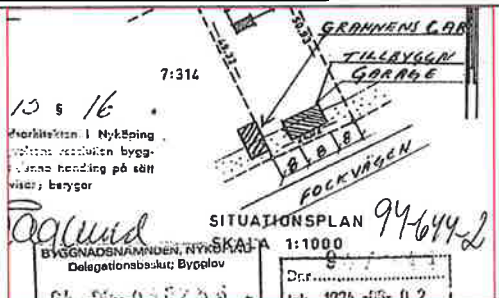
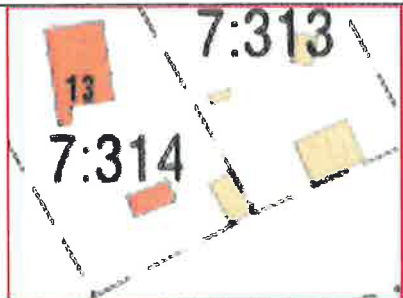
### Bygglov har i andra fall beviljats med undantag från detaljplanen

PBL 9 kap 30 § 1b stadgar "Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser". Vi har studerat en del av [redacted] och konstaterar att det finns ett antal garage uppförda i tomtgräns, på prickmark, där kommunen tidigare beviljat motsvarande avvikelser. I figur 2 redovisas fyra exempel på detta i vår fastighets närhet. Inom hela [redacted] finns ytterligare ett antal byggnader uppförda med liknande placering.

Nyköpings kommun har således tidigare systematiskt beviljat bygglov för garage och andra komplementbyggnader på prickmark, ofta i tomtgräns och betydligt närmare vägen än den placering vi ansöker om. Kommunen ska i sitt beslut om vår ansökan beakta sina egna tidigare beslut om undantag från detaljplan varför vår ansökan ska beviljas, om inte annat som en mindre avvikelse från detaljplan.

Figur 2

Exempel på placering av garage på prickmark, i tomtgräns, där Nyköpings kommun tidigare beviljat bygglov med undantag från fastställd detaljplan.

Situationsplan enligt bygglov	Från Lantmäteriets karta
<p><b>Beslut 87-06-30</b></p> 	
<p><b>Beslutad 90-02-27</b></p> 	
<p><b>Beslut 94-06-28</b></p> 	

### Tomtens särskilda begränsningar

Vår tomt är 1275 m<sup>2</sup>, se [figur 3](#). Av detta är 450 m<sup>2</sup> prickmark. 275 m<sup>2</sup> ligger närmare grannfastighet än 4,5 meter. Cirka 200 m<sup>2</sup> är olämpliga att bebygga då en bäck korsar tomten samt att delar av tomten utgörs av sank mark och kraftig sluttning. Huvudbyggnad med altaner upptar cirka 250 m<sup>2</sup>. Kvar återstår cirka 100 m<sup>2</sup> där det enligt detaljplan är möjligt och byggnadstekniskt lämpligt att bebygga. En byggnad på denna yta är dock



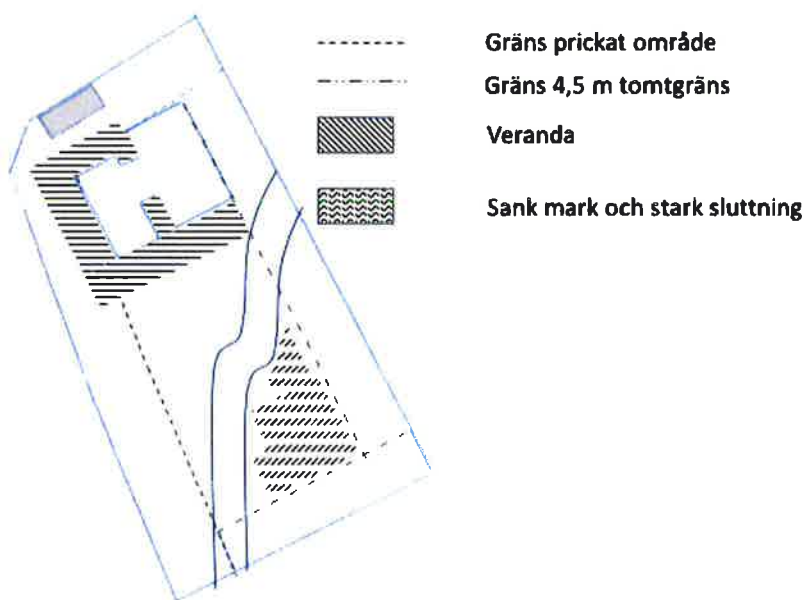
olämplig då den förstör intryck av och utsikt från huvudbyggnaden. En sådan placering påverkar också menligt utnyttjande av tomten och dess helhetsintryck.

Bäcken som korsar tomten har under de senaste sju åren vid minst tre tillfällen svämmat över. Det är därför inte möjligt att placera en byggnad i närheten av bäcken.

I realiteten är det på vår tomt endast möjligt att uppföra en komplementbyggnad på prickmark eller närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Figur 3

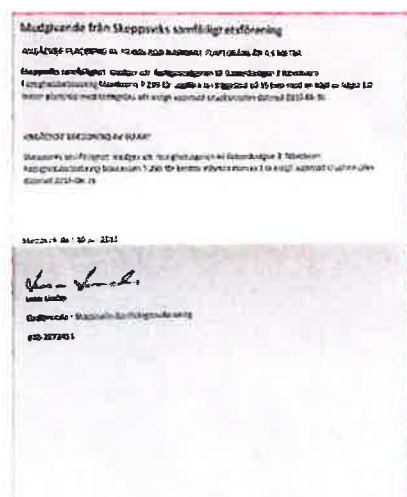
Skiss över tomten med markering av områden som inte går/är olämpliga att bebygga

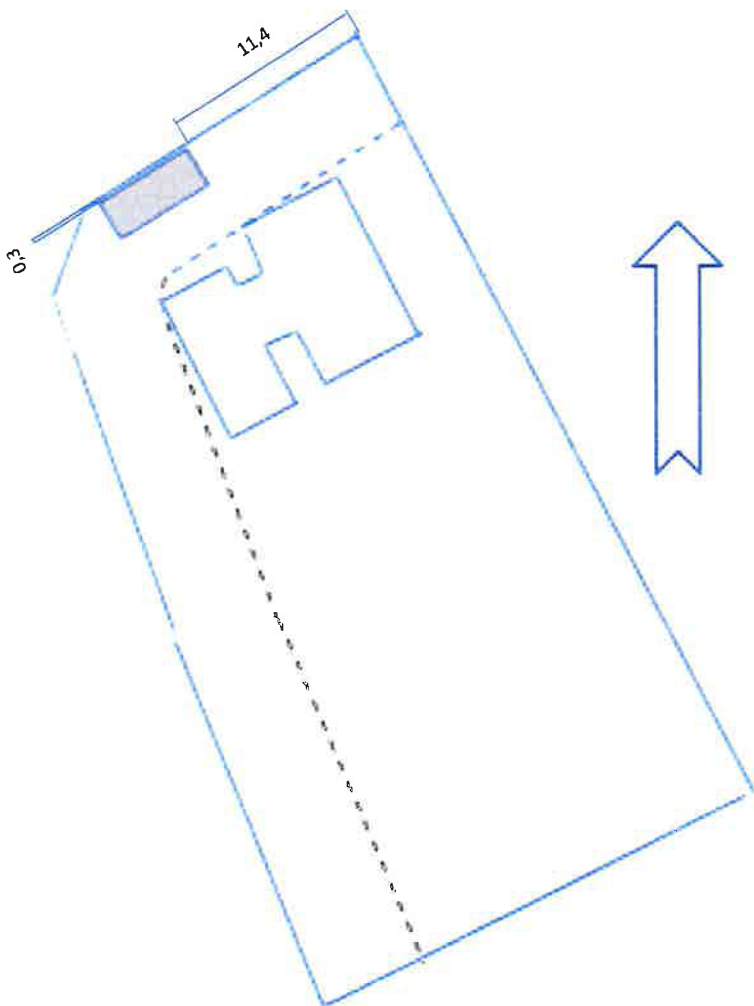


Vår uppfattning är att kommunens beslut måste bygga på hela tomtens försättningar och begränsningar och att det i detta enskilda fall finns sådana omständigheter att ansökan ska betraktas som en mindre avvikelse från detaljplanen.

Figur 4

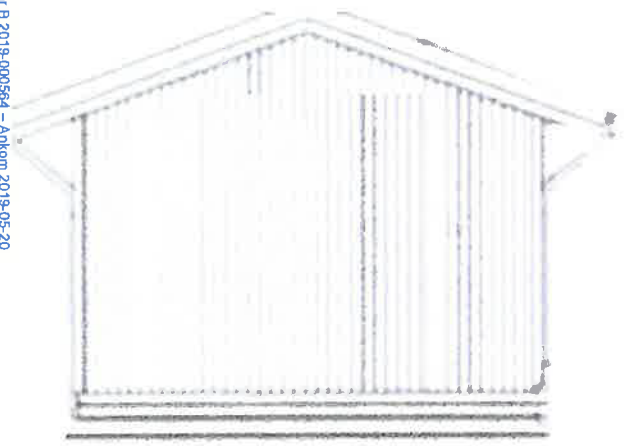
Godkännande från granne



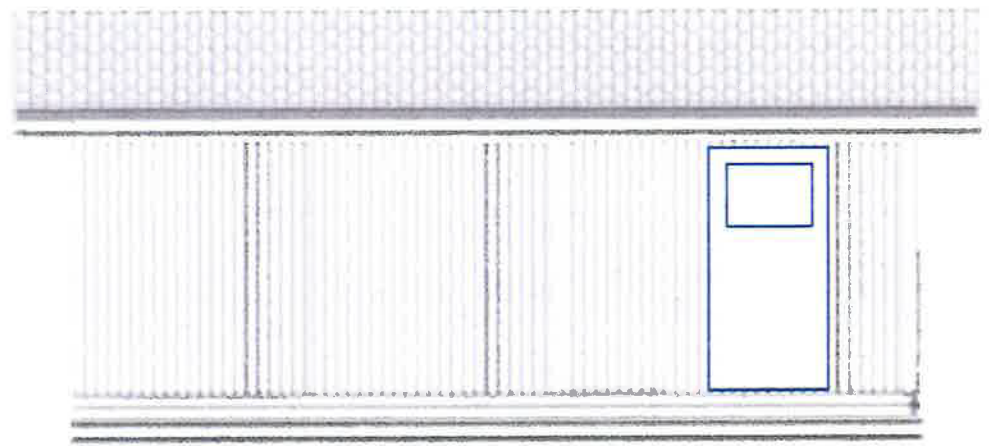


Situationsplan  
Kompletetbyggnad  
[REDACTED]  
2019-05-20  
Skala 1:400

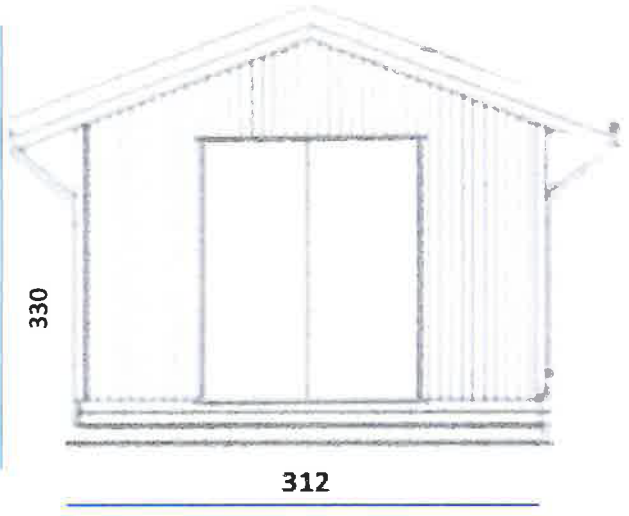
Dnr B 2019-000564 – Arkiv 2019-05-20



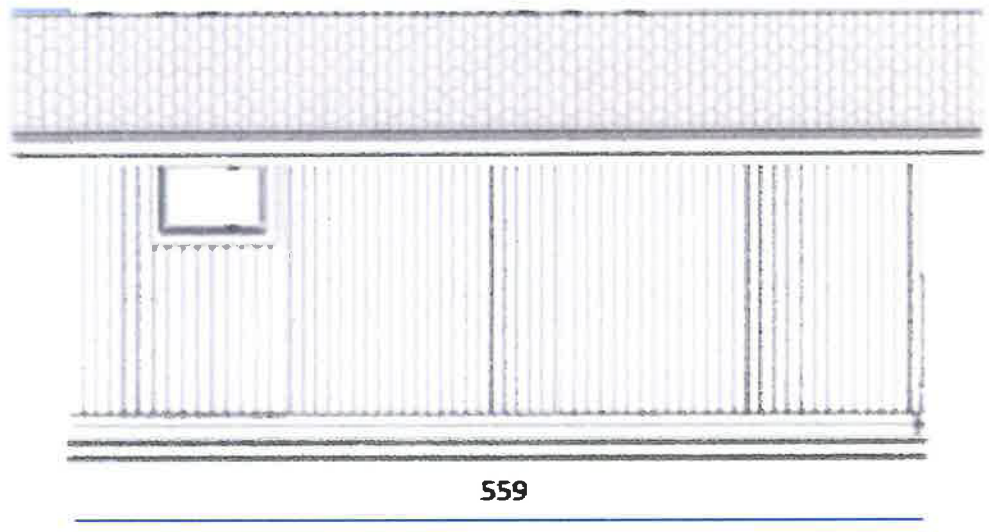
Fasad sydväst



Fasad sydost

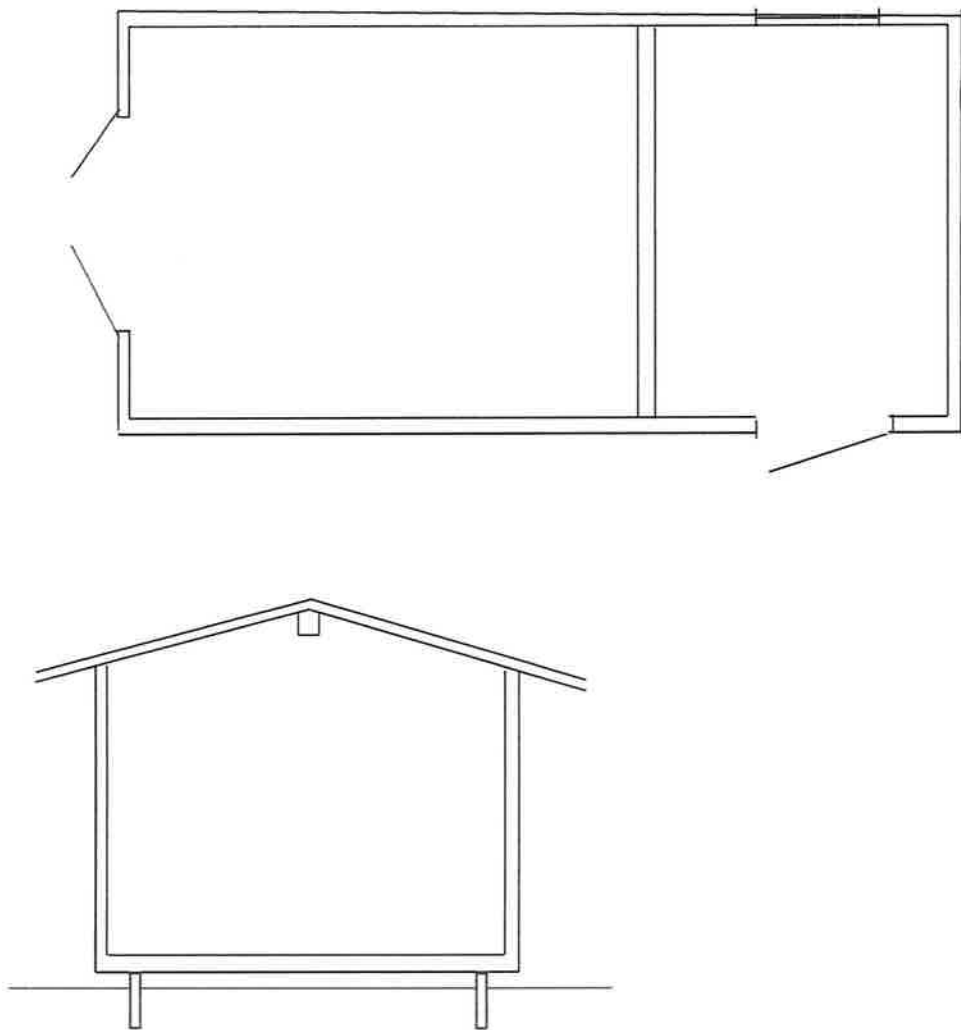


Fasad nordost



Fasad nordväst

Fasadritning  
Komplemetbyggnad  
2019-05-20  
Skala 1:50



Planritning  
Komplemetbyggnad  
2019-05-20  
Skala 1:50

Yttrande B 2019-000564:312090

Vi har beretts möjlighet att yttra oss över förvaltningens tjänsteskrivelse i detta ärende.

Vi konstaterar att förvaltningen föreslår ett avslag av vår ansökan utan att i enlighet med förvaltningslagen 32 § lämna klargörande motiveringar. Tjänsteskrivelsen innehåller ett antal konstaterande, men då de inte klargörs kan vi inte bedöma vad som är felaktigt med vår ansökan.

I närområdet finns ett stort antal byggnader – betydligt fler än de vi exemplifierat med – som är uppförda i eller i när anslutning till tomtgräns. Kommunen har uppenbart gjort olika bedömningar i olika liknande ärenden, detta utan att motivera orsakerna. Vi uppfattar att det inte sker en rättssäker bedömning av Nyköpings kommun.

I den första kontakt vi hade med handläggaren i detta ärende lyftes att Nyköpings kommun generellt inte godkänner en placering närmare fastighetsgräns än 1 meter. Vi har i vårt svar på denna e post sagt att iv är beredda att flytta in byggnaden en meter in på tomten. På detta har vi inte fått något svar.

██████████ 2019-07-26

██████████

████████████████████

MSN §

Dnr B 2019-000055

**GRIPEN 24**

**Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd – ändrad användning av butik till restaurang**

Verksamhetsägare: Juliano och Bröderna AB  
 Nancy´s Nyköping Brunnsgatan 46 B  
 611 32 Nyköping

Bygglovenheten har på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden varit på platsbesök på aktuell fastighet den 1 februari 2019. Vid besöket konstaterades att lokal med adresspunkt Brunnsgatan 46B har ändrats från butik till restaurang. Vid besökstillfället fanns det varken bygglov eller startbesked för ändringen.

Bygglovenheten föreslår därför att påföra fastighetsägarna en byggsanktionsavgift enligt 11 kap 51, 52 och 57 plan- och bygglagen samt 9 kap. 8 § 3 p. plan- och byggförordningen.

**Lagstöd m.m.**

**Bygglov och ingripande**

Enligt 9 kap. 2 § 1 st. 3a p. plan- och bygglagen (PBL) krävs det bygglov för ändring av byggnad om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd som kräver bygglov inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska nämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse om bland annat bygglov och startbesked.

**Byggsanktionsavgift**

Enligt 11 kap 51 § PBL ska nämnden besluta att ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse om bland annat bygglov och startbesked.

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett med uppstår eller av oaktsamhet. I vissa fall ska dock avgiften inte tas ut.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

MSN §

Dnr B 2019-000055

Enligt 11 kap. 53a § PBL får en byggsanktionsavgift sättas ner till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om en rättelse sker innan frågan om sanktionsavgift eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska byggsanktionsavgiften tas ut av

1. den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begick,
2. den som begick överträdelsen eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen.

**Byggsanktionsavgiftens storlek**

Av 11 kap. 52 § PBL framgår det att byggsanktionsavgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen (PBF).

Enligt 1 kap. 7 § PBF framgår det att sanktionsarean är den area som motsvarar brutto- eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Enligt Svensk standard SS 21054:2009 utgörs bruttoarea av mätvärda delar av respektive våningsplan. Bruttoarena begränsas av byggnadens omslutande utsida eller annan angiven mätvärd begränsning.

Av 9 kap. 1 § PBF ska avgiften fastställas med tillämplig av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Enligt 9 kap. 2 § PBF ska en ny avgift för överträdelsen tas ut om rättelse inte vidtas efter beslut om avgift. Varje ny avgift ska fördubblas. Sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock högst uppgå till 50 prisbasbelopp.

Enligt 9 kap. 8 § 3 p. PBF är byggsanktionsavgiften för att påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver bygglov utan att startbesked har meddelats är 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

MSN §

Dnr B 2019-000055

**Motivering**

Vid bedömning om ändrad användning bör hänsyn bland annat tas till om ändringen medför att lokalen behöver tillföras nya eller förbättrade egenskaper för att tillgodose utformningskrav och de tekniska egenskaperna.

Den aktuella lokalen har gjorts om från butik till restaurang med kök/uppvärmningsplats, matsal och diskrum. Lokalen har därav behövt anpassats och tillförts nya egenskaper. Den omständighet att matlukt känns till grannverksamheten tyder även på att ventilationerna behöver anpassas till en restaurangverksamhet.

Med beaktande av att lokalen aldrig tidigare har använts som restaurang och av ovan uppräknade förändringar är bygglovenhetens bedömning att ändringen är så pass omfattande att det krävs bygglov för ändrad användning. Bygglovenhetens första bedömning är att det finns förutsättningar i detaljplanen att bygglov kan beviljas.

Lokalens användning har ändrats utan att det finns bygglov och startbesked. Det föreligger därmed skäl att ta ut en byggsanktionsavgift. Att Juliano och Bröderna AB har ansökt om bygglov i efterhand innebär inte att en rättelse som medför befrielse från byggsanktionsavgift har vidtagits.

Enligt hyresavtalet är lokalens area 110 m<sup>2</sup>.

**Beräkning av byggsanktionsavgift:**

Prisbasbelopp: 46 500 kr (2019)

Sanktionsarea: 95 m<sup>2</sup> (bruttoarean 110 m<sup>2</sup> - 15 m<sup>2</sup>)

$(0,25 \times 46\,500 \text{ kr}) + (0,0125 \times 46\,500 \text{ kr} \times 95 \text{ m}^2) = 66\,844 \text{ kr.}$

Om en rättelse inte har skett efter beslut om byggsanktionsavgift vid nämndsammanträdet den 27 augusti 2019 kan en ny dubbel avgift komma att tas ut vid kommande nämndsammanträde.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** påföra Juliano och Bröderna AB (559175-0186) en byggsanktionsavgift på 66 844 kr.



MSN §

Dnr B 2019-000055

**Uppllysning**

Avgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts de avgiftsskyldiga, 11 kap. 61 § och 11 kap. 59 §. Avgiften ska betalas till Nyköping kommun. Byggsanktionsavgiften kommer att faktureras separat.

**Bilaga:**

Hur man överklagar

**Kopia på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skickas till:**

Anmälaren

Fastighetsägaren

Miljöenheten – Nyköpings kommun

Livsmedelsenheten – Nyköpings kommun

Akten

**Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut kommer delges:**

Verksamhetsutövaren

Juliano och Bröderna AB  
Nancy's Nyköping Brunngatan 46B  
611 32 NYKÖPING

## Tjänsteskrivelse

Ärendet avser: Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd - ändrad användning av butik till restaurang  
Fastighet: GRIPEN 24  
Handläggare: XXXXXXXXXX  
Tillsynshandläggare  
0155-24 82 50  
[bygglov@nykoping.se](mailto:bygglov@nykoping.se)

---

### Sammanfattning

Bygglovenheten har på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden varit på platsbesök på aktuell fastighet den 1 februari 2019. Vid besöket konstaterades att lokal med adresspunkt Brunngatan 46B har ändrats från butik till restaurang. Vid besökstillfället fanns det varken bygglov eller startbesked för ändringen.

Bygglovenheten föreslår därför att påföra fastighetsägarna en byggsanktionsavgift enligt 11 kap 51, 52 och 57 plan- och bygglagen samt 9 kap. 8 § 3 p. plan- och byggförordningen.

### Beskrivning

#### Bakgrund

Den 28 januari 2019 har bygglovenheten fått in en anmälan om en eventuell olovlig åtgärd på aktuell fastighet med adresspunkt Brunngatan 46B. Samma anmälare har även anmält aktuell restaurang till livsmedelsenheten och miljöenheten i Nyköpings kommun.

Bygglovenheten har genom platsbesök den 1 februari 2019 kunnat konstatera att det i aktuell lokal har uppförts en restaurang, Nancys's Freshfood & Salladsbar i Nyköping, utan att det finns bygglov och startbesked för åtgärden. Lokalen är utrustad med kök/uppvärmningsplats, matsal och diskrum. Lokalen var tidigare en butik. Fotografi finns från besöket.

Nancys's Freshfood & Salladsbar i Nyköping ägs av franchisetagare Juliano och Bröderna AB. Juliano och Bröderna AB har fått möjlighet att söka bygglov i efterhand samt fått information om att en byggsanktionsavgift kan komma att tas ut. Bygglovenheten har även informerat om vilka åtgärder som behöver vidtas för att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut.

Den 15 april 2019 ansökte Juliano och Bröderna AB om bygglov avseende ändrad användning. Bygglovsansökan hanteras separat i ärende B 2019-000401.

### **Uppgifter från fastighetsägaren**

Fastighetsägaren bostadsrättsföreningen Bildhuggaren har genom [REDACTED] på Riksbyggen skickat in hyresavtalet till bygglovenheten.

I avtalet regleras bland annat att lokalens storlek och omfattning är ca 110 m<sup>2</sup> (punkt 8). Avtalet reglerar hyresförhållandet mellan Essy & Baha AB (556920-9021) och Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren (769612-4259).

### **Övriga yttranden**

Den 1 augusti skickade bygglovenheten ut en preliminär tjänsteskrivelse till Essy & Baha AB. Den 5 augusti förklarade [REDACTED] ägare av Nancys´s AB, att det är felskrivet i hyreskontraktet och att det är Juliano och Bröderna AB som är ägare av Nancys´s Freshfood & Salladsbar i Nyköping.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan P91-3. Enligt detaljplanens beteckningstyp "H" får restaurangverksamhet bedrivas i aktuell fastighet.

### **Lagstöd m.m.**

#### **Bygglov och ingripande**

Enligt 9 kap. 2 § 1 st. 3a p. plan- och bygglagen (PBL) krävs det bygglov för ändring av byggnad om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd som kräver bygglov inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska nämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse om bland annat bygglov och startbesked.

#### **Byggsanktionsavgift**

Enligt 11 kap 51 § PBL ska nämnden besluta att ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse om bland annat bygglov och startbesked.

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelserna inte har skett med uppstår eller av oaktsamhet. I vissa fall ska dock avgiften inte tas ut.

Enligt 11 kap. 53a § PBL får en byggsanktionsavgift sättas ner till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om en rättelse sker innan frågan om sanktionsavgift eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska byggsanktionsavgiften tas ut av

1. den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begick,
2. den som begick överträdelsen eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen.

### **Byggsanktionsavgiftens storlek**

Av 11 kap. 52 § PBL framgår det att byggsanktionsavgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen (PBF).

Enligt 1 kap. 7 § PBF framgår det att sanktionsarean är den area som motsvarar brutto- eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Enligt Svensk standard SS 21054:2009 utgörs bruttoarea av mätvärda delar av respektive våningsplan. Bruttoarena begränsas av byggnadens omslutande utsida eller annan angiven mätvärd begränsning.

Av 9 kap. 1 § PBF ska avgiften fastställas med tillämplig av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Enligt 9 kap. 2 § PBF ska en ny avgift för överträdelsen tas ut om rättelse inte vidtas efter beslut om avgift. Varje ny avgift ska fördubblas. Sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock högst uppgå till 50 prisbasbelopp.

Enligt 9 kap. 8 § 3 p. PBF är byggsanktionsavgiften för att påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver bygglov utan att startbesked har meddelats är 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

### **Motivering**

Vid bedömning om ändrad användning bör hänsyn bland annat tas till om ändringen medför att lokalen behöver tillföras nya eller förbättrade egenskaper för att tillgodose utformningskrav och de tekniska egenskaperna.

Den aktuella lokalen har gjorts om från butik till restaurang med kök/uppvärmningsplats, matsal och diskrum. Lokalen har därav behövts anpassats och tillförts nya egenskaper. Den omständighet att matlukt känns till grannverksamheten tyder även på att ventilationerna behöver anpassas till en restaurangverksamhet.

Med beaktande av att lokalen aldrig tidigare har använts som restaurang och av ovan uppräknade förändringar är bygglovenhetens bedömning att ändringen är så pass omfattande att det krävs bygglov för ändrad användning. Bygglovenhetens första bedömning är att det finns förutsättningar i detaljplanen att bygglov kan beviljas.

Lokalens användning har ändrats utan att det finns bygglov och startbesked.

Det föreligger därmed skäl att ta ut en byggsanktionsavgift. Att Juliano och Bröderna AB har ansökt om bygglov i efterhand innebär inte att en rättelse som medför befrielse från byggsanktionsavgift har vidtagits.

Enligt hyresavtalet är lokalens area 110 m<sup>2</sup>.

### **Beräkning av byggsanktionsavgift**

Prisbasbelopp: 46 500 kr (2019)

Sanktionsarea: 95 m<sup>2</sup> (bruttoarean 110 m<sup>2</sup> - 15 m<sup>2</sup>)

$(0,25 \times 46\,500 \text{ kr}) + (0,0125 \times 46\,500 \text{ kr} \times 95 \text{ m}^2) = 66\,844 \text{ kr.}$

Om en rättelse inte har skett efter beslut om byggsanktionsavgift vid nämndsammanträdet den 27 augusti 2019 kan en ny dubbel avgift komma att ta ut vid kommande nämndsammanträde.

### **Förslag till beslut**

Bygglovenheten föreslår att Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ska besluta

**att** påföra Juliano och Bröderna AB (559175-0186) en byggsanktionsavgift på 66 844 kr.

### **Upplysning**

Avgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts de avgiftsskyldiga, 11 kap. 61 § och 11 kap. 59 §. Avgiften ska betalas till Nyköping kommun. Byggsanktionsavgiften kommer att faktureras separat.

### **Underskrift**



Anna Hasselgren  
Bygglovchef

**Bilaga:**

Hur man överklagar

**Kopia på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skickas till:**

Anmälaren

Fastighetsägaren

Miljöenheten – Nyköpings kommun

Livsmedelsenheten – Nyköpings kommun

Akten

**Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut kommer delges:**

Verksamhetsutövaren

# Byggsanktionsavgift

## Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Ändrad användning (väsentligt annat ändamål)
Vilken typ av byggnad berör åtgärden?	Flerbostadshus, kontorsbyggnad, handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang.
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej
Area	110

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 8 § 3 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a eller 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 11 och som innebär ändrad användning innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

## Beräkning

Sanktionsarea	95
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	46 500 kr (2019)
Beräkningsgrundande formel	$(0,25 * pbb) + (0,0125 * pbb * \text{sanktionsarea})$
Beräkning	$(0,25 * 46500) + (0,0125 * 46500 * 95)$
<b>Beräknad sanktionsavgift</b>	<b>66 844 kr</b>



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT  
FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 0605

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Brf Bildhuggaren		Personnr/orgnr: 769612-4259			
2. Hyresgäst	Namn: Essy & Baha AB		Personnr/orgnr: 556920-9021			
	Aviseringsadress:					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Nyköping		Fastighetsbeteckning: Gripen 24			
	Gata: Brunnsgatan 46 611 32		Trappor/hus: -	Lokalens nr: 0605		
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Resturang					
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga:		
5. Hyrestid	Från och med den: 2018-09-01		Till och med den: 2021-08-31			
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>6</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> månader					
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:		
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	bv	110m <sup>2</sup>			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					
	<input type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).			Bilaga:		
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input checked="" type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
9. Inredning	Lokalen uthyrs					
	<input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga					
	Bilaga:					
10. Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga:					
Allmänna och gemensamma utrymmen	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.					
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.					
	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga					Bilaga:
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen					
	bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.					
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga:					

1/1 av 1/1 20190206





Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta Innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	<p>Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.</p> <p>Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.</p>	Bilaga:
13. Hyra	Kronor <b>110 000 kr</b> per år exklusive nedan markerade tillägg	Bilaga:
14. Index	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 2
15. Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga:
16. Driftskostnader	<p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p><input type="checkbox"/> El      <input type="checkbox"/> VA      <input type="checkbox"/> Värme      <input type="checkbox"/> Varmvatten      <input type="checkbox"/> Kyla      <input type="checkbox"/> Ventilation</p> <p>Betalning:</p> <p>El      <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.      <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>VA      <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.      <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Värme      <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.      <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Varmvatten      <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.      <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Kyla      <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.      <input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p> <p>Ventilation      <input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.      <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</p>	Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga:
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen	Bilaga:
18. Avfalls- hantering	<p>I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga</p>	Bilaga:
19. Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
20. Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara _____ procent.</p> <p>Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyror (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är utyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdehyran.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>	Bilaga:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.


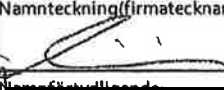
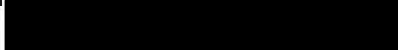
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

23. Mervärdesskatt (moms)			
Hyresgästens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.		
<p>Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p>			
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:
23. Räkna, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
24. Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
Avtalat skick m.m			
Sedvanligt underhåll	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga:	
25. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen uppläts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 21 kap. 61 § Jordabalken.		
<input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.			Bilaga:
<input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			Bilaga:
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
29. Brandskydd	<input type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga:
30. Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
31. Ombyggnads- och ändringsarbete	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.		
Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.			
Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skällig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.			
Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.			
<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga.			Bilaga:
Byggsvarudeklaration	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ Bilaga: _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.	Bilaga: _____
34. Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
35. Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldsskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
36. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.	Bilaga: _____
37. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
38. Hantering av personuppgifter	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.	Bilaga: _____
39. Särskilda bestämmelser	Övrig ombyggnad och underhållsansvar	Bilaga: 3 Bilaga: _____ Bilaga: _____ Bilaga: _____ Bilaga: _____ Bilaga: _____ Bilaga: _____
40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande. Ort/datum: Nyköping 2018- Hyresvärdens namn: Brf Bildhuggaren Namnteckning(firmatecknare/ombud): Namnförtydligande: 	Ort/datum: Nyköping 2018- Hyresgästens namn:  Namnteckning(firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: 

Avser	Hyreskontrakt nr: 0605	Fastighetsbeteckning: Gripen 24
Hyresvärd	Namn: Brf Bildhuggaren	Personnr/Orgnr: 769612-4259
Hyresgäst	Namn: Essy & Baha AB	Personnr/Orgnr: 556920-9021

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

1. Fastighetsägaren/hyresvärdens ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
2. Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hur gränsdragningslistan ska fyllas i	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet.</li> <li>2. Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna.</li> <li>3. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd.</li> <li>4. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta.</li> <li>5. Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.</li> </ol>
---------------------------------------	--

Definitioner	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Underhåll Åtgärder vilka syftar till att löpande upprätthålla funktionen hos ett objekt så att objektet uppnår normal livslängd. Den funktion som ska upprätthållas är den för objektet avsedda med hänsyn till objektets skick vid hyresförhållandets början, objektets ålder och prestanda. Åtagandet omfattar planerad skötsel av objektet såväl som reparation och byte av engångsartiklar och försllningsdetaljer. Åtgärder ska utföras fackmässigt.</li> <li>2. Utbyte Med utbyte avses att byta ut ett nedan markerat objekt i sin helhet. Utbyte ska ske när livslängden uppnåtts, när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skälig kostnad.</li> </ol>
--------------	---

ALLMÄNT		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, utvändigt	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Dörröppnare och dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Skyltar, skyltskåp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Fönster och karmar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Markiser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Lastintag/-kaj	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Belysningsarmaturer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Skyltbelysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lokalen, invändigt	Ytsklkt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ytsklkt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ytsklkt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Dörröppnare och dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



**GRÄNSDRAGNINGSLISTA  
FÖR LOKAL  
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH  
UTBYTESANSVAR**

ALLMÄNT forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, Invändigt forts.	Fönster och karmar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Glaspartier i lokalen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Skyltar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Rulljalousier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Fast belysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Särskilt anpassad belysning för verksamheten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Våtrum	Sanitetsporcelain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Duschar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Toalett	Sanitetsporcelain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pentry	Maskiner i kök och pentry	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inredning som hyresvärdens särskilt tillhand- håller för verksam- heten		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>INSTALLATIONER</b>						
Värme	Luftvärme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Värmecentraler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Värmeväxlare	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Värmeåtervinningssystem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Övriga värmeanläggningar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Mätare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA  
FÖR LOKAL  
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH  
UTBYTESANSVAR**

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Värme forts.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vatten, avlopp	Varmvattenberedare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Utslagsbackar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Mätare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Golvbrunnar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
El	Elmätare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	alla ev höjda avgifter till följd
	Elcentraler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	av ändrad säkring i el central
	Eluttag och dosor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ska betalas av hyresgästen
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla och ventilation	Särskilt kylaggregat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Till- och frånluftsdon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Kylaggregat till data- och/eller serverrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Andra fläktanordningar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Mätare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lås och säkerhet, i lokalen	Lås	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Larm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Monitörer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lås och säkerhet, skalskydd	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Monitörer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hissar och rulltrappor	Personhissar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Gods-/varuhissar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Rulltrappor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



GRÄNSDRAGNINGSLISTA  
FÖR LOKAL  
FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH  
UTBYTESANSVAR

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Hissar och rulltrappor forts.	Andra flyttanordningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tele- och datakom- munikation	Ledning för telefon	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ledning för data	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ledning för bredband	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ledning för kabeltv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Anordningar för trådlös tv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Särskilda underhållsavtal	Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:			Avtal tecknas av		Anmärkning
				Hv	Hg	
	Rulltrappor			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Personhiss			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Varuhiss			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Kylaggregat			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Fjärrkyla			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ventilation			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Underskrift	Ort/datum: Nyköping 2018-	Ort/datum: Nyköping 2018-				
	Hyresvärdens namn: Brf Bildhuggaren	Hyresgästens namn: [Redacted]				
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): [Redacted]	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): [Signature]			<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande: [Redacted]	[Redacted]				



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 0605	Fastighetsbeteckning: Gripen 24
Hyresvärd	Namn: Brf Bildhuggaren	Personnr/orgnr: 769612-4259
Hyresgäst	Namn: Essy & Baha AB	Personnr/orgnr: 556920-9021
Klausul	<p>Bashyra enligt denna klausul utgörs av</p> <p><input type="checkbox"/> 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 110 000 kronor.</p> <p><input type="checkbox"/> % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor.</p> <p>Summa bashyra _____ kronor per år.</p> <p>Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året Innan.</li> <li>- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.</li> <li>- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2017</u>.</li> </ul> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 Intagna anvisningar gäller för denna Indexklausul.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Nyköping 2018-	Ort/datum: Nyköping 2018-
	Hyresvärdens namn: Brf Bildhuggaren	Hyresgästens namn: [Redacted]
	Nämnteskrivning (firmatecknare/ombud): [Redacted]	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: [Redacted]	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt

Hyresvärdens egen notering om bastal: [Redacted]



## Anvisningar för indexuppräknig av hyra för lokal

### Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

### Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

### Beräkning av indextillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

#### Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.



*Bostadsrättsföreningen  
Bildhuggaren*

**Bilaga 3 Hyreskontrakt, lokal**

Elinstallationer:

Nuvarande abonnemang i lokalen medger max 25A, gänga 2 säkring. En utökning av kapaciteten av elabonnemang kräver en ombyggnad av elmätarcentralen.

En sådan eventuell ombyggnad ska utföras av behörig elinstallatör. Ovanstående elarbeten ska i sådana fall beskostas och ombesörjas av hyresgästen.

Hyresgästen ska inhämta erforderliga tillstånd för en sådan ombyggand.

Övrigt:

Sophantering ska ombesörjas av hyresgästen.

Alla ombyggnader av lokalerna ska ombesörjas och bekostas av hyresgästen.

Hyresgästen ska löpande hålla hyresvärden underrättad om alla ombyggander/nyinstallationer i lokalen och tillhörande utrustning, elcentraler osv.

Vid hyrestidens utgång ska lokalen återställas i då överenskommet skick.

---

## Ang. anpassning av lokal Brunnsgatan 46A.

Det har kommit till Brf. Bildhuggarens (nedan kallad Bostadsrättsföreningen) kännedom att anpassning av lokalen för Nancy's Fresh Foods (Juliano & Bröderna AB, nedan kallad Nancy's) verksamhet omfattar flyttning av 2 toaletter. Eftersom det inte finns något avlopp vid de nya placeringarna har utrustning för pumpning av avfallet till bef. avloppsrör installerats.

Bostadsrättsföreningen har inte informerats eller godkänt ombyggnaden vilket borde ha skett innan den gjordes.

Bostadsrättsföreningen tar inget ansvar för den nyinstallerade utrustningen eller ev. problem/skador som kan uppstå i det befintliga avloppssystemet orsakade av densamma.

Vidare rekommenderades Nancy's att kontakta Riksbyggen för att få hjälp med att montera skylten på fasaden vilket inte har skett. Riksbyggen har kunskap om fasadens konstruktion och hur ett montage ska göras. Om montaget inte gjorts på rätt sätt kan fasaden drabbas av fuktskador eller liknande och i förlängningen kan skylten falla ner och riskera att skada någon förbipasserande.

Det är Nancy's ansvar att åtgärda ev. framtida skador på fasaden orsakade av skyltmontaget samt att säkerställa att skylten inte riskerar att falla ner. Bostadsrättsföreningen tar inget ansvar för detta.

Nyköping den ..... 15/1 ..... 2019

 .....

  
Styrelsens ordförande Brf. Bildhuggaren

Ovanstående information mottagen och godkänd.

Nyköping den ..... 2019

 .....

 VD Juliano & Bröderna AB

2019-01-24

Beslutsnr  
DB 1062

Dnr  
2019-000233

Juliano & Bröderna AB

Brunnsgatan 46a  
611 32 NYKÖPING

## **Beslut om livsmedelsregistrering samt avgift för registrering: Nancy's Freshfood, fastighet Gripen 24**

### **Beslut om registrering och avgift:**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar att registrera livsmedelsanläggningen Nancy's Freshfood.

Verksamhetsinnehavare är Juliano & Bröderna AB, org. nr. 559175-0186.

Verksamheten finns beskriven i den anmälan om registrering som inkom till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2019-01-22.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar ta ut en registreringsavgift motsvarande 1 timmes handläggningstid för denna registrering. Avgiften som är 1300 kronor kommer att debiteras på separat faktura.

### **Motivering:**

Beslut om registrering fattas med stöd av artikel 6 punkt 2 Europaparlamentets och Rådets förordning (EG) 852/2004 av den 29 april 2004 om livsmedelshygien.

Beslut om avgift för registrering fattas med stöd av §§ 13-15 i förordningen om avgifter för offentlig kontroll av livsmedel (SFS 2006:1166). Beslut om avgiftsstorlek fattas med stöd av § 9 i Nyköpings kommuns taxebestämmelser för Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens verksamhet inom livsmedelsområdet, som har beslutats av kommunfullmäktige. Avgiften motsvarar 1 timmes handläggningstid.

### **Administrativa uppgifter:**

Verksamheten namn:	Nancy's Freshfood
Besöksadress:	Brunnsgatan 46a
Verksamhetsinnehavare:	Juliano & Bröderna AB
Org nr:	559175-0186
Fastighet:	Gripen 24
Fastighetsägare:	Brf.Bildhuggaren, C/O Riksbyggen Box 1035, 611 29 Nyköping

### **Upplysningar:**

Denna registrering gäller tills verksamheten byter innehavare, lokal eller verksamheten förändras. Det är företagarens skyldighet att anmäla förändringar till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Efter att detta registreringsbeslut skickats ut och verksamheten startats tar en livsmedelsinspektör kontakt med er för att boka in tid för en första kontroll enligt livsmedelslagen.

2019-01-24

Beslutsnr  
DB 1062

Dnr  
2019-000233

Efter det kontrollbesöket kommer även ett beslut om riskklassning och årlig avgift för livsmedelskontroll att skickas ut. Den årliga avgiften betalas med helt avgiftsbelopp från och med det år anläggningen registreras.

På Livsmedelsverkets hemsida finns aktuell lagstiftning, vägledning och branschriktlinjer som är av intresse för dig som livsmedelsföretagare. Kontakta gärna oss på livsmedelsenheten, vi kan ge dig råd och hjälp med att hitta aktuell information. Tel: 0155-248970 eller e-post: livsmedel@nykoping.se

Detta beslut går att överklaga. Se bilagd överklagningshänvisning.

**Beslutande**



Livsmedelsadministratör

**Bilagor:**

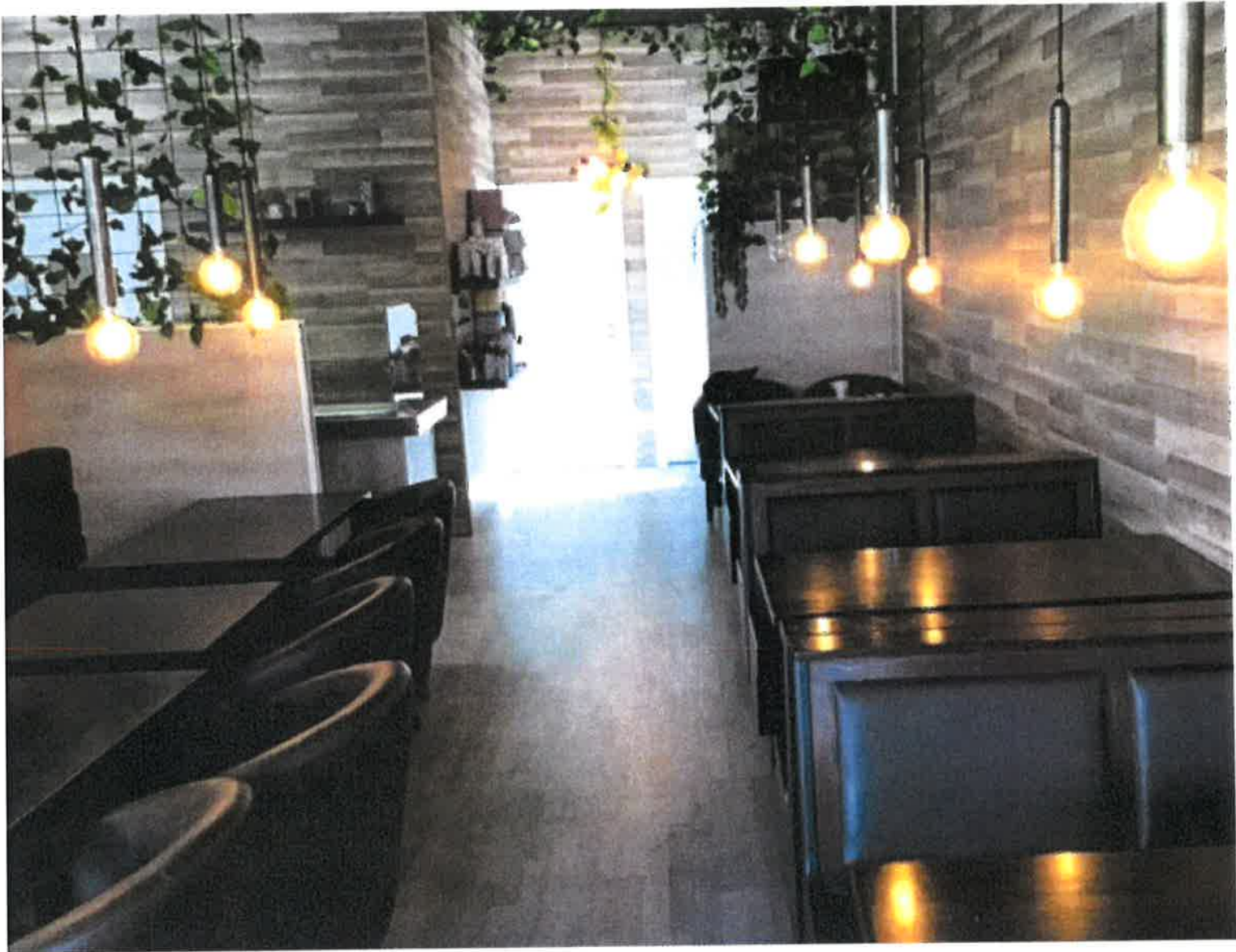
Hur man överklagar, se bilaga A  
Delgivningskvitto

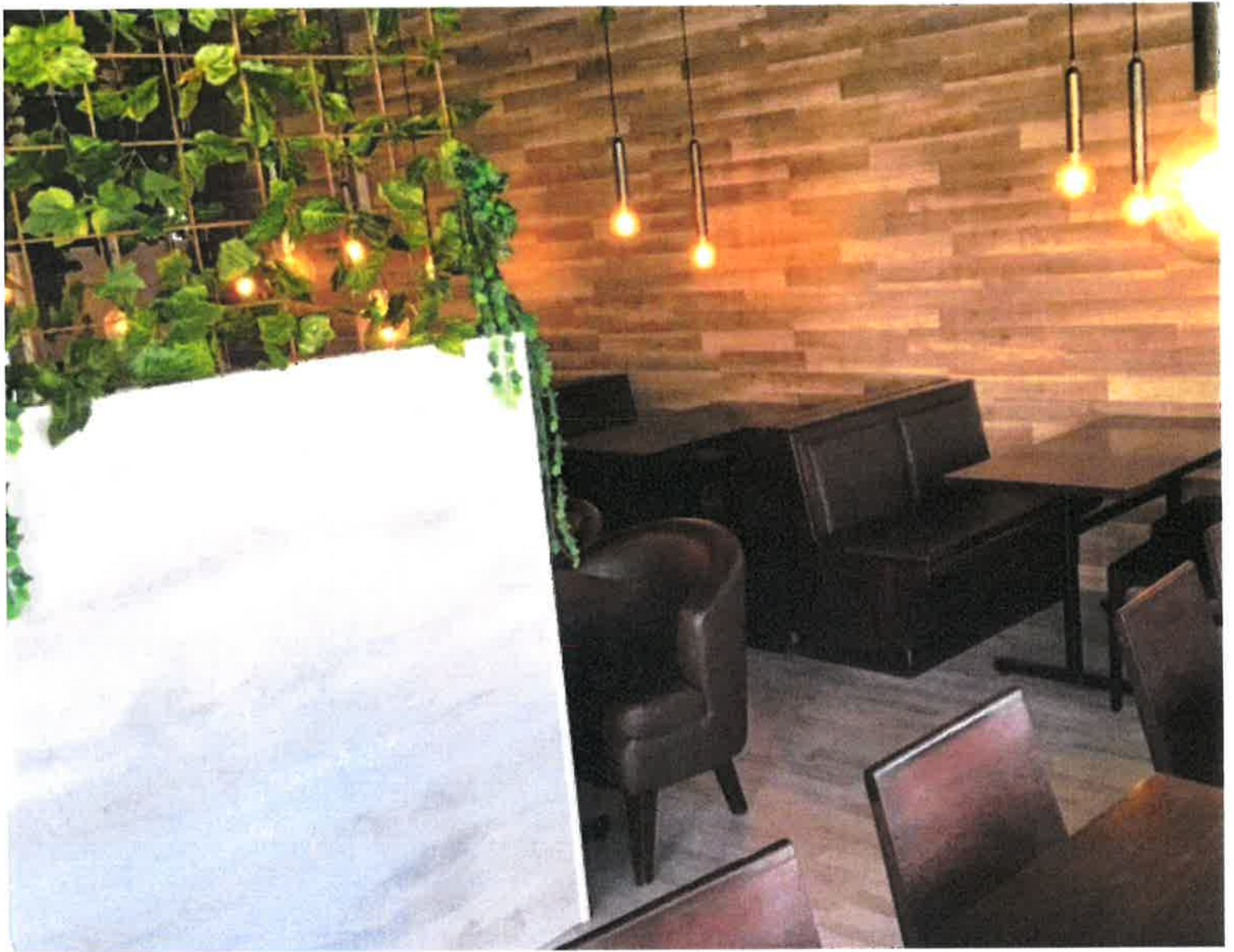
Delgivningskvittot ska undertecknas och så snart som möjligt läggas i en brevlåda för att återsändas till oss. Returadressen är angiven och portot är betalt.

**Protokollsutdrag till:**

Sökande (inkl. bilagor)  
Fastighetsägare: Brf. Bildhuggaren, C/O Riksbyggen Box 1035, 611 29 Nyköping  
Akten

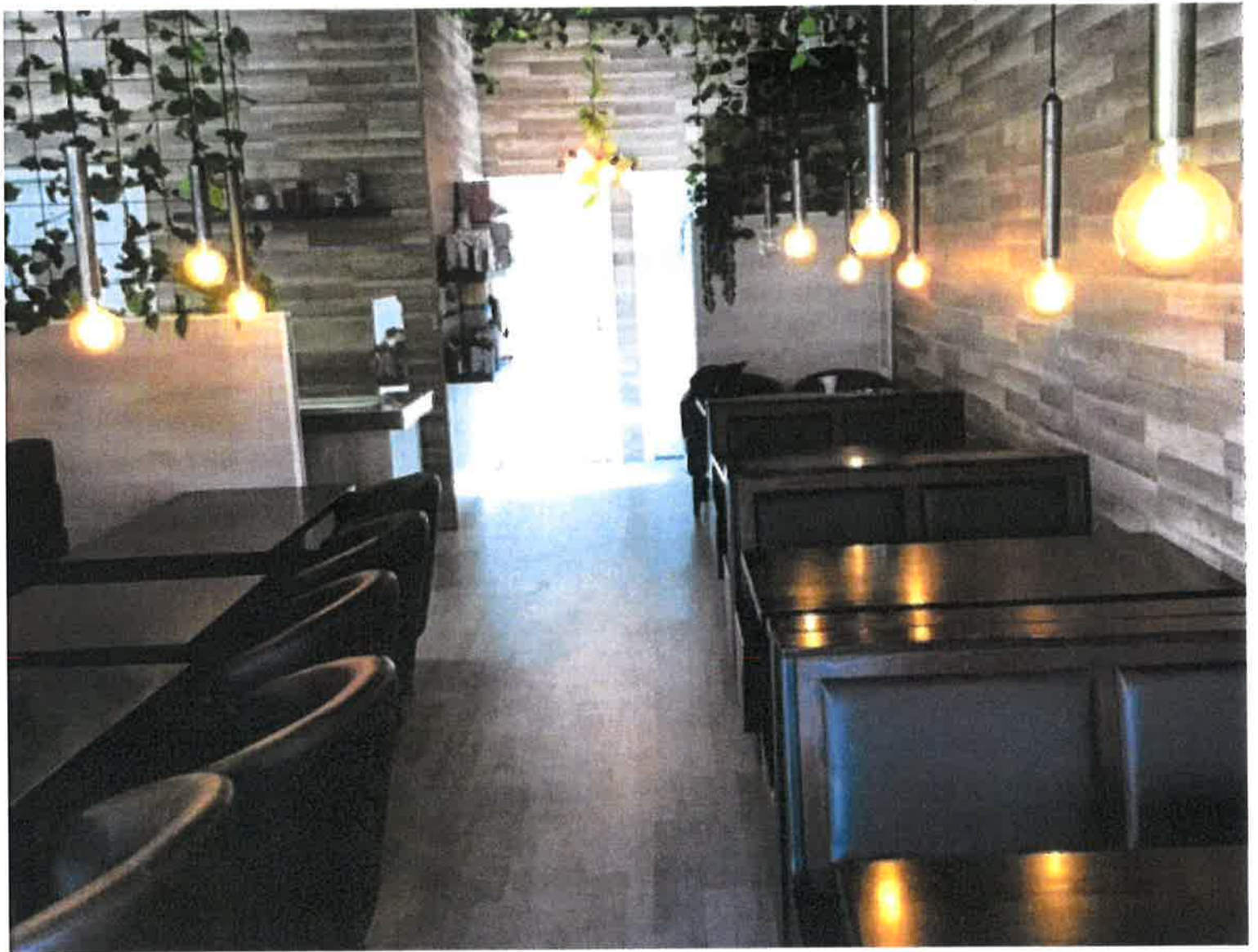
**GranskningsSignatur:**













MSN §

Dnr B 2019-000639

**GRUVAN 16**

**Tillsyn av hiss som underkänts vid besiktning**

Fastighetsägare: Victoria Park AB

Bygglovenheten har på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden mottagit ett intyg om ej godkänd revisionsbesiktning för hiss med tillverkningsnummer 7123-0070.

Fastighetsägaren har inte med protokoll visat att anordningen uppfyller de krav på skydd för säkerhet och hälsa enligt 5 kap. 14 § plan- och byggförordningen. Bygglovenheten föreslår därför att Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden påför fastighetsägaren en byggsanktionsavgift enligt 11 kap 51, 52 och 57 plan- och bygglagen samt 9 kap. 5 § plan och byggförordningen.

**Lagstöd m.m.**

**Definition, krav på godkänt protokoll samt rätten att ingripa**

Enligt definitionen i 1 kap. 5 § 1 p. plan och byggförordningen (PBF) är hiss en motordriven anordning.

Enligt 5 kap. 14 § PBF får en motordriven anordning inte användas om man inte med protokoll enligt 11 § kan visa att anordningen uppfyller krav på skydd och säkerhet.

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL) ska nämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL eller PBF.

**Byggsanktionsavgift**

Enligt 11 kap 51 § PBL ska nämnden besluta att ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse om bland annat bygglov och startbesked.

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett med uppstår eller av oaktsamhet. I vissa fall ska dock avgiften inte tas ut.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

\_\_\_\_\_

MSN §

Dnr B 2019-000639

Enligt 11 kap. 53a § PBL får en byggsanktionsavgift sättas ner till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om en rättelse sker innan frågan om sanktionsavgift eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska byggsanktionsavgiften tas ut av

1. den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begick,
2. den som begick överträdelsen eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen.

**Byggsanktionsavgiftens storlek**

Enligt 11 kap. 52 § PBL framgår det att byggsanktionsavgiftens storlek framgår av PBF.

Av 9 kap. 1 § PBF ska avgiften fastställas med tillämplig av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Enligt 9 kap. 2 § PBF ska en ny avgift för överträdelsen tas ut om rättelse inte vidtas efter beslut om avgift. Varje ny avgift ska fördubblas. Sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock högst uppgå till 50 prisbasbelopp.

Enligt 9 kap. 5 § PBF är byggsanktionsavgiften för användning av en motordriven anordning i ett byggnadsverk utan att med protokoll kunna visa att anordningen uppfyller de krav på skydd, säkerhet och hälsa som föreskrivs (5 kap. 14 § PBF) 2 prisbasbelopp.

**Motivering**

Fastighetsägaren ska med intyg visa att anordningen uppfyller de krav på skydd för säkerhet och hälsa som föreskrivs. Genom att detta inte har skett bör det föreligga en presumtion om att hissen används, eller i vart fall kan användas, om annat inte visas med exempelvis ett intyg om att hissen är ur bruk.

Bygglovenheten har inte fått in godkända intyg för aktuell hiss (7123-0070), inte heller intyg på att hissen är tagen ur bruk. Förutsättning för att ta ut byggsanktionsavgift finns därmed.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

--	--	--	--

MSN §

Dnr B 2019-000639

**Beräkning av byggsanktionsavgift:***Prisbasbelopp: 46 500 kr (år 2019)**Formel enligt 9 kap. 5 § PBF: PBB \* 2 = byggsanktionsavgift*

- 46 500 kr \* 2 = 93 000 kr.

Om en rättelse inte har skett efter beslut om byggsanktionsavgift vid nämndsammanträdet den 27 augusti 2019 kan en ny dubbel avgift komma att tas ut vid kommande nämndsammanträde.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** påföra fastighetsägaren, Victoria Park Nyköping AB (559066-2903), en byggsanktionsavgift på 93 000 kr för att hiss med tillverkningsnummer 7123-0070 inte uppfyller de krav på skydd för säkerhet och hälsa som föreskrivs.

**Bilaga:**

Hur man överklagar

**Kopia på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skickas till:**

Akten

**Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut kommer delges:**

Fastighetsägaren

Fastighetsägare: Victoria Park Nyköping AB  
C/o Victoria Park AB Box 2  
201 20 MALMÖ

## Tjänsteskrivelse

Ärendet avser: Tillsyn av hiss som underkänts vid besiktning  
Fastighet: GRUVAN 16

---

### Sammanfattning

Bygglovenheten har på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden mottagit ett intyg om ej godkänd revisionsbesiktning för hiss med tillverkningsnummer 7123-0070.

Fastighetsägaren har inte med protokoll visat att anordningen uppfyller de krav på skydd för säkerhet och hälsa enligt 5 kap. 14 § plan- och byggförordningen. Bygglovenheten föreslår därför att Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden påför fastighetsägaren en byggsanktionsavgift enligt 11 kap 51, 52 och 57 plan- och bygglagen samt 9 kap. 5 § plan och byggförordningen.

### Beskrivning

#### Bakgrund

Den 14 juni 2019 fick bygglovenheten in ett ej godkänt intyg från en revisionsbesiktning avseende hiss med tillverkningsnummer 7123-0070. Enligt intyget utgör hissen sådana brister som medför omedelbar betydelse för säkerhet och hälsa. Revisionsbesiktningen utfördes den 22 maj 2019.

Den 17 juni 2019 informerade bygglovenheten fastighetsägaren att hissen har ett automatiskt användningsförbud till dess en godkänd ombesiktning är gjord. Bygglovenheten har även begärt in en kopia på besiktningsprotokollet.

I de fall en ombesiktning med ett godkänt intyg ej är möjligt har fastighetsägaren informerats om att hissen ska tas ur bruk samt skicka in en bekräftelse på att detta är gjort.

Bygglovenheten har inte fått ett godkänt besiktningsintyg eller ett intyg om att hissen har tagits ur bruk.

## **Lagstöd m.m.**

### **Definition, krav på godkänt protokoll samt rätten att ingripa**

Enligt definitionen i 1 kap. 5 § 1 p. plan och byggförordningen (PBF) är hiss en motordriven anordning.

Enligt 5 kap. 14 § PBF får en motordriven anordning inte användas om man inte med protokoll enligt 11 § kan visa att anordningen uppfyller krav på skydd och säkerhet.

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL) ska nämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL eller PBF.

### **Byggsanktionsavgift**

Enligt 11 kap 51 § PBL ska nämnden besluta att ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse om bland annat bygglov och startbesked.

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett med uppstår eller av oaktsamhet. I vissa fall ska dock avgiften inte tas ut.

Enligt 11 kap. 53a § PBL får en byggsanktionsavgift sättas ner till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om en rättelse sker innan frågan om sanktionsavgift eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska byggsanktionsavgiften tas ut av

1. den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begick,
2. den som begick överträdelsen eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen.

### **Byggsanktionsavgiftens storlek**

Enligt 11 kap. 52 § PBL framgår det att byggsanktionsavgiftens storlek framgår av PBF.

Av 9 kap. 1 § PBF ska avgiften fastställas med tillämplig av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Enligt 9 kap. 2 § PBF ska en ny avgift för överträdelsen tas ut om rättelse inte vidtas efter beslut om avgift. Varje ny avgift ska fördubblas. Sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock högst uppgå till 50 prisbasbelopp.

Enligt 9 kap. 5 § PBF är byggsanktionsavgiften för användning av en motordriven anordning i ett byggnadsverk utan att med protokoll kunna visa att anordningen uppfyller de krav på skydd, säkerhet och hälsa som föreskrivs (5 kap. 14 § PBF) 2 prisbasbelopp.

## Motivering

Fastighetsägaren ska med intyg visa att anordningen uppfyller de krav på skydd för säkerhet och hälsa som föreskrivs. Genom att detta inte har skett bör det föreligga en presumtion om att hissen används, eller i vart fall kan användas, om annat inte visas med exempelvis ett intyg om att hissen är ur bruk.

Bygglovenheten har inte fått in godkända intyg för aktuell hiss (7123-0070), inte heller intyg på att hissen är tagen ur bruk. Förutsättning för att ta ut byggsanktionsavgift finns därmed.

## Beräkning av byggsanktionsavgift

*Prisbasbelopp: 46 500 kr (år 2019)*

*Formel enligt 9 kap. 5 § PBF: PBB \* 2 = byggsanktionsavgift*

- 46 500 kr \* 2 = 93 000 kr.

Om en rättelse inte har skett efter beslut om byggsanktionsavgift vid nämndsammanträdet den 27 augusti 2019 kan en ny dubbel avgift komma att ta ut vid kommande nämndsammanträde.

## Förslag till beslut

Bygglovenheten föreslår att Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ska besluta

**att** påföra fastighetsägaren, Victoria Park Nyköping AB (559066-2903), en byggsanktionsavgift på 93 000 kr för att hiss med tillverkningsnummer 7123-0070 inte uppfyller de krav på skydd för säkerhet och hälsa som föreskrivs.

## Underskrift



Anna Hasselgren  
Bygglovchef

## Bilaga:

Hur man överklagar

## Kopia på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skickas till:

Akten

## Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut kommer delges:

Fastighetsägaren

Utdragsbestyrkande



## Hur man överklagar

Om du inte är nöjd med nämndens beslut kan du överklaga detta hos Länsstyrelsen i Södermanlands län.

Överklagandeskrivelsen skall skickas eller lämnas till:

**Bygglovenheten  
Nyköpings kommun  
Stadshuset  
611 83 NYKÖPING**

Vill du överklaga måste du göra det inom **tre veckor** efter att du har **tagit del av** beslutet. Ditt överklagande måste komma in till Nyköpings kommun inom tre veckor från den dag du skrivit under och skickat in det delgivningskvitto som följde med beslutet.

Om vi inte har skickat ut något delgivningskvitto till dig så beror det på att du enligt plan- och bygglagen inte skall delges beslutet. Du kan trots detta ha rätt att överklaga beslut om lov eller förhandsbesked. I så fall måste vi få in ditt överklagande senast **fyra veckor** efter att beslutet **kungjorts** i Post och Inrikes Tidningar (<https://poit.bolagsverket.se>).

I ett överklagande skall du ange vilket beslut som överklagas och hur du tycker att beslutet skall ändras, till exempel att beslutet helt skall upphävas. Bifoga gärna handlingar som stöder din uppfattning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid skall vi snarast skicka handlingarna vidare till länsstyrelsen, om inte nämnden omprövar sitt beslut.

**Glöm inte att uppge namn, adress och telefonnummer samt att underteckna överklagandeskrivelsen.**

Om något är oklart fråga gärna Bygglovenheten,  
e-post: [bygglov@nykoping.se](mailto:bygglov@nykoping.se), telefon: 0155-24 82 50



## INTYG REVISIONSBESIKTNING

Intygmottagare  
Victoria Park Nyköping AB

Box 2  
201 20 MALMÖ

Kund  
118136, Victoria Park Nyköping AB

Box 2  
201 20 MALMÖ

Inspecta Kontor  
Norrköping  
010-479 32 70

Vårt uppdragsnr  
K3182912L

Ert ordernr  
680-6804

Anläggningsnr/Kontaktamn  
LK3182912  
Gruvan 17, 20  
Kontaktperson saknas  
Mariebergsvägen 7-53  
611 66 NYKÖPING

Objektnamn Varu-personhiss	Besiktningdatum 2019-05-22	Utförd enl BFS 2011:12 med ändringar	Registreringsnr L3182961
Uppställningsplats Mariebergsvägen 43	Platsnr NY 137		Kontrollklass
Tillverkare ASEA GRAHAM	Tillverkningsnr 7123-0070		Tillverkningsår 1968
Skötsel firma Hisstech Sverige AB	Typbeteckning DRIVSKIVEHISS	Inventariernr	

### Resultat

**Med brister som utgör omedelbar betydelse för säkerhet och hälsa.**

Får inte tas i bruk. Kontakta Kiwa Inspecta för besiktning. Kopia på besiktningssintyget skickas till tillsynsmyndigheten.

Max antal personer	Maxlast kg	Personlyft korg	
--------------------	------------	-----------------	--

### Anmärkningar/Brister/Noteringar/Fast information \*)

#### Brist

- Hissens meddrivning är otillräcklig. Med den korgarean, märklasten och uppställningen så finns risk att hissen kan rutscha med överlast.
- Spärr på korgdörr saknas. Möjlig självevakning ur hisskorg är ej tillåten.
- Nödöppning av schaktdörr, fungerar ej på våning 2.
- Apparatskåpslucka saknar skyddsjord.
- Skyddsjord saknas på korgtak, inkrementalgivare.
- För liten differens på avstånd till gränsbrytare UPP och avstånd mellan motvikt och buffert när hissen står på översta plan.
- Korg skrapar i schaktdörr på våning 1.

#### Notering

- Besiktning efter modernisering: Byte av maskin, apparatskåp, styrsystem, signalisering i schakt och på korg. Byte av korg och schaktdörrar.  
Komplettering med korgdörr, överlastskydd och nödtelefon.

Detta intyg redovisar Kiwa Inspectas bedömning av objektet/systemet vid besiktningstillfället. Intyget innebär ingen garanti för att objektet/systemet i alla avseenden är i fullgott eller föreskrivet skick. Det är alltid ägaren/brukaren som ansvarar för att objektet är i föreskrivet skick.

\*) Noteringar och fast information är upplysningar till kunden och påverkar ej besiktningresultatet.

#### Kiwa Inspecta AB

Utskriftsdatum 2019-06-12	Besiktningssingenför [REDACTED]	Tel nr 010-479 32 70
------------------------------	------------------------------------	-------------------------

MSN §

Dnr B 2018-000601

**GRUVAN 16****Tillsyn av hiss som underkänts vid besiktning**

Fastighetsägare: Victoria Park Nyköping AB

Bygglovenheten har på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden mottagit ett intyg om ej godkänd återkommande besiktning för hiss med tillverkningsnummer 7123 0084.

Fastighetsägaren har inte med protokoll visat att anordningen uppfyller de krav på skydd för säkerhet och hälsa enligt 5 kap. 14 § plan- och byggförordningen. Bygglovenheten föreslår därför att Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden påför fastighetsägaren en byggsanktionsavgift enligt 11 kap 51, 52 och 57 plan- och bygglagen samt 9 kap. 5 § plan och byggförordningen.

**Lagstöd m.m.****Definition, krav på godkänt protokoll samt rätten att ingripa**

Enligt definitionen i 1 kap. 5 § 1 p. plan och byggförordningen (PBF) är hiss en motordriven anordning.

Enligt 5 kap. 14 § PBF får en motordriven anordning inte användas om man inte med protokoll enligt 11 § kan visa att anordningen uppfyller krav på skydd och säkerhet.

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL) ska nämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL eller PBF.

**Byggsanktionsavgift**

Enligt 11 kap 51 § PBL ska nämnden besluta att ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse om bland annat bygglov och startbesked.

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett med uppstår eller av oaktsamhet. I vissa fall ska dock avgiften inte tas ut.

MSN §

Dnr B 2018-000601

Enligt 11 kap. 53a § PBL får en byggsanktionsavgift sättas ner till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om en rättelse sker innan frågan om sanktionsavgift eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska byggsanktionsavgiften tas ut av

1. den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begick,
2. den som begick överträdelsen eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen.

#### **Byggsanktionsavgiftens storlek**

Enligt 11 kap. 52 § PBL framgår det att byggsanktionsavgiftens storlek framgår av PBF.

Av 9 kap. 1 § PBF ska avgiften fastställas med tillämplig av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Enligt 9 kap. 2 § PBF ska en ny avgift för överträdelsen tas ut om rättelse inte vidtas efter beslut om avgift. Varje ny avgift ska fördubblas. Sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock högst uppgå till 50 prisbasbelopp.

Enligt 9 kap. 5 § PBF är byggsanktionsavgiften för användning av en motordriven anordning i ett byggnadsverk utan att med protokoll kunna visa att anordningen uppfyller de krav på skydd, säkerhet och hälsa som föreskrivs (5 kap. 14 § PBF) 2 prisbasbelopp.

#### **Motivering**

Fastighetsägaren ska med intyg visa att anordningen uppfyller de krav på skydd för säkerhet och hälsa som föreskrivs. Genom att detta inte har skett bör det föreligga en presumtion om att hissen används, eller i vart fall kan användas, om annat inte visas med exempelvis ett intyg om att hissen är ur bruk.

Bygglovenheten har inte fått in godkända intyg för aktuell hiss (7123 0084), inte heller intyg på att hissen är tagen ur bruk. Förutsättning för att ta ut byggsanktionsavgift finns därmed.

MSN §

Dnr B 2018-000601

**Beräkning av byggsanktionsavgift***Prisbasbelopp: 46 500 kr (år 2019)**Formel enligt 9 kap. 5 § PBF:  $PBB * 2 =$  byggsanktionsavgift*

- $46\ 500\ \text{kr} * 2 = 93\ 000\ \text{kr}.$

Om en rättelse inte har skett efter beslut om byggsanktionsavgift vid nämndsammanträdet den 27 augusti 2019 kan en ny dubbel avgift komma att tas ut vid kommande nämndsammanträde.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** påföra fastighetsägaren, Victoria Park Nyköping AB (559066-2903), en byggsanktionsavgift på 93 000 kr för att hiss med tillverkningsnummer 7123 0084 inte uppfyller de krav på skydd för säkerhet och hälsa som föreskrivs.

**Bilaga:**

Hur man överklagar

**Kopia på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skickas till:**

Akten

**Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut kommer delges:**

Fastighetsägaren

Fastighetsägare: Victoria Park Nyköping AB  
C/o Victoria Park AB Box 2  
201 20 MALMÖ

## Tjänsteskrivelse

Ärendet avser: Tillsyn av hiss som underkänts vid besiktning  
Fastighet: GRUVAN 16

---

### Sammanfattning

Bygglovenheten har på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden mottagit ett intyg om ej godkänd återkommande besiktning för hiss med tillverkningsnummer 7123 0084.

Fastighetsägaren har inte med protokoll visat att anordningen uppfyller de krav på skydd för säkerhet och hälsa enligt 5 kap. 14 § plan- och byggförordningen. Bygglovenheten föreslår därför att Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden påför fastighetsägaren en byggsanktionsavgift enligt 11 kap 51, 52 och 57 plan- och bygglagen samt 9 kap. 5 § plan och byggförordningen.

### Beskrivning

#### Bakgrund

Den 12 juli 2018 fick bygglovenheten in ett ej godkänt intyg avseende en återkommande besiktning för hiss med tillverkningsnummer 7121 0084. Enligt intyget utgör hissen sådana brister som medför omedelbar betydelse för säkerhet och hälsa. Den återkommande besiktningen utfördes den 26 juni 2018.

Den 16 augusti 2018 har bygglovenheten informerat fastighetsägaren om att hissen har ett automatiskt användningsförbud till dess en godkänd ombesiktning är gjord. Bygglovenheten har även begärt in en kopia på besiktningsprotokollet.

I de fall en ombesiktning med ett godkänt intyg ej är möjligt har fastighetsägaren informerats om att hissen ska tas ur bruk samt skicka in en bekräftelse på att detta är gjort.

Som svar på denna information har fastighetsägaren, genom [REDACTED] angett att det planeras ett hissbyte efter nyår (2018/2019).

Bygglovenheten har inte fått ett godkänt besiktningsintyg på en ny hiss eller hiss med tillverkningsnummer 7123 0084. Inte heller ett intyg om att aktuell hiss har tagits ur bruk.

## **Lagstöd m.m.**

### **Definition, krav på godkänt protokoll samt rätten att ingripa**

Enligt definitionen i 1 kap. 5 § 1 p. plan och byggförordningen (PBF) är hiss en motordriven anordning.

Enligt 5 kap. 14 § PBF får en motordriven anordning inte användas om man inte med protokoll enligt 11 § kan visa att anordningen uppfyller krav på skydd och säkerhet.

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL) ska nämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL eller PBF.

### **Byggsanktionsavgift**

Enligt 11 kap 51 § PBL ska nämnden besluta att ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse om bland annat bygglov och startbesked.

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett med uppstår eller av oaktsamhet. I vissa fall ska dock avgiften inte tas ut.

Enligt 11 kap. 53a § PBL får en byggsanktionsavgift sättas ner till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om en rättelse sker innan frågan om sanktionsavgift eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska byggsanktionsavgiften tas ut av

1. den som var ägare till fastigheten när överträdelsen begick,
2. den som begick överträdelsen eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen.

### **Byggsanktionsavgiftens storlek**

Enligt 11 kap. 52 § PBL framgår det att byggsanktionsavgiftens storlek framgår av PBF.

Av 9 kap. 1 § PBF ska avgiften fastställas med tillämplig av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Enligt 9 kap. 2 § PBF ska en ny avgift för överträdelsen tas ut om rättelse inte vidtas efter beslut om avgift. Varje ny avgift ska fördubblas. Sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock högst uppgå till 50 prisbasbelopp.

Enligt 9 kap. 5 § PBF är byggsanktionsavgiften för användning av en motordriven anordning i ett byggnadsverk utan att med protokoll kunna visa att anordningen uppfyller de krav på skydd, säkerhet och hälsa som föreskrivs (5 kap. 14 § PBF) 2 prisbasbelopp.

## Motivering

Fastighetsägaren ska med intyg visa att anordningen uppfyller de krav på skydd för säkerhet och hälsa som föreskrivs. Genom att detta inte har skett bör det föreligga en presumtion om att hissen används, eller i vart fall kan användas, om annat inte visas med exempelvis ett intyg om att hissen är ur bruk.

Bygglovenheten har inte fått in godkända intyg för aktuell hiss (7123 0084), inte heller intyg på att hissen är tagen ur bruk. Förutsättning för att ta ut byggsanktionsavgift finns därmed.

## Beräkning av byggsanktionsavgift

*Prisbasbelopp: 46 500 kr (år 2019)*

*Formel enligt 9 kap. 5 § PBF: PBB \* 2 = byggsanktionsavgift*

- 46 500 kr \* 2 = 93 000 kr.

Om en rättelse inte har skett efter beslut om byggsanktionsavgift vid nämndsammanträdet den 27 augusti 2019 kan en ny dubbel avgift komma att ta ut vid kommande nämndsammanträde.

## Förslag till beslut

Bygglovenheten föreslår att Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ska besluta

**att påföra fastighetsägaren, Victoria Park Nyköping AB (559066-2903), en byggsanktionsavgift på 93 000 kr för att hiss med tillverkningsnummer 7123 0084 inte uppfyller de krav på skydd för säkerhet och hälsa som föreskrivs.**

## Underskrift



Anna Hasselgren  
Bygglovchef

## Bilaga:

Hur man överklagar

**Kopia på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skickas till:**

Akten

**Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut kommer delges:**

Fastighetsägaren



## Hur man överklagar

Om du inte är nöjd med nämndens beslut kan du överklaga detta hos Länsstyrelsen i Södermanlands län.

Överklagandeskrivelsen skall skickas eller lämnas till:

**Bygglovenheten  
Nyköpings kommun  
Stadshuset  
611 83 NYKÖPING**

Vill du överklaga måste du göra det inom **tre veckor** efter att du har **tagit del av** beslutet. Ditt överklagande måste komma in till Nyköpings kommun inom tre veckor från den dag du skrivit under och skickat in det delgivningskvitto som följde med beslutet.

Om vi inte har skickat ut något delgivningskvitto till dig så beror det på att du enligt plan- och bygglagen inte skall delges beslutet. Du kan trots detta ha rätt att överklaga beslut om lov eller förhandsbesked. I så fall måste vi få in ditt överklagande senast **fyra veckor** efter att beslutet **kungjorts** i Post och Inrikes Tidningar (<https://poit.bolagsverket.se>).

I ett överklagande skall du ange vilket beslut som överklagas och hur du tycker att beslutet skall ändras, till exempel att beslutet helt skall upphävas. Bifoga gärna handlingar som stöder din uppfattning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid skall vi snarast skicka handlingarna vidare till länsstyrelsen, om inte nämnden omprövar sitt beslut.

**Glöm inte att uppge namn, adress och telefonnummer samt att underteckna överklagandeskrivelsen.**

Om något är oklart fråga gärna Bygglovenheten,  
e-post: [bygglov@nykoping.se](mailto:bygglov@nykoping.se), telefon: 0155-24 82 50



# INTYG ÅTERKOMMANDE BESIKTNING

Intygmottagare  
Victoria Park Nyköping AB

Box 2  
201 20 MALMÖ

Kund  
118136, Victoria Park Nyköping AB

Box 2  
201 20 MALMÖ

Inspecta Kontor  
Norrköping  
010-479 32 70

Vårt uppdragsnr  
K3182912L  
Ert ordernr  
680-6804

Anläggningsnr/Kontaktamn  
LK3182912  
Gruvan 17, 20  
Kontaktperson saknas  
Mariebergsvägen 7-53  
611 66 NYKÖPING

NYKÖPINGS KOMMUN  
Samhällsbyggnad  
2018 -07- 12  
Dnr.....

Objektnamn Varu-personhiss	Besiktningdatum 2018-06-26	Utförd anl BFS 2011:12 med ändringar	Registreringsnr L3183100
Uppställningsplats Mariebergsvägen 15		Platsnr NY 123	Kontrollklass
Tillverkare ASEA GRAHAM		Tillverkningsnr 7123 0084	Tillverkningsår 1969
Skötsel firma Hisstech Sverige AB		Typbeteckning DRIVSKIVEHISS	Inventariernr

## Resultat

**Med brister som utgör omedelbar betydelse för säkerhet och hälsa.**

Objektet får ej brukas förrän brister har åtgärdats och ombesiktning genomförts. Kontakta Kiwa Inspecta för beställning av ombesiktning. Kopia på detta besiktningssintyg har skickats till tillsynsmyndigheten.

Max antal personer	Maxlöst kg	Personlyft korg	
--------------------	------------	-----------------	--

## Anmärkningar/Brister/Noteringar/Fast information \*)

### Brist

- Lagring drivskiva, missljud samt mässingsspånor vid lager/axel.
- Överlastfunktion, provverktyg "Viktor" saknas, överlastprovning kan ej utföras om inte full last eller verktyg tillhandahålls vid besiktning.

### Fast info

- Vidarealarm "SafeLine", kopplat till larmcentral.

Detta intyg redovisar Kiwa Inspectas bedömning av objektet/systemet vid besiktningstillfället. Intyget innebär ingen garanti för att objektet/systemet i alla avseenden är i fullgott eller föreskrivet skick. Det är alltid ägaren/brukaren som ansvarar för att objektet är i föreskrivet skick.

\*) Noteringar och fast information är upplysningar till kunden och påverkar ej besiktningresultatet.

## Kiwa Inspecta AB

Utskriftsdatum 2018-06-28	Besiktningssingenjör [REDACTED]	Tel nr 010-479 32 70
------------------------------	------------------------------------	-------------------------

MSN §

Dnr MSN19/98

**Utökning av verksamhetsområde för allmänt vatten, spillvatten och dagvatten**

Enligt 6 § i Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster har kommunen en skyldighet att ordna vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse om det behövs med hänsyn till skyddet för människans hälsa eller miljö. Med avlopp avses spillvatten och dagvatten.

VA-huvudmannen är skyldig att förse samtliga fastigheter inom ett verksamhetsområde med vatten- och avloppsförsörjning och fastighetsägare är skyldig att betala avgifter för vatten- och avloppsförsörjningen. När förbindelsepunkterna är upprättade och meddelade till fastighetsägaren, ska anläggningsavgift betalas enligt kommunens fastställda VA-taxa.

Om vattentjänster för en viss eller vissa fastigheter på grund av särskilda omständigheter medför kostnader som i beaktansvärd omfattning avviker från andra fastigheter i verksamhetsområdet, skall avgifterna bestämmas med hänsyn till skillnaderna.

Inom verksamhetsområdet gäller lag (2006:412) om allmänna vattentjänster, VA-taxa och ABVA (Allmänna bestämmelser för brukandet av den allmänna Vatten och avloppsanläggningen).

Kommunen har byggt ut eller har beslutat att inom snar framtid bygga ut tjänsterna vatten, spillvatten och i de flesta fall även dagvatten till fastigheterna enligt bifogade bilagor.

Att utöka kommunens VA-verksamhetsområde enligt bifogade bilagor till tjänsteskrivelse daterad 2019-05-23 säkerställer att regler för debitering enligt gällande VA-taxa och ansvar enligt kommunens ABVA (Allmänna bestämmelser för vatten och avlopp) ska gälla för fastigheterna.

**Förslag**

Nyköping Vatten har föreslagit gränser för verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten enligt bilaga till tjänsteskrivelsen daterad 2019-05-23.

MSN §

Dnr MSN19/98

**Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

**att** fastställa gränser för verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten enligt bilaga till tjänsteskrivelse daterad 2019-05-23.

**Beslut till:**

Kommunfullmäktige



Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Utökning av verksamhetsområde för allmänt vatten, spillvatten och dagvatten

### Bakgrund

Enligt 6§ i Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster har kommunen en skyldighet att ordna vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse om det behövs med hänsyn till skyddet för människans hälsa eller miljö. Med avlopp avses spillvatten och dagvatten.

VA-huvudmannen är skyldig att förse samtliga fastigheter inom ett verksamhetsområde med vatten- och avloppsförsörjning och fastighetsägare är skyldig att betala avgifter för vatten- och avloppsförsörjningen. När förbindelsepunkterna är upprättade och meddelade till fastighetsägaren, ska anläggningsavgift betalas enligt kommunens fastställda VA-taxa.

Om vattentjänster för en viss eller vissa fastigheter på grund av särskilda omständigheter medför kostnader som i beaktansvärd omfattning avviker från andra fastigheter i verksamhetsområdet, skall avgifterna bestämmas med hänsyn till skillnaderna.

Inom verksamhetsområdet gäller lag (2006:412) om allmänna vattentjänster, VA-taxa och ABVA (Allmänna bestämmelser för brukandet av den allmänna Vatten och avloppsanläggningen).

Kommunen har byggt ut eller har beslutat att inom snar framtid bygga ut tjänsterna vatten, spillvatten och i de flesta fall även dagvatten till fastigheterna enligt bifogade bilagor.

Att utöka kommunens VA-verksamhetsområde enligt bifogade bilagor säkerställer att regler för debitering enligt gällande VA-taxa och ansvar enligt kommunens ABVA (Allmänna bestämmelser för vatten och avlopp) ska gälla för fastigheterna.

## Förslag

Nyköping Vatten har föreslagit gränser för verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten enligt bifogat dokument daterat 2019-05-10.

## Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslår Kommunfullmäktige att besluta

**att** fastställa gränser för verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten enligt det bilagda förslaget



Kent Nyman  
Divisionschef Tekniska divisionen



Mats Lindberg  
VA-chef Tekniska divisionen

## Beslut till:

Tekniska divisionen

## Bilagor

### **Utökning av verksamhetsområde för allmänt vatten, spillvatten och dagvatten**

Enligt 6 § i "Lag om allmänna vattentjänster" ska kommunen: " Om det med hänsyn till skyddet för människans hälsa eller miljö behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse.

1. Bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna behöver ordnas.
2. Se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområde genom en allmän VA-anläggning.

Verksamhetsområde är det geografiska område inom vilket en eller flera vattentjänster har ordnats eller ska ordnas genom allmän VA-anläggning.

Kommunen har byggt ut eller har beslutat att inom snar framtid bygga ut tjänsterna vatten, spillvatten och i de flesta fall dagvatten till fastigheterna enligt bifogade bilagor.

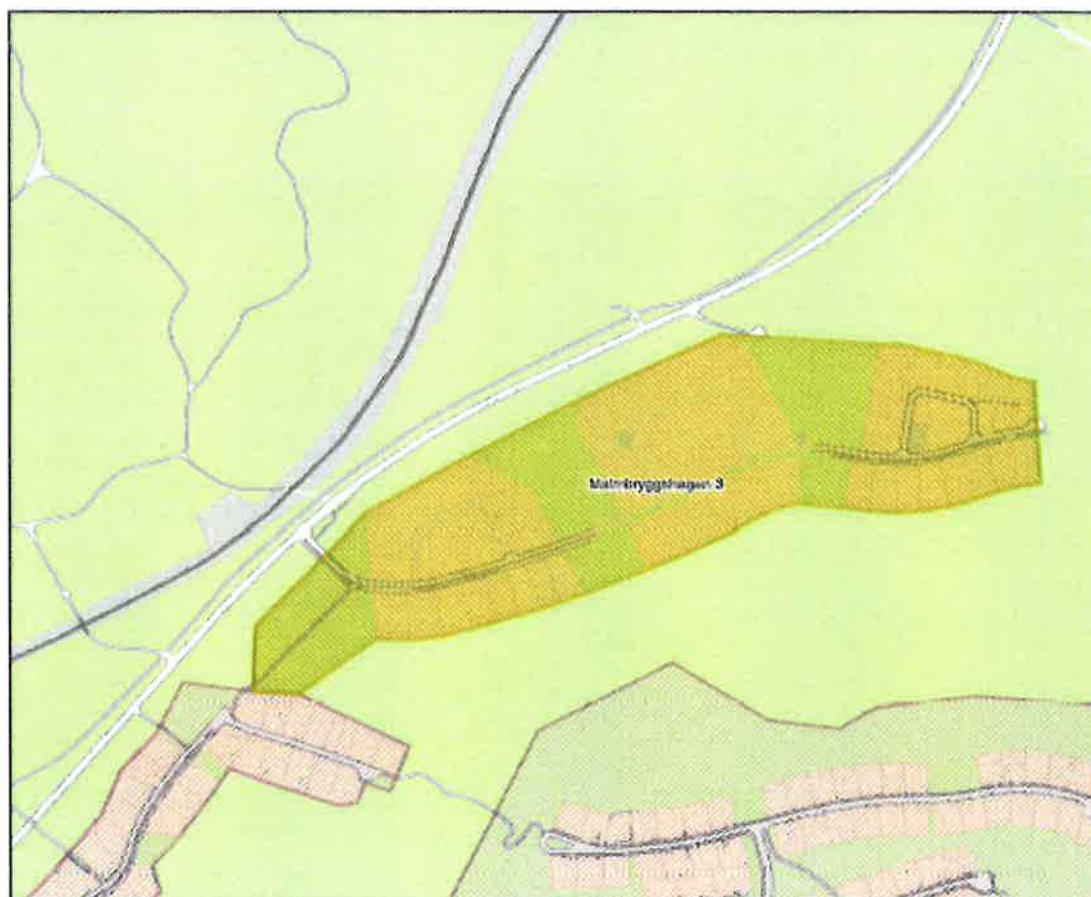
Att utöka kommunens VA-verksamhetsområde enligt bifogade bilagor säkerställer att regler för debitering enligt gällande VA-taxa och ansvar enligt kommunens ABVA (Allmänna bestämmelser för vatten och avlopp) ska gälla för fastigheterna.

## Föreslagen utökning av verksamhetsområde för

- vatten
- spillvatten
- dagvatten

Fastigheter:

HOVRÄTTSNOTARIEN 1	KAMMARHERREN 1	KAMMARHERREN 2
KAMMARHERREN 3	KAMMARHERREN 4	KAMMARHERREN 5
KAMMARJUNKARN 6	KAMMARHERREN 7	KAMMARHERREN 8
KAPTENLÖJTNANTEN 1	KAPTENLÖJTNANTEN 2	KAPTENLÖJTNANTEN 3
KAPTENLÖJTNANTEN 4	KAPTENLÖJTNANTEN 5	KAPTENLÖJTNANTEN 10
KAPTENLÖJTNANTEN 11	KAPTENLÖJTNANTEN 12	KAPTENLÖJTNANTEN 13
MINISTERN 1	MINISTERN 2	MINISTERN 3
MINISTERN 4	MINISTERN 3	NOTARIEN 1
Del av SJÖSA 1:2 enl. karta		





## Föreslagen utökning av verksamhetsområde för

- vatten
- spillvatten
- dagvatten

Fastigheter:

PORSEN 1	KUMMINET 1	KUMMINET 2
JOHANNESÖRTEN 1	KINABARKEN 1	KINABARKEN 2
VIOLROTEN 1	VIOLROTEN 2	



## Föreslagen utökning av verksamhetsområde för

- vatten
- spillvatten
- dagvatten

Fastigheter:

Bönsta 6:2

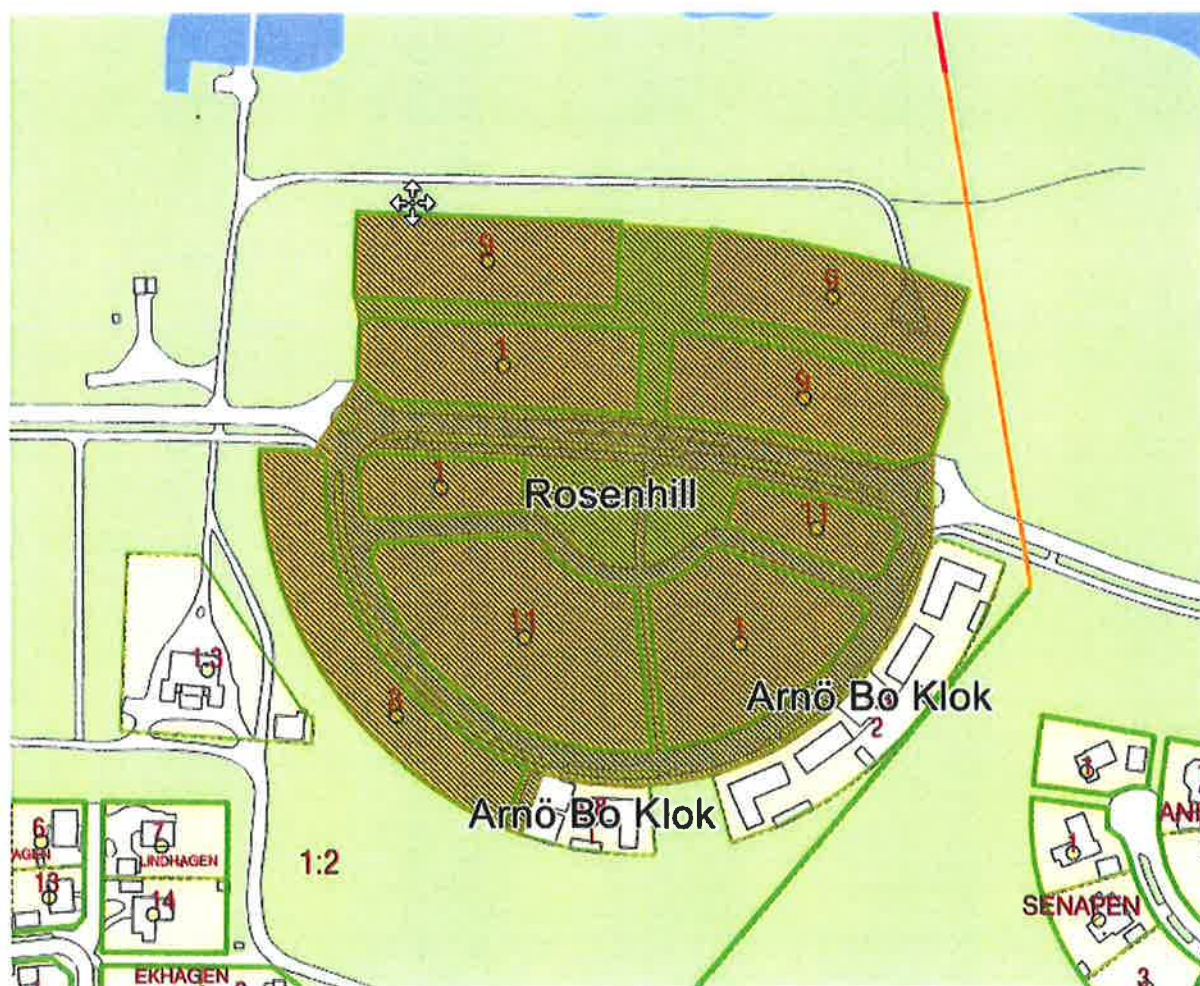


## Föreslagen utökning av verksamhetsområde för

- vatten
- spillvatten
- dagvatten

Fastigheter:

RELINGEN 9	KAPELLET 1	RATTEN 9
BORDET 9	LEJDAREN 1	LANTERNAN 11
FARTYGET 11	MÄSSEN 1	SKROVET 8



## Föreslagen utökning av verksamhetsområde för

- vatten
- spillvatten
- dagvatten

Fastigheter:

BILEN 1
SKRUVEN 1
SKRUVEN 2

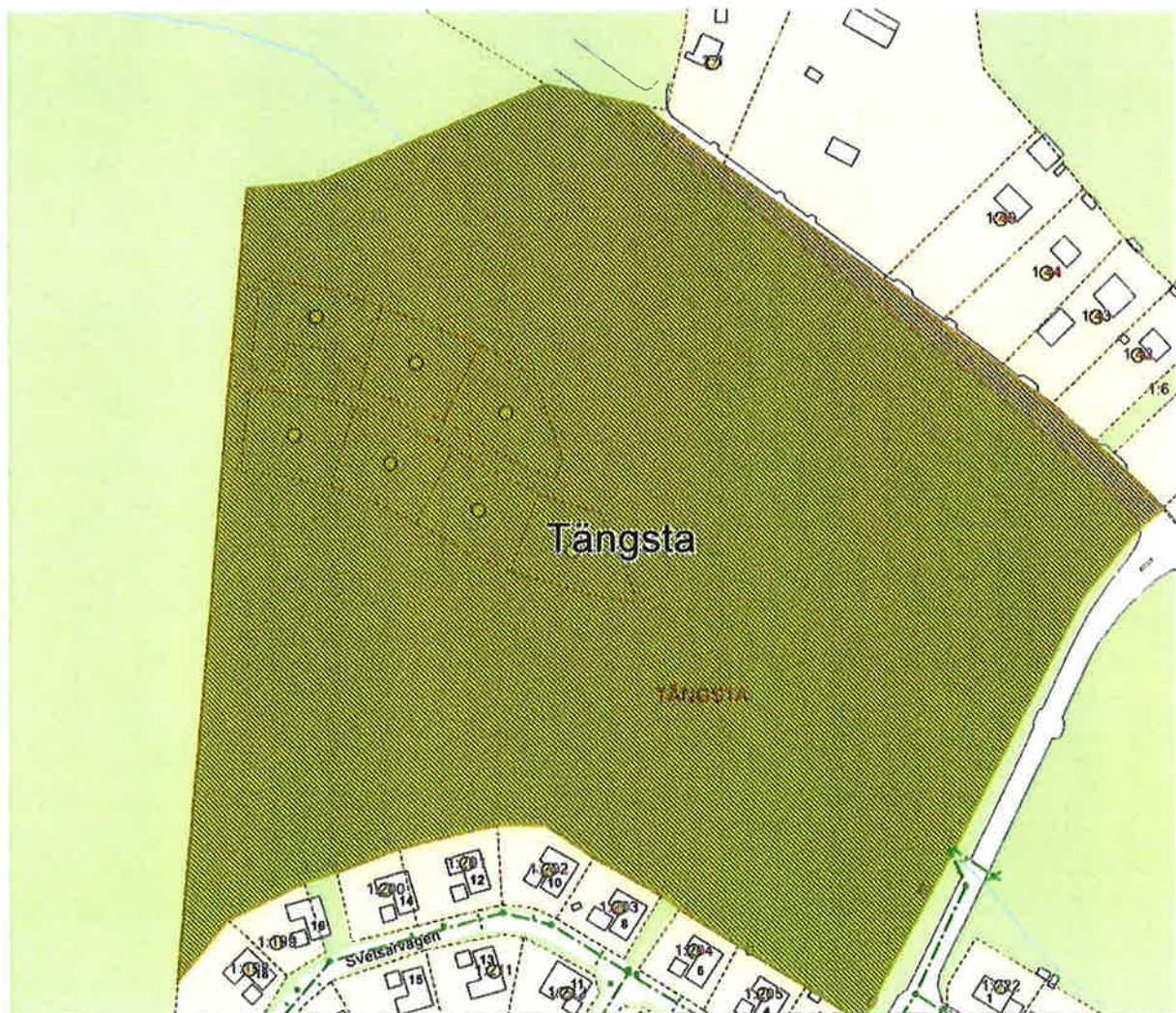


## Föreslagen utökning av verksamhetsområde för

- vatten
- spillvatten
- dagvatten

Fastigheter:

TÄNGSTA 1:286	TÄNGSTA 1:287
TÄNGSTA 1:288	TÄNGSTA 1:289
TÄNGSTA 1:290	TÄNGSTA 1:291
TÄNGSTA 1:292	Del av STIGTOMTA-ROGSTA 4:1 enl karta



## Föreslagen utökning av verksamhetsområde för

- vatten
- spillvatten

Fastigheter:

BERGSHAMMARS-EKEBY 6:66	BERGSHAMMARS-EKEBY 6:67
BERGSHAMMARS-EKEBY 6:68	BERGSHAMMARS-EKEBY 6:69
BERGSHAMMARS-EKEBY 6:70	BERGSHAMMARS-EKEBY 6:71
BERGSHAMMARS-EKEBY 6:72	BERGSHAMMARS-EKEBY 6:73
BERGSHAMMARS-EKEBY 6:74	BERGSHAMMARS-EKEBY 6:75
BERGSHAMMARS-EKEBY 6:76	BERGSHAMMARS-EKEBY 6:77
BERGSHAMMARS-EKEBY 6:78	BERGSHAMMARS-EKEBY 6:79
BERGSHAMMARS-EKEBY 6:80	BERGSHAMMARS-EKEBY 6:81
BERGSHAMMARS-EKEBY 6:82	BERGSHAMMARS-EKEBY 6:83



## Föreslagen utökning av verksamhetsområde för

- vatten
- spillvatten

Fastigheter:

NÄVEKVARN 3:4	NÄVEKVARN 4:1	NÄVEKVARN 2:29
---------------	---------------	----------------



## Föreslagen utökning av verksamhetsområde för

- vatten
- spillvatten
- dagvatten

Fastigheter:

STOPET 1		
----------	--	--





MSN §

Dnr 2018-2371

**Föreläggande om gödselstukor vid [REDACTED] påfastigheterna [REDACTED] och [REDACTED]**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 februari 2019 att förelägga [REDACTED] att:

1. sprida gödseln i stukan vid [REDACTED] (se karta i bilaga) så snart som möjligt på åkermark, dock senast den 1 juni 2019.
2. framöver sprida gödsel som komposterats i stuka så snart som möjligt, senast inom ett år efter det att gödseln lagts i stuka.
3. lagra skrapgångsgödsel på tät lagringsplats.
4. lagra djupströgödsel på tät lagringsplats i första hand. Djupströgödsel som tillfälligt lagras i fält eller komposteras i fält ska följa Jordbruksverkets allmänna råd (SJVFS 2004:62) om miljöhänsyn i jordbruket vad avser växtnäring. Det innebär bl a att inte lagra gödsel ovanför kända dräneringsledningarna och att stuka inte får läggas på samma plats år efter år.

Efter klagomål från närboende och fastighetsägare besökte miljöenheten [REDACTED] den 17 juni 2019. Då låg stukan vid [REDACTED] kvar. Det fanns ytterligare två större relativt färska stukor på [REDACTED] spridningsareal.

Miljöenheten har även vid tidigare tillfällen konstaterat att gödselstukor blivit liggande länge inom [REDACTED] spridningsarealer samt förelagt verksamheten om att sprida stukor.

Gödselstukor som placeras i närheten av dräneringsledningarna och som ligger kvar länge riskerar att leda näringsämnen vidare ut i vattendrag och sjöar och bidra till övergödning. Näring som istället bör tas tillvara i jordbruket. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer därför att ett nytt föreläggande bör riktas mot verksamheten med stöd av 2 kap. 3 och 5 §§ samt 26 kap. 9 § miljöbalken om att de tre aktuella stukorna ska spridas på åkermark senast den 31 oktober 2019. Föreläggandet bör förenas med vite om 10 000 kr med stöd av 26 kap. 14 § miljöbalken.

**Lagstöd**

Enligt 2 kap. 3 § miljöbalken ska alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

\_\_\_\_\_

MSN §

Dnr 2018-2371

Dessa försiktighetsmått ska vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik.

Enligt 2 kap. 5 § miljöbalken ska alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror.

Tillsynsmyndigheten kan med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken meddela de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska efterlevas. Enligt 14 § samma kapitel får föreläggande eller förbud förenas med vite.

### **Motivering**

Miljöenheten har följt hanteringen av gödsel som lades ut i stukor 2013 vid [REDACTED]. Det har tagit flera år innan gödsel har spridits ut på åkermark och en del av gödseln har aldrig spridits, utan har komposterats tills inte mycket blivit kvar på platsen. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att lagringskapaciteten på gården är tillräcklig för den gödsel som produceras. Däremot har gödseln inte kunnat spridas kontinuerligt i verksamheten pga att verksamheten inte haft tillgång till tillräcklig maskinpark.

Lagringstiden bör alltid hållas så kort som möjligt. Om gödseln blir kvar i stukor är det ett slöseri med växtnäringsresurser. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att det då istället blir en fråga om hantering av avfall – ett kvittblivningsproblem.

Om kompostering av djupströgödsel sker, t ex för att lättare kunna spridas i växande gröda, bör den i första hand utföras i utrymmen som uppfyller kraven för lagring. Komposteringen bör dessutom ske under sommarhalvåret (april till oktober), enligt Jordbruksverkets allmänna råd. Gödseln bör sedan spridas vid närmast lämpliga tillfälle efter det att komposteringen av materialet är avslutad.

Placering av gödselstukor i närheten av dräneringsledningsledningar bör undvikas för att hindra näringsämnen från gödseln att rinna ner via dräneringen och vidare ut i vattendrag och sjöar. Det leder till övergödning och är samtidigt en förlust av växtnäringsresurser som istället bör komma åkermarken till del.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr 2018-2371

Vid senaste besöket kunde miljöenheten konstatera att det tidigare föreläggandet med bl a krav på spridning av stuka inte följts – stukan vid [REDACTED] hade fortfarande inte spridits. Några av de nuvarande stukorna vid [REDACTED] ligger nära dräneringsledning. Samtliga stukor har legat kvar under flera år. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att gödselns näringsämnen därmed inte utnyttjas i odlingen utan riskerar att läcka ut till vattendrag och sjöar.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer med utgångspunkt i ovanstående att gödselstukorna vid [REDACTED] och [REDACTED] ska spridas på åkermark så snart som möjligt och senast den 31 oktober 2019. Nämnden bedömer att föreläggandet bör kopplas till ett vite eftersom tidigare föreläggande inte följts.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att förelägga** [REDACTED] med person/organisationsnummer

[REDACTED] att sprida gödseln i stukorna vid [REDACTED] (se karta i bilaga), så snart som möjligt på åkermark, dock senast den 31 oktober 2019,

**att förena föreläggandet med vite om 10 000 kr om beslutet inte verkställs inom utsatt tid.**

**Beslut till:**

[REDACTED] (delgivningskvitto)

[REDACTED] (delgivningskvitto)

[REDACTED] (delgivningskvitto)

MSN §

Dnr 2018-2371



1  
(delgivningskvitto)

Länsstyrelsen

Akten

**Bilaga**

Karta över stukornas placering

Faktablad om vite

Hur man överklagar

Delgivningskvitto

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Föreläggande om gödselstukor vid [REDACTED] på fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED]

### Sammanfattning

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 februari 2019 att förelägga [REDACTED] att:

1. sprida gödseln i stukan vid [REDACTED] (se karta i bilaga) så snart som möjligt på åkermark, dock senast den 1 juni 2019.
2. framöver sprida gödsel som komposterats i stuka så snart som möjligt, senast inom ett år efter det att gödseln lagts i stuka.
3. lagra skrapgångsgödsel på tät lagringsplats.
4. lagra djupströgödsel på tät lagringsplats i första hand. Djupströgödsel som tillfälligt lagras i fält eller komposterats i fält ska följa Jordbruksverkets allmänna råd (SJVFS 2004:62) om miljöhänsyn i jordbruket vad avser växtnäring. Det innebär bl a att inte lagra gödsel ovanför kända dräneringsledningar och att stuka inte får läggas på samma plats år efter år.

Efter klagomål från närboende och fastighetsägare besökte miljöenheten [REDACTED] den 17 juni 2019. Då låg stukan vid [REDACTED] kvar. Det fanns ytterligare två större relativt färska stukor på [REDACTED] spridningsareal.

Miljöenheten har även vid tidigare tillfällen konstaterat att gödselstukor blivit liggande länge inom [REDACTED] spridningsarealer samt förelagt verksamheten om att sprida stukor.

Gödselstukor som placeras i närheten av dräneringsledningar och som ligger kvar länge riskerar att leda näringsämnen vidare ut i vattendrag och sjöar och bidra till övergödning. Näring som istället bör tas tillvara i jordbruket. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer därför att ett nytt föreläggande bör riktas mot verksamheten med stöd av 2 kap. 3 och 5 §§ samt 26 kap. 9 § miljöbalken om att de tre aktuella stukorna ska spridas på åkermark senast den 31 oktober 2019. Föreläggandet bör förenas med vite om 10 000 kr med stöd av 26 kap. 14 § miljöbalken.

### Bakgrund

Miljöenheten har besökt verksamheten vid flera tillfällen efter klagomål på placeringen av gödselstukor samt att stukor blivit liggande länge innan de sprids.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 februari 2019 att förelägga [REDACTED] att:

1. sprida gödseln i stukan vid Fjäll (se karta i bilaga) så snart som möjligt på åkermark, dock senast den 1 juni 2019.

2. framöver sprida gödsel som komposterats i stuka så snart som möjligt, senast inom ett år efter det att gödseln lagts i stuka.
3. lagra skrapgångsgödsel på tät lagringsplats.
4. lagra djupströgödsel på tät lagringsplats i första hand. Djupströgödsel som tillfälligt lagras i fält eller komposterats i fält ska följa Jordbruksverkets allmänna råd (SJVFS 2004:62) om miljöhänsyn i jordbruket vad avser växtnäring. Det innebär bl a att inte lagra gödsel ovanför kända dräneringsledningarna och att stuka inte får läggas på samma plats år efter år.

Efter ny kontakt från klagande gjorde miljöenheten ett besök den 17 juni 2019. Vid besöket konstaterades att stukan vid [redacted] låg kvar. Det fanns ytterligare två stycken större relativt färska stukor – en på fastigheten [redacted] och en på fastigheten [redacted]. Både stukan vid [redacted] och den vid [redacted] ligger i anslutning till större dräneringsledningarna. Vid kontakt med [redacted] den 17 juni 2019 meddelade han att stukorna vid [redacted] (syns på flygbilder från 2017) och öster om [redacted] (lades upp i februari 2017, enligt [redacted] skulle spridas senast i juli 2019 och stukan vid [redacted] (syns på flygbild från 2017) till hösten 2019. Vid telefonsamtal med klagande den 9 augusti 2019 uppgav de att stukorna vid [redacted] och öster om [redacted] inte var spridda.

Anteckningar från besöket 17 juni 2019 samt kontakt med klagande den 9 augusti 2019 har den 12 augusti 2019 översänts till [redacted] för eventuella synpunkter.

### Lagstöd

Enligt 2 kap. 3 § miljöbalken ska alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Dessa försiktighetsmått ska vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik.

Enligt 2 kap. 5 § miljöbalken ska alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror.

Tillsynsmyndigheten kan med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken meddela de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska efterlevas. Enligt 14 § samma kapitel får föreläggande eller förbud förenas med vite.

### Motivering

Miljöenheten har följt hanteringen av gödsel som lades ut i stukor 2013 vid [redacted]. Det har tagit flera år innan gödsel har spridits ut på åkermark och en del av gödseln har aldrig spridits, utan har komposterats tills inte mycket blivit kvar på platsen. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att lagringskapaciteten på gården är tillräcklig för den gödsel som produceras. Däremot har gödseln inte kunnat spridas kontinuerligt i verksamheten pga att verksamheten inte haft tillgång till tillräcklig maskinpark.

Lagringstiden bör alltid hållas så kort som möjligt. Om gödseln blir kvar i stukor är det ett slöseri med växtnäringens resurser. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

bedömer att det då istället blir en fråga om hantering av avfall – ett kvittblivningsproblem.

Om kompostering av djupströgödsel sker, t ex för att lättare kunna spridas i växande gröda, bör den i första hand utföras i utrymmen som uppfyller kraven för lagring. Komposteringen bör dessutom ske under sommarhalvåret (april till oktober), enligt Jordbruksverkets allmänna råd. Gödseln bör sedan spridas vid närmast lämpliga tillfälle efter det att komposteringen av materialet är avslutad.

Placering av gödselstukor i närheten av dräneringsledningsledningar bör undvikas för att hindra näringsämnen från gödseln att rinna ner via dräneringen och vidare ut i vattendrag och sjöar. Det leder till övergödning och är samtidigt en förlust av växtnärsresurser som istället bör komma åkermarken till del.

Vid senaste besöket kunde miljöenheten konstatera att det tidigare föreläggandet med bl a krav på spridning av stuka inte följts – stukan vid [REDACTED] hade fortfarande inte spridits. Några av de nuvarande stukorna vid [REDACTED] ligger nära dräneringsledningar. Samtliga stukor har legat kvar under flera år. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att gödselns näringsämnen därmed inte utnyttjas i odlingen utan riskerar att läcka ut till vattendrag och sjöar.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer med utgångspunkt i ovanstående att gödselstukorna vid [REDACTED] ska spridas på åkermark så snart som möjligt och senast den 31 oktober 2019. Nämnden bedömer att föreläggandet bör kopplas till ett vite eftersom tidigare föreläggande inte följts.

### **Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att förelägga [REDACTED] med person/organisationsnummer [REDACTED] att sprida gödseln i stukorna vid [REDACTED] (se karta i bilaga), så snart som möjligt på åkermark, dock senast den 31 oktober 2019.

att förena föreläggandet med vite om 10 000 kr om beslutet inte verkställs inom utsatt tid.

.....  
Per Berggren  
Miljöchef

.....  
Ingela Börjeson  
Miljö- och hälsoskyddsinspektör

**Beslut till:**

[REDACTED]

(delgivningskvitto)

[Redacted] (delgivningskvitto)

[Redacted] (delgivningskvitto)

[Redacted] (delgivningskvitto)

Länsstyrelsen

Akten

**Bilaga**

Karta över stukornas placering

Faktablad om vite

Hur man överklagar

Delgivningskvitto



MSN §

Dnr MSN19/71

**Revidering av Taxa för sotningsverksamheten.**

I taxedokumentet för sotningsverksamheten framgår det att ersättningen kan komma att revideras varje år med sotningsindex. Index för sotning är framtaget av Svenska Kommunförbundet i samarbete med Sveriges Skorstensfejarmästares riksförbund.

Årets sotningsindex ligger till grund för uppräknningen av Nyköping kommuns nya föreslagna taxor. Taxedokumentet är reviderat av Sörmlandskustens Räddningstjänst.

**Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut**  
Kommunfullmäktige beslutar**att** anta Taxa för sotningsverksamheten**att** taxan börjar gälla från att beslutet har vunnit laga kraft**Beslut till:**  
Kommunfullmäktige

---

**Justerandes signatur****Utdragsbestyrkande**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Revidering av Taxa för sotningsverksamheten.

### Nyköping kommuns taxa för sotningsverksamheten

I taxedokumentet för sotningsverksamheten framgår det att ersättningen kan komma att revideras varje år med sotningsindex. Index för sotning är framtaget av Svenska Kommunförbundet i samarbete med Sveriges Skorstensfejarmästares riksförbund.

Årets sotningsindex ligger till grund för uppräknings av Nyköping kommuns nya föreslagna taxor. Taxedokumentet är reviderat av Sörmlandskustens Räddningstjänst.

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslår Kommunfullmäktige

**att anta Taxa för sotningsverksamheten**

**att taxan börjar gälla från att beslutet har vunnit laga kraft**

  
Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

### Beslut till:

Kommunfullmäktige

## FÖRSLAG



# Taxa för sotningsverksamheten

Antagen av Kommunfullmäktige 2019-XX-XX

Sotningstaxa		Period 2019-XX-XX--2020-06-30
Tillämpningsområde		
<b>Nyköping</b>		
För utförande av enligt lagen om skydd mot olyckor föreskrivet sotnings- och rengöringsarbete, undersökningsarbete eller annat sådant arbete utgår ersättning enligt denna taxa.		
		Kronor exkl. moms
<b>1. Objekt i småhus</b>		
<b>1.1 Grundavgift</b>		
Inställelse för utförande av arbete enligt 1.2. under ordinarie sotningstur per gång		
1 Helårsbebott hus (Antal minuter * minutpris)	22,71 minuter	182,00 kr
2 Fritidshus (Antal minuter* minutpris)	26,36 minuter	212,00 kr
<b>1.2 Objektsavgift (kr/enhet)</b>		
Sotning eller rensning av nedan nämnt objekt jämte tillhörande röckanal och förbindelsekanal eller bikanal.		
1 Värmepanna med normaleffekt högst 50 Mcal/h (ca 60kW)		
a) eldad uteslutande med olja		203,00
b) miljögodkänd för olja		243,00
c) eldad helt eller delvis med fast bränsle		243,00
d) miljögodkänd för fast bränsle		261,00
2 Braskamin		181,00
3 Lokaleldstad		161,00
<b>1.3 Tilläggsavgift</b>		
1 Förbindelsekanal eller bikanal av lägst 1,0 m längd		
1) 1,0-2,5 m		31,00
2) 2,6-5,0 m		76,00
3) Mer än 5,0 m; timersättning uttas enligt 4.5.		

				Kronor exkl. moms	
<b>2.</b>	<b>Övriga objekt</b>				
<b>2.1</b>	<b>Inställelseavgift</b>				
	Avgift enligt 2.2.1 inkluderar ersättning för inställelse för arbetets utförande vid objekt belägna inom en radie av 10 km från arbetslokalerna.				
	För avlägsnare belägna objekt uttas tilläggsersättning för den proportionella delen av den tillkommande transporttiden per man och timme med pris, som anges i 4.5.				
<b>2.2</b>					
	1 Sotning av värmepanna jämte tillhörande rökkanal och förbindelsekanal. För den till rökkanalen anslutna största sotade värmepannan uttas ersättning enligt kolumn a och för var och en av de övriga sotade värmepannorna enligt kolumn b.	Normal-effekt Mcal/h	(ca KW)	kolumn a	kolumn b
		-50	(-60)	enligt 1.1 och 1.2	130,00
		51 - 100	(61 - 120)	377,00	237,00
		101 - 150	(121 180)	437,00	297,00
		151 - 200	(181 240)	502,00	361,00
		201 - 250	(241 300)	527,00	387,00
		251 - 300	(301 360)	565,00	425,00
	2 För sotning eller rensning av annat än under 1. och 2.2.1 angivet objekt uttas ersättning per man och timme med pris, som anges i 4.5. Parterna må träffa överenskommelse om fast pris beräknat efter tidsåtgång.				
<b>2.3</b>	<b>Tilläggsavgift</b>				
	1 Separat rökkanal till sidopanna			32,00	
	2 Stoffavskiljare, rökgasfläkt, längre förbindelsekanal till objekt enligt 2.2.1; timersättning uttas enligt 4.5. Parterna må träffa överenskommelse om fast pris beräknat efter tidsåtgång.				

		Kronor exkl. moms
<b>3.</b>	<b>Undersökningsarbeten m m</b>	
	1 För undersökningsarbete, annat beställt arbete och utbränning uttas ersättning per man och timme med pris, som anges i 4.5 samt transportersättning enligt 4.3.	

4. Särskilda bestämmelser	Kronor exkl. moms
<p>1 Om vid utförande av arbete enligt 1.2., 1.3. och 2.2.1 undantagsförhållande föreligger genom avvikelse av nedan nämnt slag, uttas ersättning per man och timme med pris, som anges i 4.5.</p> <p>a) sådan placering av objektet att rensluckor är svåråtkomliga (jfr åtkomlighetsregler i SBN).</p> <p>b) anordningar och konstruktionsdetaljer hindrar eller avsevärt försvårar användning av standardverktyg.</p> <p>c) för sotningens genomförande erforderlig demontering och montering av luckor och andra detaljer orsakar merarbete i sådan omfattning att tidsåtgången härför uppgår till eller övertiger i 4.5. angiven debiteringsperiod.</p> <p>d) blockering av rensluckor eller av utrymme med renslucka.</p> <p>e) användning av mer än vanligt sotbildande bränsle, förekomsten av svår borttagbara blanksotbeläggningar eller av större sotmängd än normalt på grund av anläggningsfel.</p> <p>f) fastsättning av arbetsredskap i kanal e.d.</p>	
<p>2 För hämtning av lös väggstege, som ej förvaras omedelbart intill uppstigningsställe, uttas tilläggsavgift med dock att tilläggsersättning beräknas som timersättning enligt 4.5, därest tidsåtgången uppgår till eller överstiger däri angiven debiteringsperiod.</p>	48,00
<p>3 För extra inställelse, då fastighetsägaren eller nyttjaren av rensningspliktigt objekt utan giltigt skäl hindrat arbetets utförande på härför tillkännagiven tidpunkt, uttas för återbesök ersättning per man och timme med pris som anges i 4.5. samt transportersättning. Härjämte uttas ersättning för den ordinarie inställelsen enl. 1.1 eller 2 samt en administrationsavgift av</p> <p>Transportersättning för bil beräknas som kilometerersättning med det belopp per påbörjad km av avståndet fram och åter till förrättningsplatsen som vid tillfället gäller för befattningshavare i kommunens tjänst enligt härför centralt utfärdad anvisning.</p> <p>Vid beräkningen tillämpas reglerna för mindre bil och lägsta årliga körängd. För annat transportmedel än bil uttas ersättning med den verkliga kostnaden.</p>	72,00
<p>4 För arbete, som utförs utom ordinarie arbetstid, orsakat av att objektet inte är tillgängligt under ordinarie arbetstid, uttas ersättning per man och timme med pris som anges i 4.5 samt tillägg motsvarande de merkostnader som arbetet föranleder.</p> <p>5 Timersättning utgår med innefattande även ersättning för erforderlig arbetsledning. För arbete under ordinarie arbetstid räknas påbörjad kvartstimme som hel kvartstimme. För övertidsarbete räknas påbörjad halvtimme som hel halvtimme.</p> <p>I övertid inräknas eventuell avtalsenlig väntetid samt tid för bad och omklädsel, därest denna utgår särskilt för övertidsarbetet.</p> <p>Vid beräkning av arbetstidens längd inräknas förflyttningstiden till och från arbetsplatsen.</p>	482,00
<p>6 I angivna ersättningar ingår kostnaden för konventionell teknisk utrustning. För användande av speciell teknisk utrustning, exempelvis sotsugare och tvättaggregat, utgår tilläggsersättning enligt överenskommelse med den betalande.</p>	

## 5. Indexreglering av taxan

Ersättning för brandskyddskontroll enligt denna taxa revideras årligen med av de centrala parterna Svenska Kommunförbundet och Sveriges Skorstensfejaremästares Riksförbund publicerat Sotningsindex.



## Sotningsindex för 2019

I de kommuner som har ett avtal med Skorstensfejarmästare där sotningsindex tillämpas kan nu sotningsindex för 2019 bestämmas enligt följande.

Värden som ligger till grund för sotningsindex är dels löneökning på medianlön för sotare på 2,2 %, enligt avtal mellan Sveriges Skorstensfejaremästares Riksförbund och Svenska Kommunalarbetareförbundet, och dels Konsumentprisindex för 12 månader (Februari 2018 – Februari 2019) som är 1,9 %.

Sotningsindex baseras på 80 % av löneökning samt på 20 % av Konsumentprisindex.

Beroende på när sotningsindex införs i år och infördes förra året så måste man ta hänsyn till eventuella påslag i år och överskott från föregående år. Detta görs genom att multiplicera sotningsindex med faktorn (12/antal månader till 1 april kommande år). Om t.ex. sotningsindex införs 1 maj 2018 ska sotningsindex multipliceras med faktorn (12/11), då det är 11 månader fram till 1 april 2019. Likaså måste motsvarande uppräkningsindex 2018 dras bort från årets index.

Sotningsindex blir således beroende på när index infördes 2018 samt när det införs 2019, enligt följande:

Införande av index	1 april 2018	1 maj 2018	1 juni 2018	1 juli 2018
1 april 2019	2,14 %	1,96 %	1,74 %	1,47 %
1 maj 2019	2,33 %	2,15 %	1,93 %	1,67 %
1 juni 2019	2,57 %	2,39 %	2,17 %	1,90 %
1 juli 2019	2,85 %	2,67 %	2,45 %	2,19 %
1 augusti 2019	3,21 %	3,03 %	2,81 %	2,54 %

**Exempel:**  
Om index infördes 1 juni 2018 och införs 1 juni 2019 blir sotningsindex 2,17 %.

Gjordes indexuppräkningsindex 1 april 2018 görs inget avdrag (använd kolumn "1 april 2018") och om årets index införs 1 april 2019 görs ingen uppräkningsindex (använd rad "1 april 2019").

Lars Anderman  
Verkställande Direktör  
Sveriges Skorstensfejaremästares Riksförbund.

MSN §

Dnr MSN19/88

**Revidering av Taxa för brandskyddskontroll.**

I taxedokumentet för brandskyddskontroll framgår det att ersättningen kan revideras varje år med sotningsindex. Sotningsindex är framtaget av de centrala parterna Svenska Kommunförbundet och Sveriges Skorstensfejarmästares riksförbund.

Årets sotningsindex ligger till grund för uppräknningen av Nyköping kommuns nya föreslagna taxa för brandskyddskontroll. Taxedokumentet är reviderat av Sörmlandskustens Räddningstjänst.

**Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut**  
Kommunfullmäktige beslutar**att** anta Taxa för brandskyddskontroll**att** taxan börjar gälla från att beslutet har vunnit laga kraft**Beslut till:**  
Kommunfullmäktige



Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

**Revidering av Taxa för brandskyddskontroll.****Taxa för brandskyddskontroll**

I taxedokumentet för brandskyddskontroll framgår det att ersättningen kan revideras varje år med sotningsindex. Sotningsindex är framtaget av de centrala parterna Svenska Kommunförbundet och Sveriges Skorstensfejarmästares riksförbund.

Årets sotningsindex ligger till grund för uppräknings av Nyköping kommuns nya föreslagna taxa för brandskyddskontroll. Taxedokumentet är reviderat av Sörmlandskustens Räddningstjänst.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslår Kommunfullmäktige

**att anta Taxa för brandskyddskontroll****att taxan börjar gälla från att beslutet har vunnit laga kraft**  
Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

**Beslut till:**

Kommunfullmäktige

## FÖRSLAG



# Taxa för brandskyddskontroll

Antagen av kommunfullmäktige 2019-XX-XX

Gäller från och med 2019-XX-XX

## Taxa för brandskyddskontroll

Kommun: Nyköping

Gällande: 2019-XX-XX - 2020-06-30

För utförande av brandskyddskontroll enligt lagen om skydd mot olyckor samt tillhörande föreskrifter utgår ersättning enligt denna taxa.

	Minuter	Avgift (exkl.moms)
<b>1. Objekt i småhus</b>		
<b>1.1 Grundavgift</b> Inställelse för utförande av brandskyddskontroll		
1.1.1 Helårsbebott hus	27,53	326,72 kr
1.1.2 Fritidshus	41,56	493,22 kr

### Alternativ A

#### 1.2 Kontrollavgift

##### Kontroll av eldstad med tillhörande röckanal

1.2.1 Fastbränsleeldad värmepanna	45	534,04 kr
1.2.2 Oljeeldad värmepanna	45	534,04 kr
1.2.3 Lokaleldstad	45	534,04 kr

##### Kontroll av tillkommande objekt på samma skorsten

1.2.4 Fastbränsleeldad värmepanna	20	237,35 kr
1.2.5 Oljeeldad värmepanna	20	237,35 kr
1.2.6 Lokaleldstad	20	237,35 kr

##### Kontroll av tillkommande objekt på annan skorsten

1.2.7 Fastbränsleeldad värmepanna	45	534,04 kr
1.2.8 Oljeeldad värmepanna	45	534,04 kr
1.2.9 Lokaleldstad	45	534,04 kr

#### 1.3 Tilläggsavgift

För kontroll genom temperaturmätning, tryckmätning, röktrycksprovning eller läckagemätning uttas ersättning för mertiden med pris, som anges i 4.3.

### Alternativ B

#### 1.2 Kontrollavgift

Kontrollavgift utgår med pris som anges i 4.3.

## 2. Övriga objekt

### 2.1 Kontrollavgift

Kontrollavgift utgår med pris som anges i 4.3.

## 3. Avgift för efterkontroll

För separat utförd efterkontroll av förelagd brandskyddsåtgärd utgår ersättning med pris som anges i 4.3 samt transportersättning.

## 4. Särskilda bestämmelser

4.1 För extra inställelse, då kontrollen inte kunnat utföras enligt ordinarie avisering och särskilda skäl för detta inte förelegat, utgår extra avgift för återbesök enligt 4.1. Härjämte utgår ersättning enligt ordinarie taxa för brandskyddskontrollen.

10	118,68 kr
----	-----------

4.2 För kontroll utförd utom ordinarie arbetstid orsakat av att objektet inte är tillgängligt under ordinarie arbetstid, utgår ersättning med pris som anges i 4.3 samt tillägg motsvarande de merkostnader som arbetet föranleder.

4.3 Timersättning utgår per man med  
För kontroll utförd under ordinarie arbetstid räknas påbörjad kvartstimme som hel kvartstimme.  
För kontroll utförd utom ordinarie arbetstid räknas påbörjad halvtimme som hel halvtimme.  
För kontroll utförd utom ordinarie arbetstid räknas påbörjad halvtimme som hel halvtimme.

712,06 kr
-----------

Vid beräkning av arbetstidens längd enligt 2. och 3. samt 4. inräknas förflyttningstiden till och från arbetsplatsen.

4.4 I angivna ersättningar ingår kostnaden för teknisk utrustning och förbrukningsmateriel samt för protokollering av brandskyddskontrollen.

## 5. Indexreglering av taxan

Ersättning för brandskyddskontroll enligt denna taxa revideras årligen med av de centrala parterna Svenska Kommunförbundet och Sveriges Skorstensfejaremästares Riksförbund publicerat Sotningsindex.



## Sotningsindex för 2019

I de kommuner som har ett avtal med Skorstensfejarmästare där sotningsindex tillämpas kan nu sotningsindex för 2019 bestämmas enligt följande.

Värden som ligger till grund för sotningsindex är dels löneökning på medianlön för sotare på 2,2 %, enligt avtal mellan Sveriges Skorstensfejaremästares Riksförbund och Svenska Kommunalarbetareförbundet, och dels Konsumentprisindex för 12 månader (Februari 2018 – Februari 2019) som är 1,9 %.

Sotningsindex baseras på 80 % av löneökning samt på 20 % av Konsumentprisindex.

Beroende på när sotningsindex införs i år och infördes förra året så måste man ta hänsyn till eventuella påslag i år och överskott från föregående år. Detta görs genom att multiplicera sotningsindex med faktorn (12/antal månader till 1 april kommande år). Om t.ex. sotningsindex införs 1 maj 2018 ska sotningsindex multipliceras med faktorn (12/11), då det är 11 månader fram till 1 april 2019. Likaså måste motsvarande uppräkningsindex för 2018 dras bort från årets index.

Sotningsindex blir således beroende på när index infördes 2018 samt när det införs 2019, enligt följande:

Införande av index	1 april 2018	1 maj 2018	1 juni 2018	1 juli 2018
1 april 2019	2,14 %	1,96 %	1,74 %	1,47 %
1 maj 2019	2,33 %	2,15 %	1,93 %	1,67 %
1 juni 2019	2,57 %	2,39 %	2,17 %	1,90 %
1 juli 2019	2,85 %	2,67 %	2,45 %	2,19 %
1 augusti 2019	3,21 %	3,03 %	2,81 %	2,54 %

**Exempel:**  
Om index infördes 1 juni 2018 och införs 1 juni 2019 blir sotningsindex 2,17 %.

Gjordes indexuppräkningsindex 1 april 2018 görs inget avdrag (använd kolumn "1 april 2018") och om årets index införs 1 april 2019 görs ingen uppräkningsindex (använd rad "1 april 2019").

Lars Anderman  
Verkställande Direktör  
Sveriges Skorstensfejaremästares Riksförbund.

MSN §

Dnr MSN19/58

**Yttrande över medborgarförslag om att få kommunen att bygga en Mountainbike enduro bana**

Idag finns möjlighet att köra Mountainbike i bland annat Ekensberg och Ryssbergen, och en trailbana för cykel finns vid Alphaskolan.

Att genomföra medborgarförslaget innebär en investering och även en aktiv skötsel för att en sådan bana ska fungera väl.

Nämnden och Tekniska divisionen anser inte att det är motiverat att i dagsläget genomföra förslaget.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen (KK18/828)

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Yttrande över Medborgarförslag om att medborgarförslag om att få kommunen att bygga en Mountainbike enduro bana


### Sammanfattning

Idag finns möjlighet att köra Mountainbike ibland annat Ekensberg och Ryssbergen och en trailbana för cykel finns vid Alphaskolan. Att genomföra medborgarförslaget innebär en investering och även en aktiv skötsel för att en sådan bana ska fungera väl. Nämnden och Tekniska divisionen anser inte att det är motiverad att i dagsläget genomföra förslaget.

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.



Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

### Beslut till:

Kommunstyrelsen (KK18/828)

Från: <[REDACTED]>  
Till: <kommun@nykoping.se>  
Ärende: Medborgarförslag  
Datum: 2018-12-22 22:15:19

---

Jag föreslår att Nyköpings kommun beslutar att... : Jag önskar att Nyköpings kommun vill Bygga till en Mountainbike enduro bana!

Motivering : Jag har en önskan att Nyköpings kommun bygger till en Mountainbike enduro bana. Där man bla markerar upp klart och tydligt. Hur banan går och vilka regler som gäller! Det som krävs är att skog/marken är i kuperad terräng och att det finns bla berg med i bilden. Ett lysande exempel är änggårdsbergen i Göteborg.

Namn : [REDACTED]  
Adress : [REDACTED]  
Postnr : [REDACTED]  
Telefon : [REDACTED]  
E-post : [REDACTED]  
Ort och datum : Nyköping 22/12-2018



MSN §

Dnr MSN19/59

**Yttrande över medborgarförslag om att anta en belysningspolicy enligt riksdagsmotion 2017/18:2865**

Som beskrivs i den av riksdagen antagna motion 2017/18:2865 är ljusförorening på grund av ökat användande av artificiellt ljus ett globalt problem.

Tekniska divisionen arbetar idag med den offentliga belysningen för att minska de störande effekterna från detta ljus men även med fokus på säkerhet och trygghet för medborgarna. Att minska det störande artificiella ljuset innebär både en minskad risk för ohälsa samt en ekonomisk besparing.

Arbetet utförs redan idag med mål att minska störande artificiellt ljus och nämnden ser inget behov av att ta fram en belysningspolicy.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen (KK18/827)

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Yttrande över Medborgarförslag om att anta en belysningspolicy enligt riksdagsmotion 2017/18:2865

### Sammanfattning

Som beskrivs i den av riksdagen antagna motion 2017/18:2865 är ljusförorening på grund av ökat användande av artificiellt ljus ett globalt problem.

Tekniska divisionen arbetar idag, med den offentliga belysningen, för att minska de störande effekterna från detta ljus men även med fokus på säkerhet och trygghet för medborgarna. Att minska det störande artificiella ljuset innebär både en minskad risk för ohälsa samt en ekonomisk besparing.

Arbetet utförs redan idag med mål att minska störande artificiellt ljus och nämnden ser inget behov av att ta fram en belysningspolicy.

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.



Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

### Beslut till:

Kommunstyrelsen (KK18/827)

Från: [REDACTED]  
Till: <kommun@nykoping.se>  
Ärende: Medborgarförslag  
Datum: 2018-12-20 20:43:13

---

Jag föreslår att Nyköpings kommun beslutar att... : denna av Sveriges riksdag antagna motion skall läggas även i Nyköpings kommun till grund för alla planerade och även förbefintliga belysningar. Även samtliga kommunala fastigheter och av kommunala bolags fastigheter skall omfattas av denna belysningspolicy.

Motivering : Motivering framgår av bifogade av riksdagen beslutade motion: Enskild motion Motion till riksdagen 2017/18:2865 av Rickard Nordin (C) Ljusföreningar Förslag till riksdagsbeslut Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att arbeta för minskade effekter av ljusföreningar och tillkännager detta för regeringen. Motivering Ljusföreningar är ett växande problem; allt mer lysas upp med artificiellt ljus vilket kan skapa problem för människors och djurs hälsa. Många nattlevande djur blir störda av det artificiella ljuset och människor får sin sömnrhythmer störda. Till det är det allt färre människor som har möjlighet att uppleva stjärnhimlen. Mörka himlar riskerar att snart vara borta, vilket försvårar för både naturupplevelser och astronomer. Men det behöver inte vara så; belysning kan skärmars av, effekten kan dras ned, belysning måste inte vara på hela natten. Ny teknik skulle kunna släcka ned eller minska belysningen för bil-, cykel- och gångväg när det inte finns någon trafik. Det skulle spara både elektricitet och ekonomi och lindra effekterna på djurlivet. Självklart kommer människors säkerhet och trygghet i första hand, men det finns fortfarande många insatser som med enkla medel kan uppnå mycket utan att äventyra vare sig säkerhet eller trygghet. Det finns ett antal olika instanser som på olika sätt skulle kunna användas för att på ett enkelt sätt minska ljusföreningar. Kommuner kan arbeta tydligare med det i detaljplaner och trafikkontor kan välja bättre tekniska lösningar där lampor inte behöver vara tända hela tiden utan kan vara styrda av mänsklig närvaro. Det kan också vara möjligt att ha tydligare krav på avskärmning och riktning av armaturer av olika slag. Det är viktigt att skapa en medvetenhet om problematiken och där kan riksdag och regering agera föregångare, inte minst i olika typer av offentliga upphandlingar genom att överhuvudtaget reflektera över frågan. Rickard Nordin (C) Förslag till riksdagsbeslut Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att arbeta för minskade effekter av ljusföreningar och tillkännager detta för regeringen. Motivering Ljusföreningar är ett växande problem; allt mer lysas upp med artificiellt ljus vilket kan skapa problem för människors och djurs hälsa. Många nattlevande djur blir störda av det artificiella ljuset och människor får sin sömnrhythmer störda. Till det är det allt färre människor som har möjlighet att uppleva stjärnhimlen. Mörka himlar riskerar att snart vara borta, vilket försvårar för både naturupplevelser och astronomer. Men det behöver inte vara så; belysning kan skärmars av, effekten kan dras ned, belysning måste inte vara på hela natten. Ny teknik skulle kunna släcka ned eller minska belysningen för bil-, cykel- och gångväg när det inte finns någon trafik. Det skulle spara både elektricitet och ekonomi och lindra effekterna på djurlivet. Självklart kommer människors säkerhet och trygghet i första hand, men det finns fortfarande många

insatser som med enkla medel kan uppnå mycket utan att äventyra vare sig säkerhet eller trygghet. Det finns ett antal olika instanser som på olika sätt skulle kunna användas för att på ett enkelt sätt minska ljusföroreningar. Kommuner kan arbeta tydligare med det i detaljplaner och trafikkontor kan välja bättre tekniska lösningar där lampor inte behöver vara tända hela tiden utan kan vara styrda av mänsklig närvaro. Det kan också vara möjligt att ha tydligare krav på avskärmning och riktning av armaturer av olika slag. Det är viktigt att skapa en medvetenhet om problematiken och där kan riksdag och regering agera föregångare, inte minst i olika typer av offentliga upphandlingar genom att överhuvudtaget reflektera över frågan. Rickard Nordin (C) Förslag till riksdagsbeslut Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att arbeta för minskade effekter av ljusföroreningar och tillkännager detta för regeringen. Motivering Ljusföroreningar är ett växande problem; allt mer lysas upp med artificiellt ljus vilket kan skapa problem för människors och djurs hälsa. Många nattlevande djur blir störda av det artificiella ljuset och människor får sin sömnrhythmer störda. Till det är det allt färre människor som har möjlighet att uppleva stjärnhimlen. Mörka himlar riskerar att snart vara borta, vilket försvårar för både naturupplevelser och astronomer. Men det behöver inte vara så; belysning kan skärmnas av, effekten kan dras ned, belysning måste inte vara på hela natten. Ny teknik skulle kunna släcka ned eller minska belysningen för bil-, cykel- och gångväg när det inte finns någon trafik. Det skulle spara både elektricitet och ekonomi och lindra effekterna på djurlivet. Självklart kommer människors säkerhet och trygghet i första hand, men det finns fortfarande många insatser som med enkla medel kan uppnå mycket utan att äventyra vare sig säkerhet eller trygghet. Det finns ett antal olika instanser som på olika sätt skulle kunna användas för att på ett enkelt sätt minska ljusföroreningar. Kommuner kan arbeta tydligare med det i detaljplaner och trafikkontor kan välja bättre tekniska lösningar där lampor inte behöver vara tända hela tiden utan kan vara styrda av mänsklig närvaro. Det kan också vara möjligt att ha tydligare krav på avskärmning och riktning av armaturer av olika slag. Det är viktigt att skapa en medvetenhet om problematiken och där kan riksdag och regering agera föregångare, inte minst i olika typer av offentliga upphandlingar genom att överhuvudtaget reflektera över frågan.

Namn :  
Adress  
Postnr :  
Telefon  
E-post :  
Ort och

MSN §

Dnr MSN19/60

**Yttrande över medborgarförslag om att bygga en cykelbana längs Blommenhofsvägen**

En gång- och cykelväg utmed Blommenhofsvägen finns med i den långsiktiga planen för infrastrukturinvesteringar. Utformningen av Blommenhofsvägen har stark koppling till det planerade resecentrum och Nöthagen. Gång- och cykelvägen är därför planerad att genomföras i slutet av byggnationen av resecentrum.

Nämnden och Tekniska divisionen anser inte att gång- och cykelvägen ska byggas före resecentrum utan följa den planerade tidsramen. Det innebär att gång- och cykelvägen kommer att byggas någon gång efter 2024.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen (KK19/32)

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Yttrande över Medborgarförslag om att bygga en cykelbana längs Blommenhofsvägen

### Sammanfattning

En gång- och cykelväg utmed Blommenhofsvägen finns med i den långsiktiga planen för infrastrukturinvesteringar. Utformningen av Blommenhofsvägen har stark koppling till det planerade resecentrum och Nöthagen. Gång- och cykelvägen är därför planerad att genomföras i slutet av byggnationen av resecentrum.

Nämnden och Tekniska divisionen anser inte att gång- och cykelvägen ska byggas före resecentrum utan följa den planerade tidsramen. Det innebär att gång- och cykelvägen kommer att byggas någon gång efter 2024.

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.



Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

### Beslut till:

Kommunstyrelsen (KK19/32)

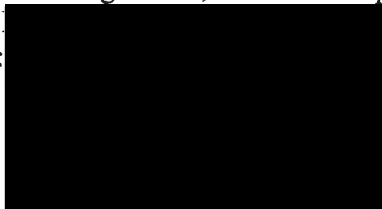
**Från:** [REDACTED]  
**Till:** [Nyköpings Kommun](#)  
**Ärende:** Medborgarförslag  
**Datum:** den 31 december 2018 11:44:35

---

Jag föreslår att Nyköpings kommun beslutar att... : förlänga gång- och cykelvägen utmed Blommenhovsvägen ända fram till och förbi Anderslunds koloniområde.

Motivering : Det här förslaget har lagts och beslutats om tidigare, men ingenting har hänt. Vägen är smal, saknar väggren, har bitvis helt skymd sikt och är tungt trafikerad av lastbilar och långträdare, förutom alla privatbilister som kör alldeles för fort.

Namn :  
Adress :  
Postnr :  
Telefon :  
E-post :  
Ort och



MSN §

Dnr MSN19/72

**Yttrande över medborgarförslag om att bygga en cykelbana längs Blommenhofsvägen**

En gång- och cykelväg utmed Blommenhofsvägen finns med i den långsiktiga planen för infrastrukturinvesteringar. Utformningen av Blommenhofsvägen har stark koppling till det planerade resecentrum och Nöthagen. Gång- och cykelvägen är därför planerad att genomföras i slutet av byggnationen av resecentrum.

Nämnden och Tekniska divisionen anser inte att gång- och cykelvägen ska byggas före resecentrum utan följa den planerade tidsramen. Det innebär att gång- och cykelvägen kommer att byggas någon gång efter 2024.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen (KK19/68)



Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Yttrande över Medborgarförslag om att bygga en cykelbana längs Blommenhofsvägen

### Sammanfattning

En gång- och cykelväg utmed Blommenhofsvägen finns med i den långsiktiga planen för infrastrukturinvesteringar. Utformningen av Blommenhofsvägen har stark koppling till det planerade resecentrum och Nöthagen. Gång- och cykelvägen är därför planerad att genomföras i slutet av byggnationen av resecentrum.

Nämnden och Tekniska divisionen anser inte att gång- och cykelvägen ska byggas före resecentrum utan följa den planerade tidsramen. Det innebär att gång- och cykelvägen kommer att byggas någon gång efter 2024.

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.



Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

### Beslut till:

Kommunstyrelsen (KK19/68)

Från: <[REDACTED]>  
Till: <kommun@nykoping.se>  
Ärende: Medborgarförslag  
Datum: 2019-01-14 07:12:55

---

Jag föreslår att Nyköpings kommun beslutar att... : ...bygga en gång och cykelbana längs blommenhofsvägen till/förbi nya kyrkogården.

Motivering : Jag och väldigt många med mig prommenerar ofta den vägen. Det skulle kännas mycket trevligare och tryggare om det fanns en gångbana.

Verkligheten nu är att varje gång det kommer en bil så måste fotgängare kliva ner i dikesrenen. Jag tycker det är synd att man funderar på bil för att besöka kyrkogården bara för att det känns osäkert att vara fotgängare. Det är annars en trevlig promenad/cykelväg.

Namn : [REDACTED]

Adress [REDACTED]

Postnr : [REDACTED]

Telefon [REDACTED]

E-post : [REDACTED]

Ort och [REDACTED]

MSN §

Dnr MSN19/73

**Yttrande över medborgarförslag om att bygga två upphöjda övergångsställen på Idrottsvägen**

Nämnden samt Tekniska divisionen håller med förslagsställaren om att det saknas övergångsställen på den utpekade sträckan. Tekniska divisionen planerar idag att anlägga ett övergångsställe för att möjliggöra en säker överfart i anslutning till Svanvägen. Övergångsstället kommer inte att vara upphöjt då trafikmätningarna inte visar några större avvikelser mot den föreskrivna hastigheten.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen (KK19/78)

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Yttrande över Medborgarförslag om att bygga två upphöjda övergångsställen på Idrottsvägen

### Sammanfattning

Nämnden samt Tekniska divisionen håller med förslagsställaren om att det saknas övergångsställen på den utpekade sträckan.

Tekniska divisionen planerar idag att anlägga ett övergångsställe för att möjliggöra en säker överfart i anslutning till Svanvägen. Övergångsstället kommer inte att vara upphöjt då trafikmätningarna inte visar några större avvikelser mot den föreskrivna hastigheten.

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.



Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

### Beslut till:

Kommunstyrelsen (KK19/78)

**Från:** [REDACTED]  
**Till:** [Nyköpings Kommun](#)  
**Ärende:** Medborgarförslag  
**Datum:** den 15 januari 2019 14:08:40

---

Jag föreslår att Nyköpings kommun beslutar att... : Att bygga 2 upphöjda övergångställen utformade som farthinder på Idrottsvägen på varsin sida om Svanvägen.

Motivering : Det saknas övergångställen där, det finns endast vid Rosvalla och Rosenkälla skolan. Och för att sänka farten på Idrottsvägen förbi Svanvägen där höger regeln gäller och höja säkerheten för både fotgängare och trafikanter. Jag passerar korsningen nästan varje dag och har sett många tillbud med bilar som kör för fort på Idrottsvägen och ej tillämpar höger regeln och gångtrafikanter som går kors och tvärs över korsningen speciellt vid större evenemang på Rosvalla som ishockey, mässor m.m.

Namn : [REDACTED]  
Adress [REDACTED]  
Postnr : [REDACTED]  
Telefon [REDACTED]  
E-post : [REDACTED]  
Ort och [REDACTED]

MSN §

Dnr MSN19/74

**Yttrande över medborgarförslag om att bygga en hinderbana i Ekensberg**

Nämnden i sig är positivt inställd till en hinderbana i Ekensbergsområdet. Området är välbesökt och en hinderbana skulle göra området ännu mer attraktiv.

Vi ser en ökad efterfrågan från flera håll på möjligheter till utomhusgym. Kommunen genomför en översyn över möjliga placeringar av utegym i kommunen där förslaget kommer att finnas med i underlaget.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen (KK19/152)

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Yttrande över Medborgarförslag om att bygga en hinderbana i Ekensberg

### Sammanfattning

Nämnden i sig är positivt inställd till en hinderbana i Ekensbergsområdet. Området är välbesökt och en hinderbana skulle göra området ännu mer attraktiv.

Vi ser en ökad efterfrågan från flera håll på möjligheter till utomhusgym. Kommunen genomför en översyn över möjliga placeringar av utegym i kommunen där förslaget kommer att finnas med i underlaget.

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.**



Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

### Beslut till:

Kommunstyrelsen (KK19/152)

Från: [REDACTED]  
Till: <kommun@nykoping.se>  
Ärende: Medborgarförslag  
Datum: 2019-02-15 18:48:32

---

Jag föreslår att Nyköpings kommun beslutar att... : Bygger en Hinderbana i ev Ekensberg.

Motivering : Meddelande: Hejsan Jag heter [REDACTED] & jag skulle vilja göra en intresse anmälan om en Hinderbana. Ute gym och hinderbanor har blivit otroligt populärt nu Sverige med den helsovåg som råder. Det börjar dyka upp kvalitativa hinderbanor runt om i landet nu som påminner om de militära som jag själv fick testa på i värnplikten, det finns dock ingen bra i sömmland, där kommer jag med tipset om att Nyköping borde bygga en sådan, Ekensberg har ju alla möjligheter i världen för att kunna vara platsen för en givande hinderbana, mycket bra terräng som erbjuder naturliga hinder som billigt kan bli mycket roliga. en hinderbana med MINST 10 - 15 hinder på 2,5 km är inga problem och inga större kostnader. Det erbjuder ju mycket bra reklamöjligheter för Sörmlands residentsstad att återigen leda vägen. Detta skulle höja hälsan för lokala invånare, höja nivån på våra orienterare som regelbundet springer i dessa miljöer, man skulle kunna hålla någon form av event där folk får komma och tävla, hälsoturismen skulle öka då jag vet att folk åker timmar i bil för att få springa på värdiga hinderbanor. Jag hoppas verkligen att Nyköpings kommun ser möjligheterna med detta och inser att detta är något som saknas i en annars välfungerande kommun. Tack för mig

Namn : [REDACTED]  
Adress : [REDACTED]  
Postnr : [REDACTED]  
Telefon : [REDACTED]  
E-post : [REDACTED]  
Ort och [REDACTED]



MSN §

Dnr MSN19/75

**Yttrande över medborgarförslag om att asfaltera gång- och cykelvägen utmed Bergholmsväg mellan Domänvägen och Lennings väg**

Gång- och cykelvägen är idag inte prioriterad i kommunens asfalteringsarbete. Gång- och cykelvägen är idag för smal för att uppfylla standarden för gång- och cykelväg. Vid en asfaltering anser nämnden och Tekniska divisionen att gång- och cykelvägen måste breddas innan arbetet genomförs.

Med dessa förutsättningar och med tanke på det ekonomiska läget i kommunen anser nämnden att gång- och cykelvägen i dagsläget inte ska asfalteras.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen (KK18/175)

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Yttrande över Medborgarförslag om att asfaltera gång- och cykelvägen utmed Bergholmsväg mellan Domänvägen och Lennings väg

### Sammanfattning

Gång- och cykelvägen är idag inte prioriterad i kommunens asfalteringsarbete. Gång- och cykelvägen är idag för smal för att uppfylla vår standard för gång- och cykelväg. Vid en asfaltering anser nämnden och Tekniska divisionen att gång- och cykelvägen måste breddas innan arbetet genomförs.

Med dessa förutsättningar och med tanke på det ekonomiska läget i kommunen anser nämnden att gång- och cykelvägen i dagsläget inte ska asfalteras.

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.



Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

### Beslut till:

Kommunstyrelsen (KK18/175)

## Medborgarförslag

Jag föreslår att Nyköpings kommun beslutar att

Asfaltera gång - och cykelvägen efter  
Bergholms väg mellan Domänvägen och  
Lennings väg

### Motivering

Vid regn (snösmältning) blir vägen en enda lervälling.  
Vägen används av många boende i området, skolbarn  
på väg till och från Alpha och Vitttra, många  
hundägare. För vägen lerig används gräsytor  
på båda sidor som far mycket illa. En asfaltering  
underlättar ören kommunens skötsel o underhåll

Jag vill delta när kommunstyrelsen besvarar ärendet

Ja  Nej

Namn

Adress

Telefon

E-post

Ort och datum Nyköping 2019-02-26

Underskrift

Namnförtydligande

MSN §

Dnr MSN19/76

**Yttrande över medborgarförslag om att ta bort övergångsstället som korsar Västerleden**

Vid planeringen är det många olika intressen som är nödvändiga att beakta. Tillgänglighet, säkerhet och framkomlighet beaktas för fordonstrafik men även för oskyddade trafikanter exempelvis fotgängare och cyklister. Det är av stor vikt att de oskyddade trafikanterna erbjuds möjlighet till raka stråk och att inte infrastruktur för fordonstrafiken utgör ett hinder för framkomligheten. Det övergångsställe som idag finns på Viadukten har en viktig funktion utifrån flera av ovanstående aspekter, så som:

- Rakare gång- och cykelstråk för oskyddade trafikanter
- Anpassat för personer med funktionsnedsättning

Att leda om gång- och cykeltrafik till befintliga gångvägar under bron och anlägga trappa innebär att ovanstående funktioner inte uppfylls. Samtidigt kommer det att öka olycksrisken för oskyddade trafikanter, som utan övergångsställe kommer att korsa vägbanan uppe på bron. Att ta bort övergångsstället och samtidigt göra området trafiksäkert innebär även investeringar i skyddsåtgärder.

Idag pågår ett stort arbete med att se över trafikföringen i de västra delarna av staden. En åtgärdsvalsstudie har genomförts inom området. Nu startar ett arbete med en trafikanalys som kommer att ge olika förslag på förbättringar i trafikinätet.

Nämnden och Tekniska divisionen anser att vi bör invänta resultatet från analysen innan några åtgärder genomförs

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen (KK19/86)

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Yttrande över Medborgarförslag om att ta bort övergångsstället som korsar Västerleden

### Sammanfattning

Vid planeringen är det många olika intressen som är nödvändiga att beakta. Tillgänglighet, säkerhet och framkomlighet beaktas för fordonstrafik men även för oskyddade trafikanter exempelvis fotgängare och cyklister. Det är av stor vikt att de oskyddade trafikanterna erbjuds möjlighet till raka stråk och att inte infrastruktur för fordonstrafiken utgör ett hinder för framkomligheten. Det övergångsställe som idag finns på Viadukten har en viktig funktion utifrån flera av ovanstående aspekter, så som:

- Rakare gång- och cykelstråk för oskyddade trafikanter
- Anpassat för personer med funktionsnedsättning

Att leda om gång- och cykeltrafik till befintliga gångvägar under bron och anlägga trappa innebär att ovanstående funktioner inte uppfylls. Samtidigt kommer det att öka olycksrisken för oskyddade trafikanter, som utan övergångsställe, kommer att korsa vägbanan uppe på bron. Att ta bort övergångsstället och samtidigt göra området trafiksäkert innebär även investeringar i skyddsåtgärder.

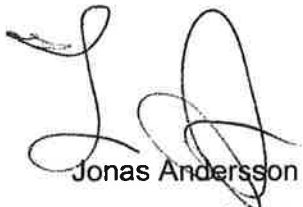
Idag pågår ett stort arbete med att se över trafikföringen i de västra delarna av staden. En åtgärdsvalsstudie har genomförts inom området. Nu startar ett arbete med en trafikanalys som kommer att ge olika förslag på förbättringar i trafiknätet.

Nämnden och Tekniska divisionen anser att vi bör invänta resultatet från analysen innan några åtgärder genomförs

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JA', written over the printed name 'Jonas Andersson'.

Jonas Andersson  
Sakkunnig tjänsteman

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen (KK19/86)

Från: [REDACTED]  
Till: <kommun@nykoping.se>  
Ärende: Medborgarförslag  
Datum: 2019-01-22 12:42:20

---

Jag föreslår att Nyköpings kommun beslutar att... : Ta bort övergångsstället som korsar Västerleden.

Motivering : Det står att läsa på kommunens hemsida att dem strävar efter nollvision i kommunen och att dem även strävar efter att vara så miljömedvetna som möjligt. Då kan inte jag med flera förstå att man har ett starkt trafikerat övergångsställ över en starkt trafikerad väg som Västerleden. Som alla vet så finns det en viadukt under västerleden parallellt med Norrköpingsvägen. Jag bor på Liljas väg i Hemgården och passerar det övergångsstället väldigt ofta tillsammans med "väldigt många skolungdomar från Gripenskolan". Jag har sett många bilar bromsa in väldigt kraftigt för att dem inte ser förbipasserande på övergångsstället. Bilisterna stirrar sig blinda på varningsljusen på stolparna, blinkar inte dem så tror dem att det är fritt att köra. Och en del går rätt ut för att dem tror att bilarna stannar när det blinkar. Dem blir invaggade i en falsk trygghet med varningslamporna. Och eftersom dem inte fungerar som dem skall så blir det en otroligt farlig övergång anser jag med flera. Med tanke på miljön. Rusningstiden mellan 16:00 - 17:30 ca så är det nästan kö bort till Oxelösunds rondellen med bilar som står på tomgång. Norrköpingsvägen är det kö på grund av bilar som skall ta sig upp på Västerleden vidare förbi övergångsstället och över bron. Även trafik som kommer från Vippsgrillen Järnvägsgatan och upp på Västerleden som sedan skall ta sig in i vänster filen är ett problem med bilar som inte släpper in och så vidare. då är det bättre att öppna upp den filen bort till avfarten ner till Norrköpingsvägen som det var innan. Många bilister väljer då att ta Motorvägen istället för Västerleden. Vilket leder till mycket inbromsningar vid den lite för korta påfarten på motorvägen och sedan väldiga köer vid trafikplats Påljunghage. Varken bra för miljö eller nollvision. Jag med flera ber er ödmjukast om att titta på detta innan det händer någon allvarlig olycka vid detta övergångsställ och att få ett smidigare, miljövänligare flöde i trafiken. Ja, jag vet att det alltid är ett problem att få pengarna till att räcka i kommunerna men i det här fallet så hoppas vi att ni kommer prioritera, väga för eller emot säkerhet och trygghet i trafiken. Ni är varmt välkomna att ta kontakt med mig om ni undrar över något som är oklart i texten. Och jag vore väldigt tacksam om ni ville ge mig något slags svar på att ni tagit del av detta. MVH [REDACTED] med flera...

Namn : [REDACTED]

Adress [REDACTED]

Postnr [REDACTED]

Telefon [REDACTED]

E-post [REDACTED]

Ort och datum : Nyköping 2019-01-22

MSN §

Dnr MSN19/85

**Yttrande över medborgarförslag om att Nyköpings kommun ska besluta om att sänka hastigheten i hela Nyköping stad till 40km/h**

Nämnden samt Tekniska divisionen anser inte att förslaget, om att Nyköpings kommun ska besluta om att sänka hastigheten i hela Nyköping stad till 40km/h, främjar minskat buller och minskar utsläpp från biltrafik.

Stadens gatunät är idag uppbyggt med olika typer av gator, lokalgator, uppsamlingsgator och huvudgator. Detta har gjorts för att försöka leda trafiken ut från stadskärnan och därigenom minska miljöbelastningen och öka säkerheten där människor rör sig fritt. Huvudgatorna är oftast breda och ges möjlighet till högre farter utan att försämra säkerheten. Vi har hastigheter från 30 upp till 60 km/h för att få bilister att använda gator/ringleder med högre hastigheter för genomfart.

Att skapa en hastighetsgräns på 40 km/h på samtliga gator ser vi inte som en bra åtgärd. En sådan åtgärd skulle göra stadskärnan mer attraktiv för genomfartstrafik, vilket skulle missgynna både miljö och säkerhet

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen (KK18/247)



Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Yttrande över Medborgarförslag om att Nyköpings kommun ska besluta om att sänka hastigheten i hela Nyköping stad till 40km/h

### Sammanfattning

Nämnden samt Tekniska divisionen anser inte att förslaget, om att Nyköpings kommun ska besluta om att sänka hastigheten i hela Nyköping stad till 40km/h, främjar minskat buller och minskar utsläpp från biltrafik.

Stadens gatunät är idag uppbyggt med olika typer av gator, lokalgator, uppsamlingsgator och huvudgator. Detta har gjorts för att försöka leda trafiken ut från stadskärnan och därigenom minska miljöbelastningen och öka säkerheten där människor rör sig fritt. Huvudgatorna är oftast breda och ges möjlighet till högre farter utan att försämra säkerheten. Vi har hastigheter från 30 upp till 60 km/h för att få bilister att använda gator/ringleder med högre hastigheter för genomfart.

Att skapa en hastighetsgräns på 40 km/h på samtliga gator ser vi inte som en bra åtgärd. En sådan åtgärd skulle göra stadskärna mer attraktiv för genomfartstrafik, vilket skulle missgynna både miljö och säkerhet

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.



Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

### Beslut till:

Kommunstyrelsen (KK18/247)

**Från:** [REDACTED]  
**Till:** [Nyköpings Kommun](#)  
**Ärende:** Medborgarförslag  
**Datum:** den 27 mars 2019 17:03:35

---

Jag föreslår att Nyköpings kommun beslutar att... : Sänka hastigheten i hela Nyköping stad till 40 km. Östra Rundgatan har tex fortfarande en tillåten hastighet på 60 km. En skola ligger i korsningen Östra Rundgatan/Lenningsväg.

Motivering : Nyköpings kommun är pilotkommun för Agenda 2030 arbete och har också antagit Vision 2030. Det finns också en Transportstrategi antagen för att minska buller och utsläpp från biltrafik. Genom att sänka hastigheten minskar utsläppen. Nyköping den gröna staden. Vi sänker hastigheten och koldioxidutsläppen. Från vision till handling. Tänk på framtiden och barnen!

Namn : [REDACTED]  
Adress : [REDACTED]  
Postnr : [REDACTED]  
Telefon : [REDACTED]  
E-post : [REDACTED]  
Ort och datum : 2019-03-26

MSN §

Dnr MSN19/86

**Yttrande över medborgarförslag om att anlägga ett utegym i Svalsta**

Nämnden är positivt inställd till utomhusgym. Vi ser en ökad efterfrågan från flera håll på möjligheter till utomhusgym. Kommunen genomför en översyn över möjliga placeringar av utegym i kommunen där förslaget kommer att finnas med i underlaget.

När det gäller utegymmet i Stigtomta är det en lokal idrottsförening som har anlagt den och en liknande lösning bör också vara möjlig för Svalsta/Enstaberga om intresse finns från det lokala föreningslivet.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen (KK19/235)

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Yttrande över medborgarförslag om att anlägga ett utegym i Svalsta

### Sammanfattning

Nämnden i sig är positivt inställd till utomhusgym. Vi ser en ökad efterfrågan från flera håll på möjligheter till utomhusgym. Kommunen genomför en översyn över möjliga placeringar av utegym i kommunen där förslaget kommer att finnas med i underlaget.

När det gäller utegymmet i Stigtomta är det en lokal idrottsförening som har anlagt den och en liknande lösning bör också vara möjlig för Svalsta/Enstaberger om intresse finns från det lokala föreningslivet.

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att anta tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-01 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.**



Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

### Beslut till:

Kommunstyrelsen (KK19/235)

**Från:** [REDACTED]  
**Till:** [Nyköpings Kommun](#)  
**Datum:** den 22 mars 2019 20:36:00

---

Jag föreslår att Nyköpings kommun beslutar att... : Anlägga ett utegym i Svalsta. (Likt det som bl a finns i Stigtomta)

Motivering : I Svalsta finns ingen möjlighet till styrketräning på gym, utan man måste ta sig in till stan för att träna. Om man anlägger ett utegym ex. i anslutning till befintlig lekplats får invånarna möjlighet att träna utomhus i friska luften. Det behövs också en naturlig samlingsplats på orten, och ett utegym skulle passa unga som äldre.

Namn : [REDACTED]

Adress : [REDACTED]

Postnr : [REDACTED]

Telefon : -

E-post : [REDACTED]

Ort och datum : Nyköping 190320

MSN §

Dnr MSN19/95

**Revidering av Riktlinje för gestaltning av kommunens allmänna platser i stadskärnan, hamnen och övriga strategiska platser**

Riktlinje för gestaltning av kommunens allmänna platser i stadskärnan, hamnen och övriga strategiska platser anger mål, inriktning och arbetssätt för arbetet med kommunens allmänna platser inom det angivna geografiska området. Med allmän plats avses i denna riktlinje områden som i detaljplan är avsett för ett gemensamt behov, exempelvis gator, cykelvägar, torg och parker.

Riktlinjen ska aktualitetsprövas i samband med varje ny mandatperiod. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden är den instans som ansvarar för att aktualitetspröva riktlinjen.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta det reviderade dokumentet "Riktlinje för gestaltning av kommunens allmänna platser i stadskärnan, hamnen och övriga strategiska platser" som nämndens styrdokument, bilaga till tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-17.

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen  
Kultur- och fritidsnämnden  
Samhällsbyggnad  
Tekniska divisionen  
Barn Utbildning Kultur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Revidering av Riktlinje för gestaltning av kommunens allmänna platser i stadskärnan, hamnen och övriga strategiska platser.

### Bakgrund

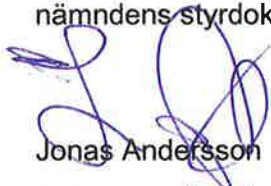
Riktlinje för gestaltning av kommunens allmänna platser i stadskärnan, hamnen och övriga strategiska platser anger mål, inriktning och arbetssätt för arbetet med kommunens allmänna platser inom det angivna geografiska området. Med allmän plats avses i denna riktlinje områden som i detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Exempelvis gator, cykelvägar, torg och parker.

Riktlinjen ska aktualitetsprövas i samband med varje ny mandatperiod. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden är den instans som ansvarar för att aktualitetspröva riktlinjen.

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

att anta det reviderade dokumentet "Riktlinje för gestaltning av kommunens allmänna platser i stadskärnan, hamnen och övriga strategiska platser" som nämndens styrdokument, bilaga till tjänsteskrivelsen daterad 2019-07-17



Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

### Beslut till:

Kommunstyrelsen

Kultur- och fritidsnämnden

Samhällsbyggnad

Tekniska divisionen

Barn Utbildning Kultur



# Riktlinje för gestaltning av kommunens allmänna platser i stadskärnan, hamnen och övriga strategiska platser

Antagen av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2019-XX-XX



## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Inledning.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Mål och inriktning .....</b>	<b>3</b>
2.1 Målgrupp.....	3
2.2 Övergripande mål .....	4
2.3 Inriktning och mål.....	4
<b>3 Riktlinjens genomförande .....</b>	<b>4</b>
3.1 Genomförande.....	4
3.2 Samarbetsformer och samarbetspartners.....	5
3.3 Resurser för genomförandet .....	5
<b>4 Uppföljning och revidering av riktlinjen.....</b>	<b>5</b>
4.1 Uppföljning av riktlinjen.....	5
4.2 Revidering av riktlinjen.....	5

## Sammanfattning

Riktlinje för gestaltning av kommunens allmänna platser i stadskärnan, hamnen och övriga strategiska platser anger mål, inriktning och arbetssätt för arbetet med kommunens allmänna platser inom det angivna geografiska området.

Med allmän plats avses i denna riktlinje områden som i detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Exempelvis gator, cykelvägar, torg och parker.

## 1 Inledning

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att ta fram riktlinjer för gestaltning av kommunens allmänna platser. Bakgrunden till uppdraget är två motioner som väcktes under 2011.

Den första motionen handlade om att ta fram ett gestaltungsprogram för Nyköping. Kommunfullmäktige beslutade 2012-11-13 om bifall för denna motion och gav dåvarande Bygg- och tekniknämnden i uppdrag att ta fram riktlinjer för gestaltning av stadsrummet.

Den andra motionen handlade om att ta fram ett arkitekturprogram för Nyköping. Kommunfullmäktige beslutade 2013-10-22 om avslag på denna motion men gav dåvarande Bygg- och tekniknämnden i uppdrag att ta fram anvisningar för gestaltning av kommunens allmänna platser.

Riktlinjen bygger på Vision 2030 och plan- och bygglagens (2010:900) bestämmelser om kommunens ansvar för att ordna och underhålla allmänna platser (6 kap 18§ och 20§). Riktlinjen anger hur arbetet med gestaltning av kommunens allmänna platser ska förankras politiskt.

Kultur- och fritidsnämnden har tagit fram en ny konstpolicy för Nyköpings kommun. Konstpolicyen anger mål, inriktning och arbetssätt för kommunens arbete med konst i offentliga miljöer. Genom denna riktlinje och konstpolicyen nås ett effektivare nyttjande av kommunens resurser.

## 2 Mål och inriktning

Riktlinjen bygger på Vision 2030 som anger mål för god service och hållbar utveckling. Dessutom är riktlinjen en nedbrytning av plan- och bygglagens (2010:900) bestämmelser om kommunens skyldighet att ordna och underhålla allmänna platser (6 kap 18§ och 20§).

### 2.1 Målgrupp

Kommunens allmänna platser är de platser som enligt detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Exempelvis gator, cykelvägar, torg och parker. Dessa är platser som alla medborgare och besökare vistas i och upplevelsen av dessa platser påverkar i stor del människornas uppfattning av Nyköping.

Gestaltningen av de allmänna platserna är tillsammans med drift och underhåll viktiga aspekter för hur de upplevs.

## 2.2 Övergripande mål

De som bor, verkar och vistas här ska uppleva att de får en god service av Nyköpings kommun. God service förutsätter goda resultat och nöjda brukare.

De som bor, verkar och vistas här ska uppleva utvecklingen av ett hållbart Nyköping. Nyköping är ett samhälle i tillväxt som kännetecknas av att vara ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart. Kommunen går före i den gröna omställningen och är föredöme gällande mångfald, jämställdhet och integration. Hållbar utveckling förutsätter bland annat att befolkningen ökar med cirka 700 invånare per år samt utveckling av nya, hållbara boendemiljöer.

## 2.3 Inriktning och mål

Målet med riktlinjen är att genom gestaltning av de allmänna platserna skapa attraktiva, trygga och säkra miljöer för kommunens medborgare och besökare och på så sätt bidra till att uppfylla visionens övergripande mål. Gestaltning av de allmänna platserna ska baseras på en förankrad gestaltningside. Utmed sammanhängande stråk ska ett enhetligt och gemensamt formspråk eftersträvas.

# 3 Riktlinjens genomförande

## 3.1 Genomförande

Gestaltningen av kommunens allmänna platser, i stadskärnan, hamnen och övriga strategiska platser ska baseras på ett enhetligt och gemensamt formspråk. En politisk förankring av gestaltningsfrågorna ska ske tidigt i investeringsprocessen.

Sedan 2014-01-01 finns en rutin för investeringar i Nyköpings kommun. Syftet med investeringsrutinen är att beskriva investeringsprocessen, säkra god redovisningssed, ge förutsättningar för genomarbetade beslutsunderlag och att kvalitetssäkra olika arbetsmoment.

Det vanligaste är att produktionen äskar investeringar i samband med budgetarbetet. Äskanden ska lämnas på våren året innan investeringen är tänkt att genomföras. Enligt investeringsrutinen ska alla investeringar som är strategiska förankras med berörd nämnd. Vid investeringar i kommunens allmänna platser, i stadskärnan, hamnen och övriga strategiska platser ska produktionen, innan äskandet, lyfta gestaltningsaspekten med Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Detta gäller även exploateringsprojekt som berör allmänna platser. Nämnden har då möjlighet att ange om en plats eller gata ska gestaltas efter ett särskilt tema eller i linje med omliggande gator och stråk.

Ifall gestaltning ska utvecklas ytterligare till att även omfatta konstnärlig gestaltning behöver förankring göras med Kultur- och fritidsnämnden som är ansvarig för och har medel för den konstnärliga gestaltningen (se Konstpolicyn).

Kommunstyrelsen är ansvarig för investeringar och exploateringar. När beslut om investering eller exploatering skrivs fram till Kommunstyrelsen ska det i ärendet anges hur gestaltningen förankrats eller ska förankras med berörd nämnd. I framskrivningen ska det framgå hur nämnderna ser på gestaltning, formspråk och konstnärlig gestaltning.

### **3.2 Samarbetsformer och samarbetspartners**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens viktigaste samarbetsparter för genomförande av riktlinjen är Tekniska divisionen, Kommunstyrelsen samt Kultur- och fritidsnämnden. Även Samhällsbyggnad är en viktig samarbetspartner i de fall exploateringar omfattar allmän platsmark.

Tekniska divisionen ansvarar för drift och underhåll av de allmänna platserna på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Tekniska divisionen ansvarar också för genomförande av investeringar på uppdrag av Kommunstyrelsen. Kultur- och fritidsnämnden är ansvarig för konstnärlig gestaltning.

### **3.3 Resurser för genomförandet**

Utgångspunkten är att riktlinjens genomförande ska finansieras inom befintlig budgetram för respektive nämnd och verksamhet. Resurser för gestaltning, formspråk och konstnärlig gestaltning ska framgå vid framskrivning till kommunstyrelsen.

I processen inför varje ny internöverenskommelse ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och Tekniska divisionen föra en dialog om riktlinjens genomförande.

## **4 Uppföljning och revidering av riktlinjen**

### **4.1 Uppföljning av riktlinjen**

Uppföljning av riktlinjen görs i samband med Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens uppföljningar av den beställda verksamheten. Normalt sker detta tre gånger per år, i april, augusti (delårsbokslut) och december (bokslut).

### **4.2 Revidering av riktlinjen**

Riktlinjen ska aktualitetsprövas i samband med varje ny mandatperiod. Senast 2021-02-30 ska en aktualitetsprövning göras. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden är den instans som ansvarar för att aktualitetspröva riktlinjen.

MSN §

Dnr MSN19/1

**Anmälningsärenden**

<b>Nr</b>	<b>Från</b>	<b>Innehåll</b>	<b>Dnr</b>
1	Lantmäteriet	Underrättelse om avslutad förrättning avseende fastighetsreglering berörande Virby 1:5 och Virby 1:45 samt godkännande av densamma.	D18486
2	Lantmäteriet	Underrättelse om avslutad förrättning avseende fastighetsreglering berörande Gammelsta 4:11 och 4:15 samt godkännande av densamma.	D18526
3	Lantmäteriet	Underrättelse om avslutad förrättning gällande inrättande av gemensamhetsanläggning för Kattugglan 1, 2 m.fl. fastigheter samt fastighetsreglering för upphävande av servitut.	D161024
3	Lantmäteriet	Underrättelse om avslutad förrättning gällande avstyckning av Nyköpings Sätterska Kyrkby 2:5 samt fastighetsreglering berörande Esta S:1 och Sättersta Kyrkby 2:6 och 2:7.	D18562
4	Lantmäteriet	Underrättelse om avslutad förrättning gällande avstyckning från Lästringe-Hagby 2:1.	D19347
5	Lantmäteriet	Underrättelse om avslutad förrättning gällande anläggning berörande Svärsklova 2:2 mfl.	D12294
6	Lantmäteriet	Underrättelse om avslutad förrättning gällande fastighetsreglering, ledningsrättsåtgärd och anläggningsåtgärd berörande Nyköping Högrunn 1:5, Lagonda 2 och 3.	D18444

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §	Dnr MSN19/1	
7	Lantmäteriet	Underrättelse om avslutad förrättning berörande Gammelsta 4:15 och Kila-Rogsta 1:15 samt fastighetsbestämning berörande Gammelsta 4:15 och Sjukälla 4:5. D18230
8	Länsstyrelsen, Södermanlands län	Beslut i ärende gällande överklagan av byggsanktionsavgift; [REDACTED] i vilket Länsstyrelsen avslår överklagandet. BTN 2018-000656
9	Länsstyrelsen, Södermanlands län	Beslut i ärende gällande överklagan av byggsanktionsavgift avseende fastigheten [REDACTED] i vilket Länsstyrelsen avslår överklagandet samt avslår yrkandet om syn. BTN 2018-000228
10	Länsstyrelsen, Södermanlands län	Beslut i ärende gällande överklagan av beslut om byggsanktionsavgift avseende fastigheten [REDACTED] i vilket Länsstyrelsen med ändring av nämndens beslut bestämmer byggsanktionsavgiften till 47 040 kr och avslår överklagandet för övrigt. BTN 2017-001051
11	Länsstyrelsen, Södermanlands län	Beslut i ärende gällande överklagan av nämndens beslut om att återremittera ärende om ansökan av bygglov för tillbyggnad av fritidshus, i vilket Länsstyrelsen avvisar överklagandet. L 2009-809
12	Länsstyrelsen, Södermanlands län	Överlämnande av överklagan av Länsstyrelsens beslut tillsammans med handlingar i ärendet till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. BTN 2018-656
13	Länsstyrelsen, Södermanlands län	Beslut i ärendet gällande överklagan av nämndens beslut om bygglov för nybyggnad av enbostadshus; Råven 17, i vilket Länsstyrelsen avslår överklagandena. BTN 2018-746

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §	Dnr MSN19/1	
14 Länsstyrelsen, Södermanlands län	Överlämnande av överklagande av Länsstyrelsen beslut tillsammans med handlingar i ärendet gällande beslut om bygglov; nu fråga om inhibition till Mark- och miljödomstolen vid Nacka Tingsrätt.	B 2019-332
15 Länsstyrelsen, Södermanlands län	Beslut i ärende om prövning av Nyköpings kommuns beslut att bevilja strandskyddsdispens för anläggande av brygga på fastigheten Östtort 2:1 i vilket Länsstyrelsen beslutar att beslutet ska prövas.	B 2019-000512
16 Länsstyrelsen, Södermanlands län	Överlämnande av överklagande av Länsstyrelsen beslut tillsammans med handlingar i ärendet gällande beslut om bygglov för nybyggnad av enbostadshus; Råven 17 till Mark- och miljödomstolen vid Nacka Tingsrätt	BTN 2018-746
17 Länsstyrelsen Södermanlands län	Beslut i ärende om tillsyn enligt alkohollagen, tobakslagen samt lagen om elektroniska cigaretter och påfyllnadsbehållare, i vilket Länsstyrelsen bedömer att Miljönämnden har lämnat tillfredsställande svar samt vidtagit relevanta åtgärder avseende av Länsstyrelsen påtalade brister gällande tillsyn. Länsstyrelsen avslutar därmed ärendet utan ytterligare åtgärd.	2017-2088
18 Länsstyrelsen Uppsala län	Beslut i ärende gällande slutliga villkor för Vadsbro Lantbrukartjänst AB på fastigheten Valsbergs 1:22 i vilket Länsstyrelsen beslutar om ett antal villkor som ska gälla för utsläpp av ammoniak till luft från hantering och lagring av fjäderfägödsel.	2019-197

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §	Dnr MSN19/1	
19 Nacka tingsrätt, Mark- och miljödomstolen	Dom gällande ärende om utdömande av vite i vilken Mark- och miljödomstolen förpliktigar två medborgare att till staten betala vite om 25 000 kr vardera för att ha brutit mot förbud att släppa ut avloppsvatten som inte genomgått tillräcklig efterföljande rening än slamavskiljning.	2016-591
20 Nacka tingsrätt, Mark- och miljödomstolen	Dom i ärende om utdömande av vite i vilken Mark- och miljödomstolen avslår Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens ansökan om utdömandet, med anledning av att vitesföreläggandet brister i tydlighet avseende vilka konkreta åtgärder som ska vidtas för att det aktuella avloppet ska kunna användas utan att det strider mot föreläggandet.	2013-619
21 Nacka tingsrätt, Mark- och miljödomstolen	Dom i ärende om utdömande av vite i vilken Mark- och miljödomstolen avslår Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens ansökan om utdömandet, med anledning av att det av föreläggandet inte tydligt framgår vilka åtgärder som ska vidtas för att undgå en ansökan om utdömande av vite.	2018-2179
22 Nyköpings kommun, Kommunfastigheter	Överklagande av beslut gällande uppskov avseende förbud att släppa ut avloppsvatten från fastigheten Stigtomta-Kyrkby 2:1, Kyrkbyn Klockarbol 1 och 2.	2017-657
23 Svea Hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen	Föreläggande att inkomma med yttrande över överklagande i ärende angående anmälan om miljöfarlig verksamhet på fastigheten Högvalla 1:1.	2016-2744



MSN §	Dnr MSN19/1	
24 Svea Hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen	Protokoll samt beslut i vilket mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd såvitt avser överklagandena från klagandena 1-30, men ej avseende överklagandena från 2 personer, i ärendet avseende anmälan om miljöfarlig verksamhet på fastigheten Högvalla 1:1.	2016-2744
25 Svea Hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen	Dom i vilken mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Miljönämndens beslut den 10 mars 2017 i ärende avseende tillstånd till avloppsanläggning på fastigheterna Utterö 4:3 och Utterö 4:4 i Nyköpings kommun.	2016-2522
26 Svea Hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen	Protokoll samt beslut i ärende gällande avvisning; nu fråga om prövningstillstånd i vilket mark- och miljööverdomstolen inte ger prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.	BTN 2017-001045
27 Namnberedningen, Nyköpings kommun	Minnesanteckningar från Namnberedningens sammanträde 2019-05-22	
28 Postnord	Besked om att Postnummerrådet vid sammanträde har avslagit kartenhetens ansökan "Begäran om 'ändring av postnummer och postadress. "	BTN18/16
29 Medborgare	Överklagan av beslut om miljöstraffavgift	2019-1460
30 Medborgare	Komplettering av överklagan gällande beslut om avslut av ärende gällande klagomål på höga halter vägdamm från Strandstuguviksvägen på fastigheten Ditta 5.	2018-002286

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §	Dnr MSN19/1	
31 Medborgare	Överklagan av beslut om detaljplan för Brädgråden 1 m.fl.	SHB19/40
32 Medborgare	Överklagan av detaljplan för Brädgården 1 m.fl.	SHB19/40
33 Medborgare	Överklagan av detaljplan för Enstaberga 1:2 samt del av 1:97.	SHB19/95
34 Medborgare	Överklagan av beslut om detaljplan för Enstaberga 1:2 samt delar av 1:97.	SHB19/95
35 Medborgare	Överklagan av beslut om bygglov avseende fastigheten Bränn Ekeby 8:25.	B 2019-570
36 Medborgare	Överklagan av beslut om bygglov avseende fastigheten Bränn Ekeby 8:25.	B 2019-570
37 Medborgare	Överklagan av beslut om bygglov avseende fastigheten Bränn Ekeby 8:25.	B 2019-570
38 Medborgare	Överklagan av beslut om bygglov avseende fastigheten Bränn Ekeby 8:25.	B 2019-570
39 Medborgare	Överklagan av beslut om bygglov avseende fastigheten Bränn Ekeby 8:25.	B 2019-570
40 Medborgare	Överklagan av beslut om bygglov på fastigheten Björksund 2:9.	B 2019-236
41 Medborgare	Överklagan gällande beslut att bevilja bygglov på fastigheten Brannebol 1:28.	B 2019-332 till 340

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att lägga rubricerade anmälningsärenden till handlingarna.**

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr MSN19/4

**Anmälan av delegationsbeslut**

Med stöd av Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens delegationsordning Antagen 2019-06-18 § 87 har beslut fattats enligt förteckning:

**Bygg**

Under tiden 2019-05-28 till 2019-07-31

Innefattande DA 2019-552, 688, 712,767,786,795 och 2019-803 till 2019-1117. Utgår: 819, 830, 832, 839, 851, 1032, 1057, 1095,

Nästa MSN: 715, 790,860, 881, 968,1104 (ej färdiga)

A – Administrativt ärende

Administ – Administrativt ärende

ANM – Anmälan PBL 2011

Anmälan BTN PBL 2011

Ansökan BTN PBL 2011

C – Anmälansärende

L - Lovärende

LOV – Bygglov PBL 2011

- Avskrivning
- Avvisning
- Slutbesked
- Startbesked

Tillsyn – Tillsyn

**Miljö och livsmedel**

Under tiden 2019-05-28 till 2019-08-01.

Innefattande: 2019-1479, 1487-1710

Kommer med nästa gång 1542,1543, 1698, 1700, 1701, 1702, 1703

Utgår 1637, 1477, 1562, 1564, 1638, 1639

**Adressättning/Namnsättning**

Beslut som avgjorts på delegation av GIS-ingenjör och Mätningingenjör, Samhällsbyggnad, under tiden 2019-06-01 till 2019-06-30.

**Administration**

Beslut som avgjorts på delegation av Samhällsbyggnadschef om vidaredelegation.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** lägga rubricerade delegationsärenden till handlingarna.

**Bilagor MSN §** *Delegationslistor (och ev delegationsbeslut) finns tillgängliga på Samhällsbyggnad och på nämndsammanträdet.*

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande