

MILJÖ- OCH  
SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN

TISDAGEN DEN 29 SEPTEMBER 2020 KL. 14.00 STADSHUSET SAL A

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

Gruppmöten 13.00-14.00

S-, C- och MP-grupp: A-salen  
M-, KD-, och L-grupp: B-salen  
SD-grupp: Insikten

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

Ärende nr **BESLUTSÄRENDEN**

**Planärenden**

- |   |   |          |
|---|---|----------|
| 1 | Planbesked för Tängsta 1:258, Stigtomta, Nyköpings kommun <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tjänsteskrivelse</li> <li>- Begäran om planbesked</li> <li>- Checklista inför planbesked</li> </ul>  | MSN20/72 |
| 2 | Samråd för detaljplaneförslag för fastigheterna Stockrosen 7 och 11 samt del av Högrbrunn 1:13 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tjänsteskrivelse</li> <li>- Undersökning om betydande miljöpåverkan</li> <li>- Plankarta</li> <li>- Illustrationsplan</li> <li>- Planbeskrivning</li> <li>- Gestaltungsprogram</li> </ul> | MSN19/93 |
| 3 | Samråd för detaljplan för Tennisplanen 1, Rosvalla, Nyköping, Nyköpings kommun <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tjänsteskrivelse</li> <li>- Utredning om betydande miljöpåverkan</li> <li>- Plankarta</li> <li>- Planbeskrivning</li> </ul>   | MSN20/13 |

- 4 Planbesked för del av Ana 11, Spelhagen, Nyköpings kommun MSN20/71
- Tjänsteskrivelse
  - Begäran om planbesked
  - Checklista inför planbesked
  - Gällande detaljplan
- Bygglov**
- 5 [REDACTED] B 2019-000861
- Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd – tagit i bruk utan slutbesked, parkeringsplats
- Tjänsteskrivelse
  - Byggsanktionsavgift
  - Bilagor innefattande ritningar och fotografier
- 6 [REDACTED] B 2019-000357
- Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd – uppförande av komplementbyggnad
- Tjänsteskrivelse
  - Byggnadskarta
  - Mötesanteckningar
  - Karta och ritning
  - *Fotografier finns att tillgå på Samhällsbyggnad och på nämndsammanträdet*
- 7 [REDACTED] BTN 2016-001015
- Ansökan om bygglov och rivningslov för komplementbyggnad
- Tjänsteskrivelse
  - Ritning
  - Yttrande
- 8 Bönsta 6:3 B 2020-000123
- Ansökan om bygglov för uppförande av 26 tvåbostadshus och förråd
- Tjänsteskrivelse
  - Ansökan
  - Ritningar
  - Utvändig kulörbeskrivning
  - Kontrollansvarigs certifikat
  - Remissvar Räddningstjänsten
  - Remissvar Gatuavdelningen
  - Yttranden

9	Isaksdal 1:6 (Stockholmsvägen 36) Tillsyn av ej godkänd OVK i offentlig lokal (Hjortensbergsbadet)	B 2019- 000386
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tjänsteskrivelse</li> <li>- Besiktningsprotokoll</li> </ul>	
10	Björnroten 1, Bolmörten 1, Blåduvan 1 Ansökan om bygglov för ändring av fasad, flerbostadshus/rivning och uppförande av inglasning balkong	B 2020- 000303 B 2020- 000304 B 2020- 000305
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tjänsteskrivelse</li> <li>- Kulturhistorisk områdesbeskrivning</li> <li>- Yttrande Brf Björnroten</li> <li>- Yttrande från kulturmiljöstrateg och bygglovarkitekt</li> <li>- Ritningar</li> </ul>	
<b>Administrativa ärenden</b>		
11	Uppräkning av taxa för Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens planverksamhet	MSN20/68
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tjänsteskrivelse</li> <li>- Förslag till taxa</li> </ul>	
12	Revidering av taxa för bygglov och geografisk information	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Handlingarna delges separat</i></li> </ul>	
13	Ekonomisk uppföljning delår 2020 för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	MSN20/3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tjänsteskrivelse</li> <li>- Delårsrapport</li> </ul>	
14	Yttrande avseende medborgarförslag om hastighetsdämpande åtgärder på Stenbrovägen	MSN20/62
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tjänsteskrivelse</li> <li>- Medborgarförslag</li> </ul>	
15	Yttrande avseende medborgarförslag om att förbättra gatubelysningen på vissa platser i centrala Nyköping	MSN20/58
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tjänsteskrivelse</li> <li>- Medborgarförslag</li> </ul>	

- |    |  |          |
|----|--|----------|
| 16 | Yttrande över medborgarförslag att anlägga en park vid Östra Klockstapeln                                      | MSN20/65 |
|    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Tjänsteskrivelse</li><li>- Medborgarförslag</li></ul>                  |          |
| 17 | Yttrande avseende medborgarförslag att bygga farthinder längs Frödingegatan och att ta bort parkeringsförbudet | MSN20/66 |
|    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Tjänsteskrivelse</li><li>- Medborgarförslag</li></ul>                  |          |
| 18 | Yttrande avseende medborgarförslag att sätta upp farthinder på del av Ortvägen                                 | MSN20/59 |
|    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Tjänsteskrivelse</li><li>- Medborgarförslag</li></ul>                  |          |
| 19 | Yttrande avseende medborgarförslag att ändra planen på Vallgatan där det nu finns parkeringsplatser            | MSN20/67 |
|    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Tjänsteskrivelse</li><li>- Medborgarförslag</li></ul>                  |          |
|    | <b>Anmälningssärenden</b>  |          |
| 20 | Anmälningssärenden   | MSN20/1  |
| 21 | Anmälan av delegationsbeslut   | MSN20/2  |

Carl-Åke Andersson  
Ordförande

Johanna Sterner  
Sekreterare

MSN §

Dnr MSN20/72

**Planbesked TÄNGSTA 1:258, Stigtomta, Nyköpings kommun**

Läge: Tängstavägen 1

Sökanden: Tängsta 1:258 Fastighet AB, Box 9098, 126 09 Hägersten

Förskolan på fastigheten TÄNGSTA 1:258 totalförstördes 12 juni i en brand. Den 22 juni inkom fastighetsägaren med begäran om planbesked för att ändra användning för fastigheten med motiv att återuppbyggnad enligt nuvarande detaljplan inte bedömdes möjligt. Sökande önskar pröva flera användningar för att planen ska vara anpassningsbar utifrån det som efterfrågas då den nya detaljplanen är klar.

Gällande översiktsplan identifierar ett framtida behov i Stigtomta av nya byggrätter för verksamheter, service och bostäder. Planen identifierar särskilt behov av mark för små lägenheter. I förslag på revidering av ÖP som var ute på samråd pekas området på andra sidan Tängstavägen ut för framtida utveckling med ny bebyggelse.

Ärendet har varit uppe i stadsbyggnadsgruppen vilken poängterade behovet av att beakta förutsättning för framtida utveckling av bebyggelse i området. Skogen intill planområdet identifierades som ett viktigt närströvsområde för Stigtomta, vars funktion behöver värnas. Den är också utpekad som skolskog.

Plan- och naturenheten bedömer att en prövning av planen bör inledas, men att endast användningar som inte begränsar framtida utveckling inom närområdet bör tillåtas. Vilka användningar det innebär får utredas vidare. Den möjliga byggrätten behöver dock vara stor nog att berättiga ett planarbete; mindre byggrätter såsom enbostadshus bedöms inte lämpliga.

**Beslutsunderlag**

Begäran om planbesked, checklista

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr MSN20/72

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** detaljplanearbete för fastigheten TÄNGSTA 1:258

**att** detaljplanearbetet bekostas av sökanden

**Beslut till:**

Akten

Sökanden

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Planbesked TÄNGSTA 1:258, Stigtomta, Nyköpings kommun

Läge: Tängstavägen 1

Sökanden: Tängsta 1:258 Fastighet AB, Box 9098, 126 09 Hägersten

### Sammanfattning

Förskolan på fastigheten TÄNGSTA 1:258 totalförstördes 12 juni i en brand. Den 22 juni inkom fastighetsägaren med begäran om planbesked för att ändra användning för fastigheten med motiv att återuppbyggnad enligt nuvarande detaljplan inte bedömdes möjligt. Sökande önskar pröva flera användningar för att planen ska vara anpassningsbar utifrån det som efterfrågas då den nya detaljplanen är klar.

Gällande översiktsplan identifierar ett framtida behov i Stigtomta av nya byggrätter för verksamheter, service och bostäder. Planen identifierar särskilt behov av mark för små lägenheter. I förslag på revidering av ÖP som var ute på samråd pekas området på andra sidan Tängstavägen ut för framtida utveckling med ny bebyggelse.

Ärendet har varit uppe i stadsbyggnadsgruppen vilken poängterade behovet av att beakta förutsättning för framtida utveckling av bebyggelse i området. Skogen intill planområdet identifierades som ett viktigt närströvsområde för Stigtomta, vars funktion behöver värnas. Den är också utpekad som skolskog.

Plan- och naturenheten bedömer att en prövning av planen bör inledas, men att endast användningar som inte begränsar framtida utveckling inom närområdet bör tillåtas. Vilka användningar det innebär får utredas vidare. Den möjliga byggrätten behöver dock vara stor nog att berättiga ett planarbete; mindre byggrätter såsom enbostadshus bedöms inte lämpliga.

### Beslutsunderlag

Begäran om planbesked, checklista

## Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** detaljplanearbete för fastigheten TÄNGSTA 1:258

**att** detaljplanearbetet bekostas av sökanden

Maria Ljungblom  
Chef Plan- och naturenheten

  
Sofia Buhrgard  
Planarkitekt Plan- och naturenheten

### Beslut till:

Akten  
Sökanden



### Sökande

Namn	Tängsta 1:258 Fastighet AB	Telefon (även riktnummer)	0704304056
Adress	Box 9098	Postadress	126 09 Hägersten
Fastigheter som berörs	Nyköping Tängsta 1:258		
Fakturmottagare	Tängsta 1:258 Fastighet AB	Organisationsnummer/Personnummer	559111-3260
Faktureringsadress	Box 9098	Postadress	126 09 Hägersten

### Kontaktperson

Namn	Josef Khalil		
Telefon (även riktnummer)/mobil	070 430 40 56	E-postadress	josef@nybovik.se

### Syftet med ansökan (karta över planområdet ska bifogas).

Fastigheten har totalförstörts i en brand under natten mot fredagen 12 juni 2020. Fastigheten innehar detaljplan ”Officiellt plannummer: 0480-P86/3”. Planens bestämmelser medger A - Allmänt ändamål. Bestämmelsen A – Allmänt ändamål har tagit bort efter införandet av PBL. För att kunna bebygga en ny fastighet, behövs ny detaljplan som medger B – Bostäder, D – Vård samt S – Skola. Antal våningar behöver minst vara två och BYA 30 % av fastighetens yta. Vi hoppas att ni har förståelse att situationen är akut.


### 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

Registreringsbevis

### Namn-teckning

Ort och datum	Stockholm, 2020-06-15	
Namn-teckning		Namn-förtydligande Josef Khalil

Anmälan skickas till: **Nyköpings kommun**  
**Samhällsbyggnad**  
**Plan- och naturenheten**  
**611 83 Nyköping**

# Bolagsverket

851 81 Sundsvall  
0771 670 670  
www.bolagsverket.se

## REGISTRERINGSBEVIS AKTIEBOLAG

Organisationsnummer	
559111-3260	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2017-05-08	2017-06-02
Dokumentet skapat	Sida
2017-08-03 22:12	2 (3)

Org.nummer: 559111-3260  
Firma: Tängsta 1:258 Fastighet AB  
Adress: Box 9098  
126 09 HÄGERSTEN  
Säte: Stockholms län, Stockholm kommun  
Registreringslän:  
Anmärkning:

=====  
=====  
Detta är ett privat aktiebolag.

=====  
BILDAT DATUM  
2017-05-08

### SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital: 50.000 SEK  
Lägst.....: 50.000 SEK  
Högst.....: 200.000 SEK

Antal aktier: 500  
Lägst.....: 500  
Högst.....: 2.000

### STYRELSELEDAMÖTER

560717-1005 Sunnebo, Solveig Margareta, Orrhammarvägen 249, 642 92 FLEN

### STYRELSESUPPLEANTER

860727-0512 Khalil, Josef, Främlingsvägen 22 Lgh 1002, 126 48 HÄGERSTEN

### REVISOR (ER)

556291-8473 BDO Mälardalen AB, Karlavägen 100, 115 26 STOCKHOLM  
Representeras av: 540818-0130

### HUVUDANSVARIG REVISOR

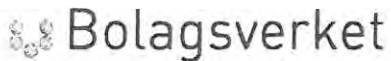
540818-0130 Bondeson, Mats Olof, Rosbacken 33, 165 71 HÄSSELBY

### FIRMA TECKNING

Firman tecknas var för sig av  
ledamoten  
suppleanten

### FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter



851 81 Sandsväll  
0771-670 670  
www.bolagsverket.se

## REGISTRERINGSBEVIS

### AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 559111-3260	
Objektets registreringsdatum 2017-05-08	Nuvarande firmas registreringsdatum 2017-06-02
Dokumentet skapat 2017-08-03 22:12	Sida 3 (3)

med högst 10 suppleanter.

#### **BOLAGSORDNING**

Datum för senaste ändringen: 2017-05-16

#### **FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN**

Hembudsförbehåll

Förköpsförbehåll

#### **VERKSAMHET**

Bolaget ska bedriva köp, försäljning samt förvaltning av fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

#### **RÅKENSKAPSÅR**

0901 - 0831

#### **KALLELSE**

Kallelse ska ske genom e-post, fax eller brev

#### **FIRMAHISTORIK**

2017-05-08 Grundbulten 20783 AB

\*\*\*\*Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket\*\*\*\*



Granhammer

P71-2

P73-14

P47-14

P85-2

P81-16

P57-4

P92-6

P47-14

P99-6

P77-11

P94-15

P62-8

 **Nyköping**  
<http://kartor.nykoping.se>

Tängsta 1:258  
Ungefärlig skala 1:1870  
Datum 2020-06-18

Teckenförklaring  
 Planområde

## Checklista inför planbesked av detaljplan för TÄNGSTA 1:258, Stigtomta, Nyköpings kommun

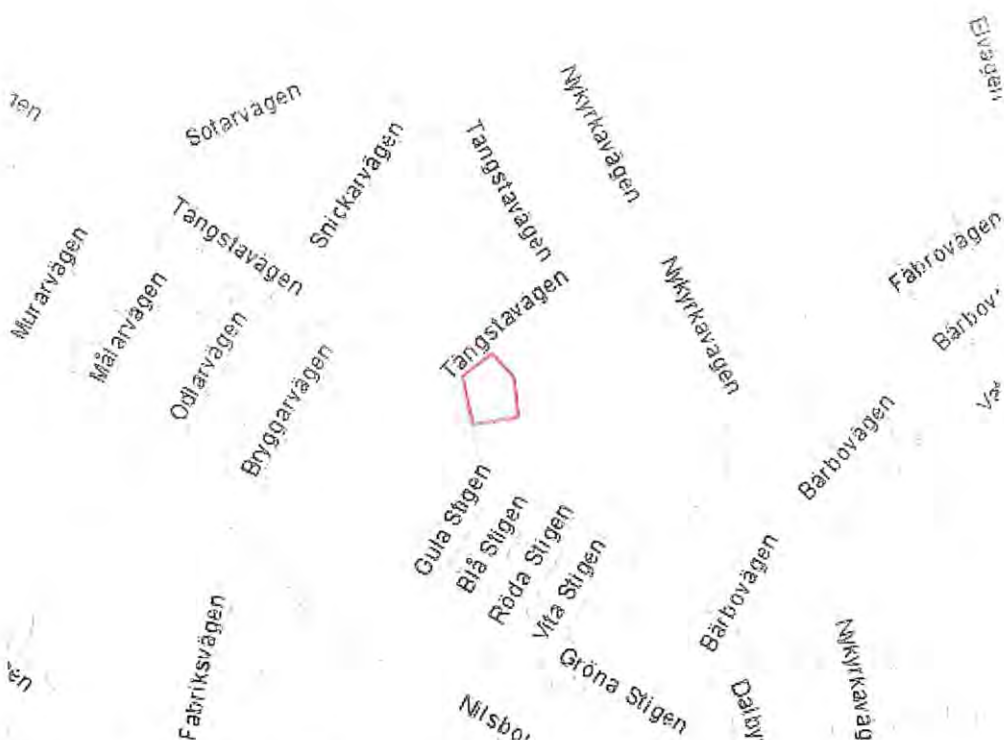
### Syfte med kommande detaljpaneläggning (Planen)

Fastighetens nuvarande byggnad totalförstördes i en brand i juni. Den inkomna begäran om planbesked syftar till att möjliggöra andra användningar då befintlig detaljplan endast tillåter Allmänt ändamål och byggrätten är begränsad. Sökande är öppen för att utreda olika markanvändningar i planprocessen och möjliggöra för de som är lämpliga.

### Nulägesbeskrivning (Platsen)

Planområdet ligger centralt i Stigtomta, i ett skogsområde och intill Tängstavägen. Skogsområdet intill fastigheten är utpekad som skolskog.

Planområdet, befintlig naturmiljö, befintlig kulturmiljö, miljöbelastningar och störningar.



### Ställningstagande inför beslut om planbesked (samt underlag till behovsbedömning)

Planen berör ett område som tidigare var bebyggt med förskola vilken har brunnit ner.

Lämplig markanvändning för fastigheten kommer att avgöras under planarbetet. Några användningar som kommer utredas närmare är Bostad,

Vård, Förskola.

Planen medför att den tidigare bebyggda fastigheten kan bebyggas på nytt.

### Översiktsplanen för Nyköpings kommun

Översiktsplanen identifierar ett framtida behov av nya byggrätter för verksamheter, service och bostäder i Stigtomta. Planen identifierar särskilt behov av mark för små lägenheter.

I förslag på revidering av ÖP som var ute på samråd pekas området på andra sidan Tängstavägen ut för framtida utveckling med ny bebyggelse.

### Bedömningen om planbesked

Den samlade bedömningen av nedanstående aspekter och deras kumulativa effekter är att ett positivt planbesked kan ges.

Aspekter som ska studeras vidare i kommande processer och uppmärksammas i behovsbedömningen:

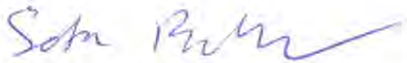
- Närströvsområde i intilliggande skog
- Integration
- Ålderssammansättning
- Barnperspektiv
- Trafikbuller
- Möjlighet till framtida utveckling med bebyggelse
- Trafiksäkerhet
- Trygghet och säkerhet
- Geoteknik
- Gestaltning

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

### Bilagor

- Bilaga 1 Checklista inför planbesked och kommentarer

Maria Ljungblom  
Chef Plan- och naturenheten

  
Sofia Buhrgard  
Planarkitekt Plan- och naturenheten

### Bilaga 1 Checklista inför planbesked

MILJÖASPEKT	Aspekter som behöver studeras vidare i kommande planprocess			KOMMENTAR/ÅTGÄRD
	JA	OSÄKER	NEJ	
Verksamheter enligt 4 kap 34 § PBL eller			x	

<b>enligt Förordning om MKB 3 § eller bilaga 3</b>				
<b>Biologisk mångfald</b>			x	
<i>Riksintresse naturvård</i>			x	
<i>Natura 2000-habitat</i>			x	
<i>Skyddad natur</i>			x	
<i>Värdefull/känslig natur</i>			x	
<i>Grön förbindelse</i>			x	
<b>Friluftsliv</b>				
<i>Riksintresse friluftsliv</i>			x	
<i>Strandskydd</i>			x	
<i>Värdefullt friluftsområde</i>	x			Närströvsområde natur intill
<i>Grön förbindelse i FÖP</i>			x	
<b>Befolkning</b>				
<i>Jämställdhet</i>			x	Trygghet, upplysta platser, kollektivtrafik, cykel, blandad verksamhet.
<i>Integration</i>	x			Prövning av lämplig ny verksamhet
<i>Barns perspektiv</i>	x			Om förskola ska tillåtas i ny plan.
<i>Ålderssammansättning</i>		x		Kanske prövas vård eller flerbostadshus
<b>Människors hälsa</b>				
<i>Buller</i>	x			Prognos framtida buller från Tängstavägen
<i>Vibrationer</i>			x	
<i>Magnetiska fält</i>			x	
<i>Radon</i>			x	
<i>Allergi</i>			x	
<i>Miljöfarlig verksamhet</i>			x	
<i>Föroreningar</i>			x	
<i>Markföroreningar</i>		x		Diskussioner om marken pågår med fastighetsägare (vissa föroreningar efter branden som behöver saneras)
<i>Fysisk tillgänglighet</i>			x	Tillgänglighet bör inte vara något problem att lösa
<i>Rekreation och friluftsliv</i>	x			Närströvsområde natur intill
<b>Människors säkerhet</b>				
<i>Ras och skred</i>			x	
<i>Översvämning</i>			x	
<i>Trafiksäkerhet</i>	x			Utfart Tängstavägen
<i>Farligt gods/skyddsavstånd</i>			x	150 m till Nykyrkavägen, farligt godsled.

<i>Trygghet och säkerhet</i>	x			Gränssnitt mellan skog och planområde. Även intilliggande gångstråk genom skogen.
<b>Djur och växtliv</b>				
<i>Natura 2000-fågel</i>			x	
<i>Fridlysta/rödlistade arter</i>			x	
<i>Värdefulla/känsliga arter</i>			x	
<b>Mark</b>				
<i>Geologi och jordarter</i>	x			Postclacial finsand
<i>Topografi</i>			x	
<i>Erosion</i>			x	
<b>Vatten</b>				
<i>MKN Avrinningsområde</i>			x	
<i>Skyddsområde</i>			x	
<i>Ytvatten</i>			x	
<i>Grundvatten</i>			x	
<i>Dagvatten</i>			x	Servis finns
<i>Spillvatten</i>			x	Servis finns
<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	
<i>Gång och cykel</i>		x		Hänsyn till bef gångstråk
<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			Samspel med ev framtida bebyggelse längs Tängstavägen.
<i>Gestaltning</i>	x			Samspel med ev framtida bebyggelse längs Tängstavägen. Och bef bebyggelse.
<b>Kulturmiljö</b>				
<i>Riksintresse</i>			x	
<i>Fornminne</i>			x	
<i>Byggnadsminne</i>			x	



Övrig värdefull kulturhistorisk miljö			x	
<b>Ev andra väsentliga aspekter</b>	x			Hänsyn till ev framtida utveckling bebyggelse i närområdet
<b>Utbyggnadstid</b>			x	

**Referensmaterial som har använts vid denna bedömning**

Titel	Källa	Aktualitet
ÖP		2013
NYGIS		2020

MSN §

Dnr MSN19/93

**Samråd för detaljplaneförslag för fastigheterna STOCKROSEN 7 OCH 11 samt del av HÖGBRUNN 1:13**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en omvandling från nuvarande industriändamål till stadsbebyggelse med en variation av bostadsalternativ samt andra funktioner såsom centrumlokaler, kontor och vård. Vidare utgår detaljplanen från en samlad parkeringslösning för fastigheterna vilket möjliggör för kvalitativa gårdsmiljöer.

Området ligger väster om stadskärnan och utgörs av 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.

Planförslaget bedöms i stort överensstämma med intentionen i fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta (FÖP, 2013) där stora delar av stadsdelen Högbrunn tillsammans med Nöthagen är utpekade som utredningsområde för bebyggelse med god potential att utvecklas med främst tillskott av bostäder, kontor och handel. I detaljplanen föreslås en lägre parkeringsnorm än den i FÖP:en beslutade med anledning av det centrala läget med målpunkter nära och med goda förutsättningar till mer hållbart resande.

Planens huvuddrag: Inom planområdet möjliggörs för en variation av boendeformer inklusive äldrevård. Detaljplanen möjliggör dessutom för centrum och kontor inom hela planområdet med syfte att skapa en varierad stadsbebyggelse. Den nya bebyggelsen tillåts i 4 - 5 våningar. Genom sin placering med långsida eller gavel mot gata och öppningar mellan byggnadskroppar bildar bebyggelsen sammanhållna kvarter.

Planförslaget främjar en hållbar livsstil och möjliggör för ett hållbart resande. Kvarteret har en central placering i staden, nära målpunkter och med goda förutsättningar till resor som sker till fots och med cykel. Det är nära till Nyköpings resecentrum som erbjuder samlokaliserad kollektivtrafik för korta och längre resor. Områdets behov av parkeringsplatser för bil föreslås samlokaliseras i ett så kallat mobilitetshus. Intentionen är att även andra funktioner som främjar en hållbar livsstil ska inrymmas i mobilitetshuset. God cykelparkering, cykelpool med specialcyklar, utrymme för cykelservice, leveransskåp och miljörum inklusive bytesrum är exempel på funktioner som

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

MSN §

Dnr MSN19/93

kan inrymmas. Kommunen ser att en reducering med upp till 30 procent från den i den fördjupade översiktsplanens beslutade parkeringsnorm är möjlig. Det under förutsättning att ett mobilitetspaket med åtgärder för att främja hållbara transportmedel erbjuds till de boende.

Planförslaget möjliggör ca 380 lägenheter exklusive 80 lägenheter i särskilt boende för äldre. Om konventionella lägenheter byggs istället för särskilt boende för äldre kan istället ca 450 lägenheter byggas beroende på slutlig lägenhetsfördelning. Parkeringsefterfrågan bedöms som mest innebära ca 170 parkeringsplatser för bil (exklusive bilpool). I dagsläget bedöms ca 7 platser saknas för att motsvara efterfrågan efter reduktion och förutsatt att inga platser samnyttjas. Bedömningen är att det går att lösa vid projektering och detaljutformning.

På planerade bostadsgårdar premieras friyta före parkering. Friyta möjliggörs inom kringbyggda gårdar samt i form av terrasser på tak där gårdsmiljö i marknivå är begränsad. På gårdarna och på tillkommande kvartersgator föreslås lösningar för dagvattenhantering samt ett tillskott av vegetation och vistelseytor som bidrar till ett förbättrat lokalklimat jämfört med dagens hårdgjorda område.

Detaljplaneförslaget förhåller sig till den lokala kulturmiljön och omgivande bebyggelse. Strukturella samband, så som befintlig grönstruktur och allé, bevaras i stort.

Gestaltungsbestämmelserna i detaljplanen tryggar framförallt att bebyggelsen anpassas till befintlig miljö och stadsbildens befintliga karaktärsdrag samt till kulturhistoriska värden på bebyggelse i närområdet, såsom Sunlights byggnader som angränsar till planområdet i norr. För att värna om industrikaraktären regleras bottenvåningarnas utformning längs Guldsmedsgatan och Industrigatan och det regleras hur balkonger som tydliga bostadsmarkörer får utföras.

Detaljplanen reglerar genom planbestämmelser en varierad markanvändning, att volymer ska brytas upp och att fasadutformning, material och kulör ska varieras För att åstadkomma ett varierat taklandskap och för att säkerställa siktlinjer mot Sunlight regleras bebyggelsens höjder och takutförande. På strategiska platser är bottenvåningarna förhöjda för att möjliggöra attraktiva lokaler.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

MSN §

Dnr MSN19/93

Ett genomförande av planen innebär att befintlig industribebyggelse inom planområdet rivs. Som följd av detta kommer vissa kulturhistoriska värden att gå förlorade. I planarbetet har konsekvenserna av att bevara enskild byggnad med högre värde inom planområdet (f.d Guldsmeds AB) utvärderats. Flertalet aspekter gör sammantaget att bevarande bedöms som olämpligt.

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal. Avtalet ska reglera genomförandefrågor, ansvars- och kostnadsfördelning och omfatta bland annat tidigare avtal, marköverlåtelse och lantmäteriförrättningar, utförande och bekostande av allmänna och övriga anläggningar samt villkor under byggtiden. Som en följd av exploateringen planeras exempelvis angränsande Guldsmedsgatan att byggas om och förses med gång- och cykelbana samt med grönska i gaturummet. Fastighetsreglering blir aktuell med anledning av tillkommande angöringsplats/korttidsparkering längs Hemgårdsvägen.

Ett mobilitetsavtal ska tecknas mellan exploitören och kommunen inför antagande av detaljplanen. I mobilitetsavtalet säkerställs att utförandet sker enligt principerna i framtagna parkeringsutredning och enligt vad överenskommit mellan kommun och exploitör. I ett arrendeavtal regleras förutsättningen för placering av bilpoolbilar på angränsande kommunal parkeringsyta.

Namnberedningen har att ta fram förslag på namn till föreslagen kvartersgata. Ett förslag tas fram och samråds kring i samband med kommande granskning.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och tidigt samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att planförslaget **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte upprättas. Det har ändå funnits skäl att belysa följande aspekter i planprocessen:

- Trafik- och verksamhetsbuller - *vägtrafik och ev buller från intilliggande transformatorstation*
- Ev riskhänsyn farligt godstransporter - *slutkunder i området Högrunn som hanterar farligt gods*
- Hänsyn till ev magnetiska fält – *transformatorstation*
- Markföroreningar – *förekomst av och behov av åtgärder*

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

MSN §

Dnr MSN19/93

- Trafikutveckling och trafiksäkerhet – *placering av in/utfarter, ev påverkan av utbyggnad gång- och cykelstråk och framtida kollektivtrafik*
- Parkering- och mobilitet – *utredning parkeringsbehov, förutsättningar för reducering samt omfattning på mobilitetsåtgärder*
- Påverkan på stadsbild och övrig kulturhistorisk bebyggelse–*inventering bebyggelse, struktur, höjder och gestaltning*
- Dagvattenhantering

Externa utredningar har tagits fram för trafik- och parkering, risk, trafik- och verksamhetsbuller, markföroreningar, geoteknik, dagvattenhantering och kulturmiljö.

**Beslutsunderlag**

Undersökning om betydande miljöpåverkan, plankarta, illustrationsplan, planbeskrivning, gestaltningsprogram. Slutsatsen från underliggande utredningar är sammanfattade i planbeskrivningen och finns i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** förslag till detaljplan för Stockrosen 7 och 11 och del av Högbrunn 1:13 inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan

**att** förslag till detaljplan för Stockrosen 7 och 11 och del av Högbrunn 1:13 får skickas ut på samråd

**Beslut till:**

Sökanden

Mark- och exploatering, Samhällsbyggnad

Akten

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|



Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Samråd för detaljplaneförslag för fastigheterna STOCKROSEN 7 OCH 11 samt del av HÖGBRUNN 1:13

### Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en omvandling från nuvarande industriändamål till stadsbebyggelse med en variation av bostadsalternativ samt andra funktioner såsom centrumlokaler, kontor och vård. Vidare utgår detaljplanen från en samlad parkeringslösning för fastigheterna vilket möjliggör för kvalitativa gårdsmiljöer.

Området ligger väster om stadskärnan och utgörs av 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.

Planförslaget bedöms i stort överensstämma med intentionen i fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta (FÖP, 2013) där stora delar av stadsdelen Högbrunn tillsammans med Nöthagen är utpekade som utredningsområde för bebyggelse med god potential att utvecklas med främst tillskott av bostäder, kontor och handel. I detaljplanen föreslås en lägre parkeringsnorm än den i Föp:en beslutade med anledning av det centrala läget med målpunkter nära och med goda förutsättningar till mer hållbart resande.

Planens huvuddrag: Inom planområdet möjliggörs för en variation av boendeformer inklusive äldrevård. Detaljplanen möjliggör dessutom för centrum och kontor inom hela planområdet med syfte att skapa en varierad stadsbebyggelse. Den nya bebyggelsen tillåts i 4 - 5 våningar. Genom sin placering med långsida eller gavel mot gata och öppningar mellan byggnadskroppar bildar bebyggelsen sammanhållna kvarter.

Planförslaget främjar en hållbar livsstil och möjliggör för ett hållbart resande. Kvarteret har en central placering i staden, nära målpunkter och med goda

förutsättningar till resor som sker till fots och med cykel. Det är nära till Nyköpings resecentrum som erbjuder samlokaliserad kollektivtrafik för korta och längre resor. Områdets behov av parkeringsplatser för bil föreslås samlokaliseras i ett så kallat mobilitetshus. Intentionen är att även andra funktioner som främjar en hållbar livsstil ska inrymmas i mobilitetshuset. God cykelparkering, cykelpool med specialcyklar, utrymme för cykelservice, leveransskåp och miljörum inklusive bytesrum är exempel på funktioner som kan inrymmas. Kommunen ser att en reduktion med upp till 30 procent från den i den fördjupade översiktsplanens beslutade parkeringsnorm är möjlig. Det under förutsättning att ett mobilitetspaket med åtgärder för att främja hållbara transportmedel erbjuds till de boende.

Planförslaget möjliggör ca 380 lägenheter exklusive 80 lägenheter i särskilt boende för äldre. Om konventionella lägenheter byggs istället för särskilt boende för äldre kan istället ca 450 lägenheter byggas beroende på slutlig lägenhetsfördelning. Parkeringsefterfrågan bedöms som mest innebära ca 170 parkeringsplatser för bil (exklusive bilpool). I dagsläget bedöms ca 7 platser saknas för att motsvara efterfrågan efter reduktion och förutsatt att inga platser samnyttjas. Bedömningen är att det går att lösa vid projektering och detaljutformning.

På planerade bostadsgårdar premieras friyta före parkering. Friyta möjliggörs inom kringbyggda gårdar samt i form av terrasser på tak där gårdsmiljö i marknivå är begränsad. På gårdarna och på tillkommande kvartersgator föreslås lösningar för dagvattenhantering samt ett tillskott av vegetation och vistelseytor som bidrar till ett förbättrat lokalklimat jämfört med dagens hårdgjorda område.

Detaljplaneförslaget förhåller sig till den lokala kulturmiljön och omgivande bebyggelse. Strukturella samband, så som befintlig grönstruktur och allé, bevaras i stort.

Gestaltungsbestämmelserna i detaljplanen tryggar framförallt att bebyggelsen anpassas till befintlig miljö och stadsbildens befintliga karaktärsdrag samt till kulturhistoriska värden på bebyggelse i närområdet, såsom Sunligts byggnader som angränsar till planområdet i norr. För att värna om industrikarakteren regleras bottenvåningarnas utformning längs Guldsmedsgatan och Industrigatan och det regleras hur balkonger som tydliga bostadsmarkörer får utföras.

Detaljplanen reglerar genom planbestämmelser en varierad markanvändning, att volymer ska brytas upp och att fasadutformning, material och kulör ska varieras. För att åstadkomma ett varierat taklandskap och för att säkerställa siktlinjer mot Sunlight regleras bebyggelsens höjder och takutförande. På strategiska platser är bottenvåningarna förhöjda för att möjliggöra attraktiva lokaler.

Ett genomförande av planen innebär att befintlig industribebyggelse inom planområdet rivs. Som följd av detta kommer vissa kulturhistoriska värden att gå förlorade. I planarbetet har konsekvenserna av att bevara enskild byggnad med högre värde inom planområdet (f.d Guldsmeds AB) utvärderats. Flertalet aspekter gör sammantaget att bevarande bedöms som olämpligt.

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal. Avtalet ska reglera genomförandefrågor, ansvars- och kostnadsfördelning och omfatta bland annat tidigare avtal, marköverlåtelse och lantmäteri-förrättningar, utförande och bekostande av allmänna och övriga anläggningar samt villkor under byggtiden. Som en följd av exploateringen planeras exempelvis angränsande Guldsmedsgatan att byggas om och förses med gång- och cykelbana samt med grönska i gaturummet. Fastighetsreglering blir aktuell med anledning av tillkommande angöringsplats/korttidsparkering längs Hemgårdsvägen.

Ett mobilitetsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen inför antagande av detaljplanen. I mobilitetsavtalet säkerställs att utförandet sker enligt principerna i framtagna parkeringsutredning och enligt vad överenskommit mellan kommun och exploatör. I ett arrendeavtal regleras förutsättningen för placering av bilpoolbilar på angränsande kommunal parkeringsyta.

Namnberedningen har att ta fram förslag på namn till föreslagen kvartersgata. Ett förslag tas fram och samråds kring i samband med kommande granskning.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och tidigt samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att planförslaget *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte upprättas. Det har ändå funnits skäl att belysa följande aspekter i planprocessen:

- Trafik- och verksamhetsbuller - *vägtrafik och ev buller från intilliggande transformatorstation*
- Ev riskhänsyn farligt godstransporter - *slutkunder i området Högrbrunn som hanterar farligt gods*
- Hänsyn till ev magnetiska fält – *transformatorstation*
- Markföroreningar – *förekomst av och behov av åtgärder*
- Trafikutveckling och trafiksäkerhet – *placering av in/utfarter, ev påverkan av utbyggnad gång- och cykelstråk och framtida kollektivtrafik*
- Parkering- och mobilitet – *utredning parkeringsbehov, förutsättningar för reducering samt omfattning på mobilitetsåtgärder*
- Påverkan på stadsbild och övrig kulturhistorisk bebyggelse– *inventering bebyggelse, struktur, höjder och gestaltning*
- Dagvattenhantering

Externa utredningar har tagits fram för trafik- och parkering, risk, trafik- och



verksamhetsbullen, markföreningar, geoteknik, dagvattenhantering och kulturmiljö.

## Bakgrund

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 en variation av bostadsalternativ. Under planarbetets gång har syftet utökats till att undersöka möjligheten till en utveckling av stadsbebyggelse med möjlighet till ytterligare funktioner, utöver bostäder, som är lämpliga i en stadsmiljö.

För aktuellt område gäller detaljplan P47-12 som anger användningen industriändamål varför en ny detaljplan behöver upprättas för att möjliggöra annan markanvändning.

Miljö och Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked 2019-08-27 § 96.

## Beslutsunderlag

Undersökning om betydande miljöpåverkan, plankarta, illustrationsplan, planbeskrivning, gestaltungsprogram. Slutsatsen från underliggande utredningar är sammanfattade i planbeskrivningen och finns i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

## Förslag till beslut


Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** förslag till detaljplan för Stockrosen 7 och 11 och del av Högrunn 1:13 inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan

**att** förslag till detaljplan för Stockrosen 7 och 11 och del av Högrunn 1:13 får skickas ut på samråd

  
Sara Rangensjö

Planarkitekt

  
Maria Ljungblom  
Plan- och naturchef

## Beslut till:

Sökanden  
Mark- och exploatering, Samhällsbyggnad  
Akten

Plan- och naturenheten

## Undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan för Stockrosen 7 och 11, Högbrunn, Nyköping, Nyköpings kommun

Undersökningen ska utgöra underlag för bedömning om genomförandet av kommande detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning av planen och upprätta en skriftlig redogörelse, miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Undersökningen bör även avgränsa vilka frågor som ska behandlas i en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 6 kap Miljöbalken (MB) och 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL) alternativt behandlas i planbeskrivningen.

### Syfte med planprogram/detaljplan och kommande detaljpaneläggning (Planen)

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att kunna bygga en variation av olika bostadstyper inom planområdet såsom lägenheter, trygghetsboende samt äldreboende. Syftet med planprocessen är också att undersöka om det kan möjliggöras för andra funktioner såsom för kontor och centrumfunktioner inom planområdet..

För aktuellt område gäller detaljplan P47-12. Planen anger användningen industriändamål och en byggnadshöjd på 17m respektive 21m ovan angivet nollplan varför en ny detaljplan behöver upprättas för att möjliggöra stadsbebyggelse..

### Nulägesbeskrivning (Platsen)

Området ligger väster om stadskärnan inom stadsdelen Högbrunn. Fastigheterna utgör idag ett kvarter med verksamheter direkt söder om Sunlight. Planområdet avgränsas i norr av Industrigatan, i söder av Hemgårdsvägen, i öster av Guldsmedsgatan och i väster av Krukmakargatan. Befintlig bebyggelse i närheten av planområdet utgörs av bostäder och verksamhetsfastigheter i varierad skala.

I fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta ingår området i ett större område som är utpekad som utredningsområde för bebyggelse

I dagsläget är fastigheterna hårdgjorda med asfalt. Dagvattenhantering, grön infrastruktur och lokalklimat har förutsättningar att förbättras vid planläggning för bostadsändamål och vid rätt utformning av området. Området omgärdas av bilvägar varför utformningen av området behöver ta hänsyn till trafikbuller – för god boendemiljö och trevliga vistelseytor på bostadsgårdar.

Inom kvarteret Stockrosen och angränsande till planområdet har Vattenfall en större transformatorstation. Inom planområdet förekommer en trädplantering i allé som ger karaktär till gaturummet.

I anslutning till planområdet i norr ligger Sunlights gamla fabriksbyggnader som utgör en värdefull kulturhistorik miljö och övrig småhus samt flerbostadshus i närområdet utgör tydliga exempel på sin tids planeringsideal. Det är viktigt att struktur och utformningen av ny bebyggelse gestaltas på ett sätt som harmonierar med befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet och som låter Sunlight fortsatt utgöra landmärke i Nyköping.

I stadsbyggnadsgruppen har det kommit upp att Högbrunn, Resecentrum och Idbäcken behöver ses utifrån ett helhetsperspektiv. Kommande detaljplan bör ge förutsättningar för en 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 att premiera gående och cyklister. I dagsläget finns en befintlig gång- och cykelväg på södra sidan av Hemgårdsvägen som leder gående och cyklister till västerut mot gymnasieskolan alternativt österut in mot centrum. För säker passage över Hemgårdsvägen bör möjlighet till gc-passage alt övergångsställe för anslutning till gång- och cykelvägen studeras. Det finns idag bristande kopplingar för dessa trafikantgrupper över järnvägen mot Resecentrum. Förens utvecklingsambitioner för Idbäcken-Högbrunn-Sunlight-Resecentrum innebär att behovet av och placering av framtida kollektivtrafikstråk och nya gång- och cykelvägar behöver studeras övergripande för att främja hållbara trafikslag.

### **Ställningstagande till strategisk miljöbedömning och avgränsning av MKB**

Planen berör ett område som idag används för olika typer av verksamheter. Området är idag planlagt för industriändamål.

Planen anger förutsättningar för en varierad bostadsbebyggelse och förutsättningar ska studeras för övriga stadsfunktioner såsom för kontor och centrumändamål.

Planen innebär att området omvandlas från verksamhetsområde till ett blandat bostadskvarter och att Högbrunn får ett tillskott på nya invånare och möjligen verksamheter som passar i stadsmiljö. Planen innebär att området blir mindre hårdgjort, att gröna miljöer skapas på gårdar och att dagvattenhanteringen förbättras.

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:

- Trafik- och verksamhetsbuller - *vägtrafik och ev buller från intilliggande transformatorstation*
- Ev riskhänsyn farligt godstranporter - *slutkunder i området Högrunn*
- Hänsyn till ev magnetiska fält – *transformatorstation*
- Markföroreningar
- Trafikutveckling och trafiksäkerhet - *in/utfarter, ev påverkan av utbyggnad gång- och cykelstråk och kollektivtrafik*
- Parkering- och mobilitet – *parkeringsbehov och möjlighet till reduktion från p-norm*
- Påverkan på stadsbild och övrig kulturhistorisk bebyggelse– *struktur, höjder och gestaltning*
- Dagvattenhantering

#### Tidigt samråd

Tidigt samråd med Länsstyrelsen gällande denna behovsbedömning

KOMMENTAR	NAMN	Datum
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att förslaget inte bedöms innebära betydande påverkan på miljön.	Ulrika Larsson (planhandläggare)	2020-02-13
Förutom de i undersökningen redan identifierade aspekterna vill Länsstyrelsen framföra följande inför det fortsatta planarbetet:	Ebba Gillbrand (kulturmiljö)	
	Fredrik Nilsson (risk och säkerhet)	
<i>Riksintressen – 3 kap Miljöbalken</i> Planområdet ligger ca 200 m väster om riksintresse för kulturmiljövården, Nyköping. Till riksintressets motiv och uttryck hör industrianläggningar från skilda tider. I kunskapsunderlag till riksintresset beskriv det tidiga 1900-talets expansion då flera nya industrier utan koppling till ån som kraftkälla tillkom. Förutom NK:s verkstäder etablerades även Skandinaviska Glödlampsfabriken, Cewe, Wedholms och Sunlight i staden.	Robin Davies (natur)	
	Jenni Johansson (förorenade områden)	
I fördjupad översiktsplan anges för Högrunn att möjligheter att omvandla områdets kulturhistoriskt intressanta		

platser och byggnader till boende och icke störande verksamheter bör tillvaratas.

Förutom påverkan på stadsbild och övrig kulturhistorisk bebyggelse utifrån struktur, höjder och gestaltning bör även påverkan på riksintresset belysas i den kommande planprocessen. Checklistan har en god medvetenhet om kulturmiljövården och att planförslaget behöver anpassas till den rådande stadsbilden, omgivande kulturvården och byggnader. Det är bra att en platsanalys ska föregå planförslaget, Länsstyrelsen rekommenderar att den utförs som en kulturmiljöanalys.

Planförslagets påverkan på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom och i anslutning till planområdet, bl.a. Sunlight, den lokala stadsbilden och riksintresset behöver analyseras och illustreras. Vid en omvandling är det av vikt att bebyggelsens huvuddrag bibehålls så att det fortfarande går att avläsa vad de ursprungligen använts till. Gestaltningen av området bör göras på ett sådant sätt att platsens historia fortfarande är läsbar. Ny bebyggelse behöver anpassas till befintlig bebyggelse och stadsbilden vad gäller volymer, placering, gestaltning och materialval. Mötet mellan ny bebyggelse och Sunlightområdet är särskilt känsligt och bör studeras. Karaktärsskapande strukturer inom kvarteret bör bevaras och gärna stärkas, t ex. siktlinjer. Särskilt värdefulla byggnader bör skyddas genom planbestämmelser och rivningsförbud.

Planförslaget bör säkerställa att utformningen av bebyggelsen inte medför betydande negativ påverkan på stadsbilden och riksintresset. Kulturmiljön kan gärna vara en utgångspunkt för omvandlingen av området.

I den omvandling som nu sker av industriområdena utanför stadskärnan är

<p>det angeläget att en del av kulturarvet i form av industribebyggelse sparas och ges en ny användning. Planeringen får gärna ta sin utgångspunkt i kulturmiljön och industriarvet. Länsstyrelsen har i bl.a. samråd om översiktsplan efterfrågat en analys av kumulativa effekter på riksintresset, bl.a rivning av industrihistorisk bebyggelse och påverkan på stadssiluetten om den vedertagna byggnadshöjden höjs.</p> <p><i>Hälsa och säkerhet – markföroreningar</i> Undersökningen har identifierat att föroreningar i mark behöver utredas i planprocessen. I länsstyrelsens databas (EBH-stödet) över potentiellt och förorenade områden finns uppgift om två objekt; bilvårdsanläggning och bensinstation, på fastigheten Stockrosen 11.</p> <p><i>Klimatanpassning</i> Enligt Länsstyrelsens rapport "Riskbild 2 Södermanland – skyfall, lokala avrinningsområden och extrema havsvattenstånd" riskerar delar av planområdet att översvämmas vid kraftiga skyfall. I det kommande planarbetet bör kommunen se över hantering av vatten och avlopp, dagvatten och höjdsättning.</p>		
---	--	--

#### Bilagor

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

Maria Ljungblom  
Chef Plan- och naturenheten

Sara Rangensjö  
Planarkitekt Plan- och naturenheten

## Bilaga 1 Checklista för undersökningen

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				
<b>Biologisk mångfald</b>			X	
<i>Riksintresse naturvård</i>			X	
<i>Natura 2000-habitat*</i>			X	
<i>Skyddad natur</i>			X	I söder finns en rad med parkträd som pga sin placering intill gata utgör en allé och för dessa råder generellt biotopskydd. Träden utgör den enda grönstrukturen inom planområdet och fyller en viss funktion som länk i befintlig grön infrastruktur i omgivningarna. Förutsättningar för att bevara denna intakt bör studeras. Inga rödlistade arter finns noterade.
<i>Värdefull/känslig natur</i>			X	
<i>Grönstruktur</i>			X	Träden i allé i söder ingår i bef grön infrastruktur. Gröna tomter och parkmiljöer i området är positivt ur dagvattensynpunkt, för luftkvalitet och lokalklimat.  Planområdet har förutsättningar för att bli mycket grönare i framtiden och

				förutsättningar för gröna innergårdar bör studeras och skapas.
<b>Friluftsliv</b>			X	
<i>Riksintresse friluftsliv</i>			X	
<i>Strandskydd</i>			X	
<i>Värdefullt friluftsområde</i>			X	
<i>Grön förbindelse i FÖP</i>			X	
<b>Befolkning</b>				
<i>Jämställdhet</i>			x	<p>Trygghetsaspekten är viktig att beakta vilket innefattar bland annat utformning av bebyggelse och gårdar. Möjlighet till en blandad bebyggelse och olika boendeformer likaså.</p> <p>Hur kollektivtrafiken kan byggas ut i framtiden och även gång- och cykelbanor är aspekter som bidrar till en ökad jämställdhet och bättre integration med omgivningen.</p>
<i>Integration</i>			x	<p>Nya bostäder och olika bostadsformer skapar möjlighet för olika människor att bosätta sig i området.</p> <p>Förutsättningar för en blandad bebyggelse och med fler funktioner än bostad bör studeras i planarbetet. Exempelvis möjlighet till olika typer av boendeformer, kontor, centrumändamål.</p>
<i>Barns perspektiv</i>		x		Idag ligger kvarteret i ett trafikrum och omgärdas av vägar för biltrafik.



				<p>Söder om fastigheterna, längs Hemgårdsvägen finns utbyggd gång- och cykelbana för vidare transport öster- och västerut.</p> <p>För att öka trafiksäkerheten för boende inom kvarteret, däribland barn, behöver möjligheten till anläggande av en gång- och cykelpassage eller övergångsställe studeras för säker passage över Hemgårdsvägen.</p> <p>Gårdsmiljöer och framöver utformningen av dessa så att de inrymmer ytor för barns vistelse och lek behöver säkerställas.</p> <p>Inom 100 meter västerut finns en allmän park med lekutrustning.</p> <p>I närområdet finns förskola och gymnasium.</p>
<i>Ålderssammansättning</i>			x	<p>Flera olika typer av boenden, ex möjlighet till äldreboende och trygghetsboende samt olika storlekar på lägenheter eller andra bostadstyper ger en variation av boendeformer inom kvarteret.</p>
<b>Människors hälsa</b>				
<i>Buller</i>	x			<p>Området är omgärdat av lokalgator i alla riktningar. Förutsättningar till att</p>

			<p>bygga bostäder som klarar riktvärden för trafikbuller behöver studeras i kommande planarbete.</p> <p>Precis norr om området finns en transformatorstation inom Stockrosen 12. Den är inbyggd vilket minskar buller från anläggningen. Huruvida bullret från anläggningen eventuellt påverkan planförslaget behöver studeras och beskrivas i planarbetet.</p> <p>Intill planområdet på Stockrosen finns en befintlig småindustriverksamhet som arbetar med kablagetillverkning. Verksamheten bedöms inte vara av störande karaktär.</p> <p>Om förutsättningar ska finnas för att bibehålla viss småindustri inom området behöver den vara av icke störande karaktär så att inte motsättningar uppstår mellan boende och verksamheter. Detta behöver redogöras för och klargöras under planarbetet.</p>
<i>Vibrationer</i>		x	
<i>Magnetiska fält</i>		x	Pga närheten till bef transformatorstation behöver närheten till denna utredas och erforderliga

				skyddsavstånd säkerställas. Dialog om detta behöver ske med Vattenfall som ägare av nätstationen.
<i>Radon</i>			x	
<i>Allergi</i>			X	
<i>Miljöfarlig verksamhet</i>	x			Tidigare verksamheter såsom fordonstvätt och bilverkstad innebär att det kan förekomma föroreningar i mark vilket behöver utredas vidare. Se vidare nedan.
<i>Föroreningar</i>	x			<i>Se nedan kolumn.</i>
<i>Markföroreningar</i>	x			Föroreningar i mark behöver utredas pga bef och tidigare verksamheter inom området som idag är en industrifastighet. Det finns kännedom om att det skedde ett större oljeläckage i transformatorstationen för ett par år sedan vilket kan behöva beaktas inför utredning.
<i>Tillgänglighet</i>			x	Tomten och byggnaderna behöver utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättningar vilket regleras i BBR.  <i>Se vidare integration och trygghet och säkerhet.</i>
<i>Rekreation och friluftsliv</i>			X	Allmän park finns inom 100 meter västerut från planområdet.

				Idag är samtlig yta inom fastigheterna (tillika planområdet) hårdgjord. Vid planering för bostadsbebyggelse behöver tillgången till bostadsgårdar med vistelseytor och kvaliteter studeras och tillgodoses inom planområdet.
<b>Människors säkerhet</b>			X	
<i>Ras och skred</i>			X	
<i>Översvämning</i>			X	
<i>Trafik + trafiksäkerhet</i>		x		<p>Angöring; antal -och placering av utfarter är viktigt att studera i det kommande planarbetet med syfte att minimera konflikter med oskyddade trafikanter samt undvika utfarter för nära befintliga korsningar.</p> <p>Tillkommande trafik och bedömning om påverkan på befintligt vägnät behöver beskrivas.</p> <p>I dagsläget finns en befintlig gång och cykelväg på södra sidan av Hemgårdsvägen men det saknas passage eller övergångsställe för säker passage över vägen. Förutsättningar att anordna detta bör studeras.</p> <p>Kommunens övergripande utvecklingsambitioner för hela Högrunn inklusive Sunlight och Idbäcken</p>

				söderut kommer bland annat innebära ett behov av förändringar av kollektivtrafikens dragning (ev ny busslinje) och utbyggnad av gång- och cykelvägnätet på sikt för att främja mer hållbara transporter i dessa centrala lägen.
<i>Farligt gods/skyddsavstånd</i>		x		Området gränsar inte till primära eller sekundära leder av farligt gods. Det finns dock slutkunder i närheten som tar emot gastransporter vilket gör att ev riskhänsyn kan behöva tas till detta. En riskkonsult bör uttala sig om riskerna är acceptabla risker eller om säkerhetshöjande åtgärder behöver vidtas.
<b>Djur och växtliv</b>				
<i>Natura 2000-fågel*</i>			x	
<i>Fridlysta/rödlistade arter</i>			x	Inga rödlistade arter finns noterade.
<i>Värdefulla/känsliga arter</i>			x	
<b>Mark</b>				
<i>Geologi och jordarter</i>			x	
<i>Topografi</i>			x	
<i>Erosion</i>			x	
<b>Vatten</b>				
<i>MKN Avrinningsområde</i>			x	
<i>Skyddsområde</i>			x	
<i>Ytvatten</i>			x	
<i>Grundvatten</i>			x	
<i>Dagvatten</i>	x			Förutsättningarna för att kunna omhänderta och fördröja dagvatten inom fastigheten behöver öka då dagvattenhanteringen i området idag är bristfällig.

				En dagvattenutredning behöver tas fram som redovisar hur fördröjande åtgärder kan åstadkommas inom området innan avledning till kommunal dagvattenledning. Kapacitet i servispunkt behöver klargöras samt krav på fördröjning inför framtagande av dagvattenutredning.
<i>Spillvatten</i>			x	Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet för vatten- och spillvatten.
<b>Luft</b>			x	
<i>Miljö kvalitetsnorm utomhusluft*</i>			x	
<b>Klimatfaktorer</b>				
<i>Lokalklimat</i>			x	
<i>Ljusförhållanden</i>		x		Att bebyggelsen placeras och utformas så att den får god tillgång till direkt dagsljus behöver studeras när strukturförslag tas fram för området. Möjlig påverkan på angränsande fastigheter genom skuggning behöver också studeras genom solstudie under processen när förslag till bebyggelse och dess höjder tas fram.
<b>Hushållning mark/resurser</b>			x	
<i>Energianvändning el och uppvärmning</i>			x	Fjärrvärme är utbyggt i området. Planen förutsätter att

				bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.
<p><i>Energianvändning transporter och kommunikationer</i></p> <p>Kommunens övergripande utvecklingsambitioner för hela Högrunn inklusive Sunlight och Idbäcken söderut kommer bland annat innebära ett behov av förändringar av kollektivtrafikens dragning (ev ny busslinje) och utbyggnad av gång- och cykelvägnätet på sikt för att främja mer hållbara transporter i dessa centrala lägen.</p>		x		<p>Området ligger nära centrum, tågstation och framtida resecentrum.</p> <p>På grund av det centrala läget bör man jobba för att gynna mer hållbara färdslag vilket på sikt skulle kunna innebära möjligheter till mer platsanpassade parkeringstal. Idag ligger området inom parkeringszon 2. Förutsättningar för möjligheter till reduktion av p-tal behöver diskuteras under planarbetet.</p> <p>Se vidare nedan om <i>kollektivtrafik och gång- och cykel</i>.</p>
<p><i>Kollektivtrafikförsörjning</i></p>			x	<p>Närhet finns till busshållplatser, dock har området Högrunn enbart anropsstyrd kollektivtrafik idag. Närmsta busshållplats som trafikeras av stadstrafikens linjer ligger vid dagens tågstation, inom drygt 300 meter (fågelvägen).</p> <p>Området ligger nära planerade resecentrum där tåg och buss kommer samlokaliseras till det gamla bangårdsområdet vid nuvarande tågstation.</p>

			<p>Goda förutsättningar till kollektivt resande finns därmed inom gångavstånd.</p> <p>I kommunens fördjupade översiktsplan pekas delar av Högrunn inklusive Sunlight och Idbäcken ut som intressant för stadsutveckling. De övergripande utvecklingsambitionerna innebär att kommunen har behov av att se över framtida förändringar av linjedragning för kollektivtrafiken vilket på sikt kan innebära att Högrunn trafikeras av stadstrafik.</p>
<i>Gång och cykel</i>		x	<p>Idag finns gång och cykelväg utbyggt längs Hemgårdsvägen men begränsade möjligheter till säker passage över vägen. Möjlighet till passage eller övergångsställe bör studeras.</p> <p>Området ligger nära centrum, tågstation och framtida resecentrum och även har även nära till förskola och gymnasium. Idag finns kopplingarna över spåret mot tågstationen och mot centrum som kan förstärkas då det bland annat inte är enkelt för cyklister att ta sig över spårområdet.</p>



				<p>Utifrån FÖP;ens ambitioner om stadsutveckling i nordsydlig axel från Idbäcken till Nyköpings resecentrum behöver man se över behovet av nya och förstärkta befintliga gång- och cykelstråk för att möta utvecklingen. För detta ändamål ska möjlig dragning av framtida gång- och cykelstråk längs Krukmakaregatan beaktas i planarbetet.</p> <p>Den övergripande planeringen för gång och cykel i området påverkar hur lätt dessa trafikantgrupper kan använda sig av dessa färdslag och påverkar behovet av antalet parkeringsplatser för bil respektive för cykel.</p>
<i>Större/annat opåverkat område</i>			x	
<i>Naturresurser **</i>			x	
<b>Landskap</b>				
<i>Landskapsbild</i>			x	Se nedan.
<b>Bebyggelse</b>				
<i>Stadsbild</i>	x			<p>Området ligger inom stadsdelen Högbrunn som ligger väster om Nyköpings stadskärna. Stadsdelen domineras av flerbostadshus från 40-talet i tre våningar främst i form av lameller och ett större industriområde. I området finns också radhus och villor från 40-talet. Nya stadsradhus</p>

			<p>och punkthus blandar upp karaktären. Gatunätet är oregelbundet med några relativt långa och raka gatusträckningar i östvästlig riktning som stomme.</p> <p>Högbrunn har en bebyggelse med relativt låg höjdskala på 1-3 våningar med få inslag av högre byggnader (Sunlight, och ett fåtal punkthus)</p> <p>Planområdet ligger mitt emellan småhusområde i öster som har lummiga trädgårdar och smala oregelbundna gator och ett verksamhetsområde i norr med bevarandevärda karaktärsdrag och där det finns kvaliteter hos enstaka, äldre och välbevarad bebyggelse. I väster gränsar planen till flerbostadsområde som främst utgörs av lamellhus där den funktionalistiska stilen är dominerande. Planstrukturen med hus i park har i denna del ett värde.</p> <p>Högbrunns verksamhets- och industriområden samt institutionsområden bedöms som tåliga för förändring i form av förtätning. Känsligheten i dessa områden handlar främst om risk för indirekt</p>
--	--	--	---

			<p>påverkan på kulturvärden som finns inom intilliggande små- och flerbostadshusområdena</p> <p>Planförslaget föregås lämpligen av en platsanalys för att på bästa sett klarlägga planeringsförutsättningar.</p> <p>Planförslaget behöver anpassas till den rådande stadsbilden samt till omgivande kulturvärden och byggnader. Expertis kunnig i kulturmiljöer och kulturvärden behöver bistå med kunskap om lämplig utveckling på fastigheterna . Särskild beaktan behövs till planförslagets koppling till Sunlightområdet avseende värdefull stadsbild och byggnadshöjder. För mötet med villabebyggelsen behöver specifikt byggnadshöjder mot Guldsmedsgatan beaktas.</p> <p>Se vidare <i>Riksintresse och Övrig värdefull kulturhistorisk miljö</i> nedan.</p> <p>För stadsbilden behöver bebyggelsens relation och placering intill fastighetsgräns studeras. Under <i>Biologisk mångfald</i> har betydelsen av befintliga träd i allé i söder framhållits vilket kan motivera</p>
--	--	--	---

			<p>förgårdsmark mot Hemgårdsvägen. Mot Krukmakaregatan och Industrigatan behöver placeringen av tillkommande bebyggelse också studeras främst med tanke på att gatorna i dagsläget saknar en etablerad linje för bebyggelse att förhålla sig till.</p>
<i>Gestaltning</i>	x		<p>Föpen anger att ny bebyggelse föreslås ges stor arkitektonisk frihet som gärna är en vidareutveckling av den befintliga bebyggelsen. Förslag till utformning som främjar upplevelsen av historiska tidsepokrar och byggteknik bedöms positivt.</p> <p>På grund av att Högrunns olika karaktärsdrag som är typiska för sin tid och ideal behöver detta vägas in i arbetet när man tar fram en struktur och förslag till gestaltning av området. Samarbete mellan arkitekt och kulturmiljöexpertis behövs särskilt kring frågor om stadsbild och kulturmiljö, se ovan och nedan.</p> <p>Byggnader och gårdar kan utöver ovan kräva medveten gestaltning och utformning utifrån omgivande gators trafik vilket får redogöras för i</p>

				<p>en trafikbullerutredning.</p> <p>För en god helhetsmiljö behöver även anslutningen/mötet mot befintlig transformatorstation en medveten gestaltning. Man bör också studera om lokalisering av bostäder i direkt anslutning till denna kan undvikas genom att placera annan användning närmast denna.</p>
<b>Kulturmiljö</b>				
<i>Riksintresse</i>			x	<p>Området Högbrunn ligger strax utanför riksintresset för Nyköping. Tillkommande bebyggelse och förändringar även utanför avgränsningen för riksintresseområdet kan påverka värden inom riksintresset vilket behöver beaktas när planförslaget tas fram samt motiveras och beskrivas i planen.</p>
<i>Fornminne</i>			x	
<i>Byggnadsminne</i>			x	
<i>Övrig värdefull kulturhistorisk miljö</i>	x			<p>Planområdet angränsar till Sunlight i norr som är ett kvarvarande spår av en industrihistorisk viktig verksamhet. Byggnadskropparna ut mot Industriegata utgör tillsammans en tydlig fasad som har karaktär och skala som har stor betydelse för gaturummet.</p>

				<p>Bebyggelsen har ett högt kulturhistoriskt värde med både arkitektoniska värden och ett samhällshistoriskt värde. Anläggningen har vidare ett symbolvärde för Nyköping i och med att den utgör ett landmärke. Den nya bebyggelsens koppling till denna miljö är särskilt viktig att beakta och konsekvensbeskriva.</p> <p>En inventering av bebyggelsen inom planområdet kan behöva göras för att se om det finns äldre byggnader med kulturhistoriska värden som behöver beaktas.</p> <p>Då planområdet angränsar till kulturhistoriska värdefulla och intressant bebyggelsemiljöer och byggnader behöver det beaktas när struktur,- bebyggelse, - samt gestaltungs-förslag tas fram. Hur hänsyn ska tas och anpassning till omgivningen göras på bästa sett behöver analyseras av expertis inom kulturmiljöer.</p>
<b>Ev andra väsentliga aspekter</b>			x	
<b>Utbyggnadstid</b>			x	
<b>Miljömål</b>	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>				

#### Referensmaterial som har använts vid denna bedömning

Titel	Källa	Aktualitet
ÖP/FÖP	Nyköpings kommun	2013
NYGIS	Nyköpings kommun	
Byggnadsinventering	Sörmlands museum	2015/2016
Kulturhistorisk områdesbeskrivning, underlag till ÖP	KMW Forum och Reuter Metelius kulturmiljöspecialister	2019
Stadssiluettanalys, underlag till ÖP	KMW Forum	2019

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

- |      |           |
|------|-----------|
| GATA | Gata      |
| B    | Bostäder  |
| C    | Centrum   |
| D    | Vård      |
| K    | Kontor    |
| P    | Parkering |

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad. Balkonger och skärmtak undantaget kompletteringsbyggnader för växthus eller pergola. Balkonger, loftgångar och burspråk får inte överkraga ytan
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nolplan
- Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nolplan

Utformning. 4 kap. 16 § 1 ut 1 p.

- f<sub>1</sub> Bottenvåning mot gata ska vara minst 4,8 meter hög (gäller ovasida bjälklag vid gatunivå till underkant ovanliggande bjälklag)
  - f<sub>2</sub> Bottenvåning mot gata ska vara minst 3,5 meter hög (gäller ovasida bjälklag vid gatunivå till underkant ovanliggande bjälklag)
  - f<sub>3</sub> Öppning/slåpp med minsta bredd 2,5 meter och minsta frihöjd 2,9 meter ska finnas mellan gård och allmänt gaturum. Dessa får överbyggas med balkong/loftgång
  - f<sub>4</sub> Minst 60% av ytan ska utgöras av gemensam takterass eller gård. Växthus och pergolor får byggas ovan angiven reglerad höjd och räckena ska vara indragna från fasadliv
  - f<sub>5</sub> Minst 40% av bottenvåningens fasad ska vara uppglasad och ytan bakom ska innehålla andra funktioner än bilparkering.
  - f<sub>6</sub> Sadeltak med mittförlagd taknock ska uppföras. Minsta tillåtna takvinkel är 30°
- Balkonger får kraga ut max 1,4 meter med en minsta frihöjd om 2,9 meter utom mot Guldsmedsgatan där balkonger får kraga ut max 0,6 meter. Balkonger får inte uppföras mot Industrigatan eller över korsmark. Balkonger mot gårdsida får glasas in men ska i sådana fall utföras profilösa
- En gavelspets får utföras vid varje byggnads ytterhorn, även om byggnadshöjden överskrider
- Fasadernas uttryck ska varieras avseende material och kulör. Fasadpartier ska ha avläsbara volymer
- Sockelväning mot Industrigatan och Guldsmedsgatan, inklusive gavlar, ska utföras avvikande sett till övrig fasad och/eller i robusta material (tegel, klinker, natursten). Det robusta materialet ska kunna utgöra ramverk för fyllningar (glaspartier och trä)

Utförande. 4 kap. 16 § 1 ut 1 p.

- b<sub>1</sub> Utvändiga byggnadsdelar ska uppföras i obrännbara material och minst brandvägg REI 240 M eller motsvarande ska uppföras

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 13 § 1 ut 3 p.

- n<sub>1</sub> Marken får inte användas för bilparkering, RHP undantaget
- n<sub>2</sub> Max 40% av ytan får hårdgöras
- n<sub>3</sub> Trädplantering i planteringsytor ska finnas och max 90% av ytan får hårdgöras
- +0.0 Markens höjd över angivet nolplan

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 10 år

Lovplikt och startbesked

- a<sub>1</sub> Marklov krävs för fällning av träd och träden får endast fällas om de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk eller behöver fällas på grund av drifts- eller anläggningsarbete eller skadeverkan på befintliga ledningar inom u-område. Träden ska i sådana fall ersättas. 4 kap. 15 § 1 ut 3 p.

Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän markförordningar avhjälpts eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd. 4 kap. 14 § 1 ut 1 p.

Markreservat. 4 kap. 6 §

- u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Gemensamhetsanläggning. 4 kap. 18 § 1 ut 1 p.

- g<sub>1</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning

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

Fastighetsredovisningen hänföres sig till 2020-09-01

Koordinatsystem: SWEREF 99 1630  
Höjdsystem: RH 2000  
Uppförd 2020-09-01 rev 2020-09-03

Eva Söderberg, mätningingenjör



Till planen hör:	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Utlåtande efter granskning
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input checked="" type="checkbox"/> Gestaltungsprogram
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>

## Detaljplan för Stockrosen 7 och 11



Nyköpings kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans
Samråd		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad 2020-09-10	Reviderad	Laga kraft	
Sara Rangensjö			
Sara Rangensjö Planarkitekt			



Skala: 1:1000 A3





Industriegatan

Krukmakargatan

Guldsmedsgatan

Ahlbergers väg

Hemgårdsvägen

Högbrunnsvägen

IV  
Mobilitetshus

III

IV

IV

V

V

IV

VI

V

IV

V

IV

IV

V

IV

IV

IV

IV



# Detaljplan för fastigheterna Stockrosen 7 och 11

och del av Högbrunn 1:13

Högbrunn

Nyköpings kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Samrådshandling

Upprättad 2020-01-10

## Innehåll

<b>Planhandlingar .....</b>	<b>4</b>
Planens syfte .....	4
Planens huvuddrag .....	4
Planförfarande .....	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB .....	5
Läge, areal och omfattning .....	5
Markägoförhållanden .....	6
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>7</b>
Befintliga planer och program .....	7
Översiktsplan samt fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta .....	7
Befintlig detaljplan .....	8
Områdesbestämmelser och förordnanden .....	8
Riksintressen .....	8
Riksintressen för kulturmiljövården .....	8
Nyköping (D 57) .....	9
Arnö – Stora och Lilla Kungsladugården (D 56) .....	9
Kommunala beslut .....	10
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	10
<b>Planeringsförutsättningar och planförslag .....</b>	<b>11</b>
Stadsbild .....	11
Bebyggelse .....	14
Offentliga rum, kommersiell och offentlig service .....	20
Natur och grönstruktur .....	20
Kulturmiljö .....	22
Miljöförhållanden .....	26
Risker .....	26
Buller .....	27
Markföroreningar och radon .....	30
Solförhållanden och utsikt .....	31
Sociala frågor .....	33
Tekniska förutsättningar .....	34
Geotekniska förhållanden .....	34
Vatten och avlopp .....	34
Fjärrvärme .....	34

El.....	35
Tele, bredband .....	35
Dagvatten .....	35
Avfall och återvinning .....	37
<b>Kommunikationer.....</b>	<b>38</b>
Gång- och cykeltrafik.....	38
Kollektivtrafik.....	41
Biltrafik och angöring .....	42
Parkering .....	45
<b>Genomförande .....</b>	<b>49</b>
Organisatoriska frågor .....	49
Tidplan .....	49
Genomförandetid .....	50
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning .....	50
Namnsättning.....	50
Avtal .....	50
Fastighetsrättsliga frågor .....	50
Ekonomiska frågor.....	51
Tekniska frågor .....	51
Konsekvenser av planens genomförande .....	53
Miljökonsekvenser .....	53
Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare .....	53
Konsekvenser för exploateringsavtal .....	53
Sociala konsekvenser .....	54
Ekonomiska konsekvenser .....	54
Medverkande i planarbetet.....	54
Utredningar och underlag.....	55

## Planhandlingar

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

### Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för omvandling från nuvarande industriändamål till bostadsändamål med en variation av bostadsalternativ och äldrevård samt andra funktioner så som kontor och centrumlokaler. Vidare möjliggörs ett hållbart resande genom en samlad parkeringslösning för fastigheterna i ett mobilitetshus som också kan inrymma och samla boendefunktioner som främjar en hållbar livsstil.

Detaljplanen ska möjliggöra för kvalitativa och användbara boendemiljöer, gårdar och kvartersgator. Stor omsorg ska läggas vid utformning av utemiljön, byggnaderna och dess detaljer. Tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till den lokala kulturmiljön i form av angränsande småskaliga bostadskvarter samt angränsande industribebyggelse i olika skala och från blandade tidsepoker. Denna anpassning ska göras genom att viktiga strukturella samband bevaras samt genom att den tillkommande bebyggelsen görs varierad och uppbruten och förhåller sig i höjd och volym till omgivande byggnader.

### Planens huvuddrag

På de två fastigheterna Stockrosen 7 och 11 möjliggörs för en variation av boendeformer inklusive äldrevård. Detaljplanen möjliggör även för centrumändamål och kontor inom hela planområdet. I strategiska lägen har detaljplanen krävställt utförande av lokal i bottenvåningen. Den nya bebyggelsen tillåts i 4–5 våningar. Genom sin placering med långsida eller gavel mot gata och med öppningar mellan byggnadskropparna bildar bebyggelsen sammanhållna kvarter som skapar tydliga väggar mot omgivande gaturum.

Planförslaget syftar till att främja en hållbar livsstil. Därför föreslås kvarterets parkeringsbehov samlokaliseras i ett mobilitetshus vars funktion, utöver bilparkering, är att samla boendefunktioner så som cykelparkering med möjlighet till cykelservice, miljö- och bytesrum samt leveransskåp.

På planerade bostadsgårdar premieras friyta före parkering. Friyta möjliggörs inom kringbyggda gårdar samt i form av terrasser. På gårdarna och på tillkommande kvartersgator föreslås lösningar för dagvattenhantering samt ett tillskott av vegetation och vistelseytor som bidrar till ett förbättrat lokalklimat inom dagens hårdgjorda område.

Detaljplaneförslaget förhåller sig till den lokala kulturmiljön och omgivande bebyggelse. Strukturella samband, så som befintlig grönstruktur och allé, bevaras i stort. Vidare har det tidigare stora kvarteret brutits upp och byggrätterna placerats

och anpassats till den lokala kulturmiljön genom bland annat reglering av höjder, förgårdsmark, sockelväning och balkonger.

## 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.

## Läge, areal och omfattning



Figur 1. Planområdets lokalisering. Fastigheterna Stockrosen 7 och 11 markerade (Urban Minds).

Planområdet ligger i stadsdelen Högbrunn väster om Nyköpings stadskärna och är en del av ett verksamhetsområde och angränsar till den för många Nyköpingsbor välkända Sunlightfabriken. Planområdet omfattar fastigheterna Stockrosen 7 och 11, bestående av till stor del hårdgjorda ytor på 2 545 kvm respektive 12 240 kvm. Mindre del av fastigheten Högbrunn 1:13 berörs i öster (Guldsmedsgatan) samt i söder (Hemgårdsvägen).

Planområdet avgränsas av Industrigatan i norr, Guldsmedsgatan i öster, Hemgårdsvägen i söder och Krukmakaregatan i väster samt befintlig småindustrifastighet. Inom fastigheterna bedrivs idag bilverkstad, biltvätt samt handel. Intilliggande bebyggelse utgörs av bostäder och industrifastigheter av varierande ålder och i varierande höjder.

Planområdets centrala läge ger i sig goda kvaliteter så som närhet till tågstation tillika område för Nyköpings resecentrum där buss- och tågtrafiken på några års sikt ska samlas. Närhet till stadens centrala delar med offentlig och kommersiell service samt utbyggd infrastruktur såsom vägnät och gång- och cykelbanor som kopplar området

till resten av staden utgör andra kvaliteter. Inom planområdet finns gröna kvaliteter i form av uppvuxna träd längs med Hemgårdsvägen.

### **Markägförhållanden**

Landia AB är ägare till all mark inom planområdet. Angränsande fastighet Stockrosen 8 är privatägd och Stockrosen 12 ägs av Vattenfall. Kommunen äger angränsande allmän plats som utgörs av gator.

## Tidigare ställningstaganden

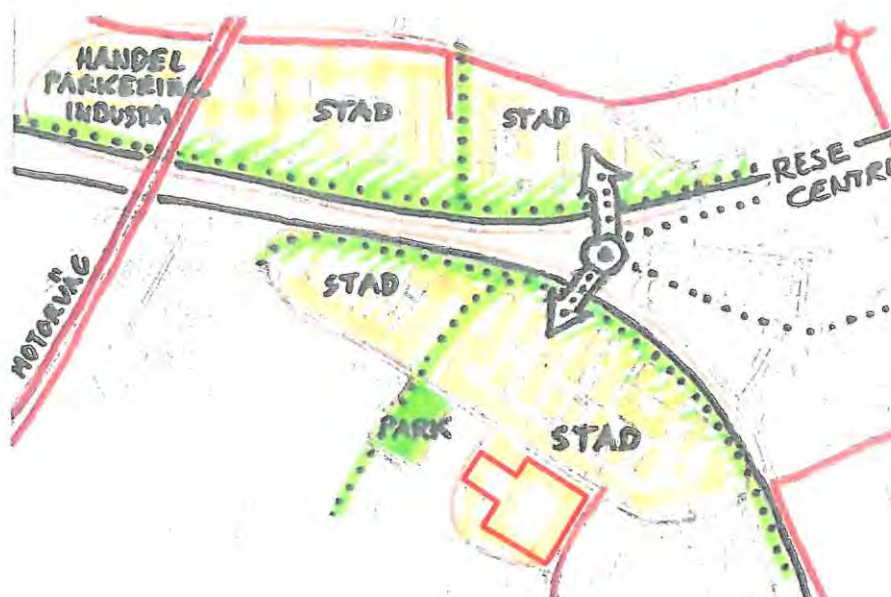
### Befintliga planer och program

#### **Översiktsplan samt fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta.**

Gällande översiktsplan (*Översiktsplan för Nyköpings kommun*) antogs år 2013. Där beskrivs att kommunens vision är att hållbar tillväxt och samhällsutveckling skall ske genom att förutsättningar skapas för den täta och attraktiva staden. Nyköping ska därför i huvudsak växa inom sina nuvarande gränser. Detta kan ske med en kombination av följande: förtätning, omvandling, utveckling. Planförslaget ger förutsättningar för omvandling och förtätning.

Samma år antogs en fördjupad översiktsplan för Nyköping tätort och Skavsta (*Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, 2013*); FÖP. Stadsdelen Högbrunn tillsammans med Nöthagen är i denna utpekad som utredningsområde för bebyggelse. Området anses, bland annat i samband med utbyggnaden av resecentrum, ha god potential att utvecklas med främst tillskott av bostäder, kontor och handel. Planförslaget som innebär en utveckling av fastigheterna Stockrosen 7 och 11 från industri till i huvudsak bostadsändamål är förenligt med den fördjupade översiktsplanen.

Planförslaget avviker från den i FÖP:en beslutade parkeringsnormen där planområdet ligger inom parkeringszon 2. Då FÖP:en även anger planområdet som del i ett utpekat utvecklingsområde görs bedömningen att parkeringsnorm motsvarande zon 1 kan tillämpas.



Figur 2. Utsnitt ur fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta (2013). Gul markering avser bebyggelse, helt eller delvis ny (Nyköpings kommun). Markering i rött av planområdet redaktörens tillägg.





### ***Nyköping (D 57)***

Riksintresseområdet Nyköping (D 57) syftar till att bevara Nyköpings karaktär av småstad med dess tydliga historiska prägel.

I Länsstyrelsens kunskapsunderlag för riksintresset Nyköping betonas värdet av att stadens successiva framväxt kan utläsas genom olika epokers tidstypiska arkitektur- och stadsbyggnadsideal – att tidigare epoker förblir tydliga och att tillägg inte döljer eller förtar de äldre delarna samt att stadens karaktär inte går förlorad. Vidare finns en beskrivning av historiska siktlinjer där specifikt Sunlight omnämns som en viktig beståndsdel i stadens industriella arv:

*”1900-talet innebar en tillväxtperiod med flera nya industrier utan koppling till ån som kraftkälla. Förutom NK:s verkstäder vid den gamla varvsplatsen etablerades även Skandinaviska Glödlampsfabriken, Cewe, Wedholms och Sunlight i staden.”*

Med Sunlight avses här och i denna detaljplan företaget Sunlights byggnader inom fastigheten Sunlight 2. Av betydelse för siktlinjerna är förutom själva byggnaderna även den skylt som sitter på kvarterets högsta byggnadsdel.

Med utgångspunkt i att planområdet inte ingår i riksintresseområdet, inte omnämns i riksintressemotiveringen eller i det fördjupade riksintresseunderlaget samt att befintlig industriebebyggelse inte bedöms vara av högre värde ur regionalt eller nationellt perspektiv konkluderas det, i den till detaljplanen tillhörande kulturmiljöutredningen framtagen av WSP (2020-06-15), att planområdet inte omfattas av detta riksintresse.

Utredningen tar däremot fasta på att lokal skada inte kan uteslutas om tillkommande bebyggelse i kvarteret påtagligt påverkar Sunlights dominans i stadsrummet och småstadskaraktären kring Nytorget och Sunlight. I utredningen konstateras att Sunlights roll som landmärke i staden inte bedöms ta skada förutsatt att våningshöjden på tillkommande bebyggelse inom planområdet ej överskrider fem våningar.

### ***Arnö – Stora och Lilla Kungsladugården (D 56)***

Riksintresseområdet Arnö – Stora och Lilla Kungsladugården (D 56) är beläget söder om stadsdelen Högbrunn. I Länsstyrelsens kunskapsunderlag framgår att riksintresset avser en fornlämningsmiljö i form av ett odlingslandskap präglad av Kungsladugården, som sedan medeltiden har tillhört Nyköpingshus, och som har kvar sin ursprungliga avgränsning mot staden. I Länsstyrelsens tolkning är stadens avgränsning mot jordbruksmarken och dess siluett av betydelse för upplevelsen av och förståelsen för riksintresset. Att beakta i planarbetet är därför främst de utblickar som lyfts fram i riksintressepreciseringen, det vill säga det visuella sambandet mellan kungsgårdslägena samt Arnö och mot staden, Nyköping.

I kommunens stadssiluettanalys (2019-02-27, kunskapsunderlag till arbete med Översiktsplan Nyköping 2040) bedöms Högbrunn idag inte ha någon direkt inverkan på stadens siluett. Detta på grund av stadsdelens läge väster om stadskärnan utan öppna landskapsrum i direkt anslutning. Högre bebyggelse inom Högbrunnområdet bedöms inte heller påverka riksintresset negativt. Däremot bedöms stadssiluetten sett från Stadsfjärden och motorvägen samt Sunlightfabrikens skylt och den högre

industribebyggelsen i området kunna påverkas negativt av tillkommande bebyggelse högre än fem våningar.



*Figur 4. Landmärken i Nyköping, bilden är modifierad med Sunlight som tillägg (Nyköpings kommun, modifiering av Arkitema, 2020).*

## Kommunala beslut

Miljö och Samhällsbyggnadsnämnden har 2019-08-27 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheterna Stockrosen 7 och 11 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och tidigt samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen *inte* kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Inom planprocessen har dock följande aspekter studerats särskilt:

- Påverkan på stads- och landskapsbild; struktur och höjder
- Gestaltning
- Kulturmiljö (Riksintresse)
- Markföroreningar
- Dagvatten
- Trafik- och verksamhetsbuller
- Trafiksäkerhet
- Parkering- och mobilitet

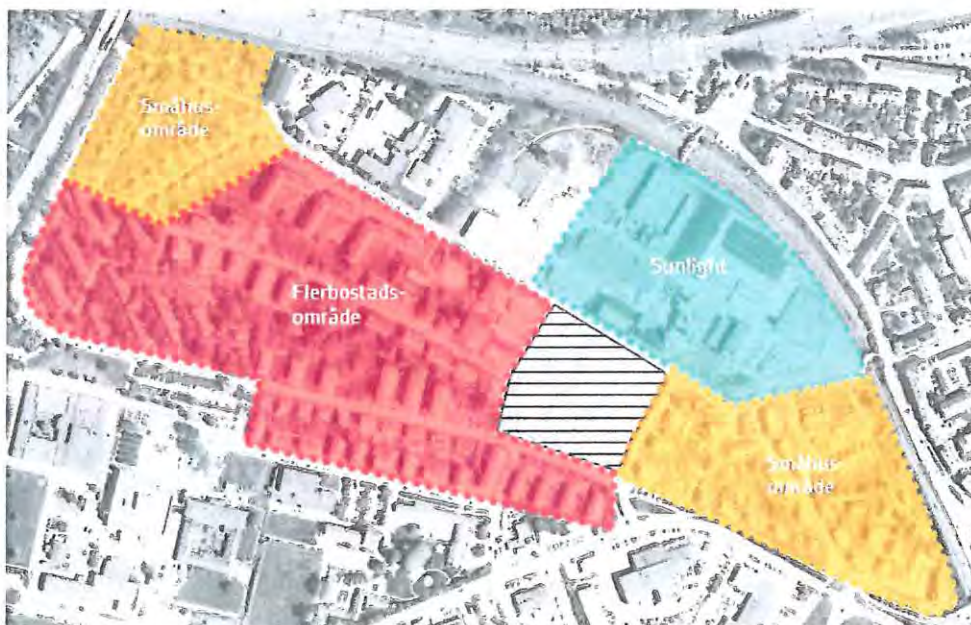
Förslaget bedöms ha positiv miljöpåverkan jämfört med gällande detaljplan och nuvarande markanvändning. I samband med exploatering av området för bostadsändamål saneras marken från eventuella föroreningar från tidigare verksamhet. Utöver detta innebär detaljplanen att områdets idag till största delen hårdgjorda ytor kan anpassas och omvandlas för att ge bättre förutsättningar för dagvattenhantering samt ett tillskott av vegetation och vistelseytor som bidrar till ett förbättrat lokalklimat. Planen bidrar även till ett tillskott av bostadsinnehåll och väl gestaltade gaturum vilket bidrar till social hållbarhet och ger förutsättningar för ökad trygghet inom planområdet och dess närområde.

## Planeringsförutsättningar och planförslag

### Stadsbild

#### Förutsättningar

Stadsdelen Högbrunn är belägen cirka 1,5 km väster om Nyköpings centrum och precis söder om Nyköping tågstation. Stadsdelen utgörs av en öppen kvartersstad med ett typiskt bebyggelsemönster med fritt liggande byggnader och öppna samband mellan gatan, bostadsgård och park. Stadsplanens bärande idé går ut på en blandning av bostäder och industrier i samma stadsdel men uppdelade i olika kvarter. Industribebyggelsen är storskalig med stora, hårdgjorda körgårdar medan bostadsbebyggelsen är jämförelsevis mer småskalig och inbäddad i förgårdsmark, trädgårdar och trädtrader.



Figur 5. Typologier i angränsande områden, planområdet med angränsande fastigheter markerade (Arkitema 2019).

Högbrunn har till största delen vuxit fram under 1900-talet och var innan dess så gott som obebyggt. Gatunätet är oregelbundet med ett antal raka gatusträckningar i östvästlig riktning. Bebyggelsen inom stadsdelen består i huvudsak av bostäder i trevånings flerbostadshus och småhus från 1940-talet samt ett större industriområde med industribebyggelse. I området finns även nyare stadsradhus och punkthus som blandar upp karaktären. Bebyggelsen möter gatorna varierat med långsida eller gavel. Planområdet med fastigheterna Stockrosen 7 och 11 utgör industrifastigheter och ligger mellan dessa skilda bebyggelsestyper. Planområdet möter småhusbebyggelse med lummiga trädgårdar och smala, oregelbundna gator i öst. I norr gränsar planområdet till Sunlightfabriken och i söder och väster gränsar planområdet till ett flerbostadshusområde bestående av främst lamellhus i funktionalistisk stil. Utöver Sunlightfabriken och ett fåtal punkthus är bebyggelsen inom stadsdelen relativt låg i en skala om 2–3,5 våningar.



Foto 1-2. Sunlightfabrikens fasader mot Industrigatan och Nytorget med huvudentré till Sunlight och bebyggelse från tidigt 1900-tal. (Urban Minds 2019).



Foto 3-4. Olika bebyggelsetyper i Högrunn, småhus och flerbostadshus från olika tider (Urban Minds 2019).

### Planförslag

Den föreslagna bebyggelsen är en del av ett större utvecklingsområde i anslutning till centrum vilket bedöms som intressant för utveckling i takt med att staden växer. I samband med stadens tillväxt kommer området att upplevas mer centralt och tillgängligt vilket ger goda förutsättningar för en blandstadsbebyggelse.

Planförslaget möjliggör en varierad bebyggelse som utgörs av byggrätter i 4–5 våningar samt ett parkeringshus för samlad parkering och andra gemensamma funktioner. Principen för strukturen är att ny bebyggelse möter omkringliggande gator så att tydliga gaturum och skyddade gårdsmiljöer skapas på kvarterens insida. På Stockrosen 11 möjliggörs för två kringbyggda kvarter i en uppbruten struktur som tillsammans med utformningsbestämmelser som beskrivs under avsnittet *bebyggelse* bidrar till en känsla av småskalighet som anpassar till omgivande bostadshus. På Stockrosen 7 möjliggörs för ett parkeringshus, som föreslås utformas som ett mobilitetshus där boendefunktioner samlas, samt ett bostadshus med enkelsidiga lägenheter och långsida mot gatan. Planen möjliggör för två gator på kvartersmark, en gata för angöring samt in- och utfart, fortsättningsvis benämnd som angöringsgatan, samt en gata för gångfartstrafik, fortsättningsvis benämnd som kvartersgatan.



Figur 6. Illustrationsplan (Arkitema 2020).

En omvandling från låg industribebyggelse och markparkering till bostadskvarter med stadskaraktär innebär en förändring av stadsbilden lokalt i området. Ny bebyggelse bidrar till stadsmässighet mot gaturummen som kopplar samman befintliga bostadskvarter i Högrunn.

Sunlight kommer fortsatt dominera stadsbilden. Lokalt, inom planområdet samt i direkt anslutning till det, kan landmärket Sunlight med skylt komma att döljas i större utsträckning än idag i vissa vyer. Samtidigt får landmärket en inramning där det sticker fram mellan byggnadskroppar och kommer fortsatt upplevas från avstånd samt i stor utsträckning längs med allmänna gator och stråk.

Viktiga siktlinjer har bevakats i detaljplanearbetet (se Kulturmiljö – Planförslag för dessa vyer) och bebyggelsen har anpassats efter slutsatserna i den av WSP framtagna Kulturmiljöutredningen – *Kvarteret Stockrosen – Kulturmiljöutredning Stockrosen 11, Nyköping* (2020-06-15). Vidare har takfoten mot Industrigatan reglerats med en byggnadshöjdsbestämmelse i plankartan med syfte att underordna sig bebyggelsen inom Sunlight som ligger längs med Industrigatan. För vidare beskrivning av anpassningar som gjorts till kulturmiljön se avsnitt Kulturmiljö – Planförslag.

## Bebyggelse

### Förutsättningar

Inom planområdet finns idag bebyggelse av industrikaraktär vilka inrymmer verksamheter med bland annat bilverkstäder, biltvätt och parkering. Inom fastigheten Stockrosen 11 är bebyggelsen lägre, 1–2 våningar med ett trapphus och skorsten på äldre industribyggnad som uppskjutande högre byggnadselement. Byggnaderna inom planområdet är uppförda mellan 1935 och 2004 där f.d. Guldsmeds AB utgör den äldsta byggnaden. Mot Guldsmedsgatan och delar av Industrigatan nyttjas fastigheten idag som markparkering och uppställning av bilar.

Bebyggelsen på fastigheten Stockrosen 7 är från 1940-talet och består av hopbyggda långsmala huskroppar med sadeltak. En byggnad i 3,5 våningar möter gatan med gavel och en byggnad i 2 våningar är inskjuten på tomten.

Ytterligare två fastigheter finns inom kvarteret men utanför planområdet. På Stockrosen 8 i kvarterets västra del finns verksamhetsbebyggelse i 2,5 våningar samt parkering. På Stockrosen 12 i kvarterets norra del står en transformatorstation inklädd med tegelväggar.



Foto 5-6. Vy mot planområdet från Industrigatan/Guldsmedsgatan samt bebyggelse inom Stockrosen 11 (Foto: Urban Minds/WSP)



Foto 7-8: Bebyggelse inom Stockrosen 7 och 11. Till höger byggnad inom f.d. Guldsmeds AB (Foto: Urban Minds)

### Planförslag



Figur 7: Tillkommande bebyggelse enligt förslaget på detaljplan (Arkitema, 2020).

Planförslaget möjliggör olika former av bostadsalternativ där intentionen är en blandning av hyresrätter, bostadsrätter, äldreboende och trygghetsboende. För att bidra till en flexibilitet och skapa ett område som i sin användning kan förändras över tid medger detaljplanen, utöver bostadsändamål, även andra användningar så som kontor, centrumverksamhet och vårdboende.

Arkitema Architects har, på uppdrag av Bolite bostäder AB och i samarbete med Urban Minds och Nyköpings kommun tagit fram ett gestaltungsprogram (2020-09-03) till detaljplanen. Programmet visar en vision för hur området ska utformas och innehåller principer för gestaltningen samt rekommendationer för material, vegetation och andra element som ger området och bebyggelsen dess önskade karaktär. Inspiration till bebyggelsens utformning, gestaltning, materialitet och färgsättning har hämtats från befintlig bebyggelse i Högbrunn. Kvarteren har anpassats för att passa in i sin kulturhistoriska kontext med omgivande bostadsbebyggelse och Sunlight som industriminne. Detta har resulterat i gestaltungsprinciper för bland annat byggnadsvolymer, variation i utformning, takvinklar och gavelmotiv, bottenvåningar, balkonger och räcken, material och kulör.

Gestaltungsprogrammet ska kopplas/har kopplats till ett exploateringsavtal med avsikten att lägga fast den kvalitetsnivå som kommunen och byggaktören gemensamt enas om. De detaljer om utformning och gestaltning som redovisas i gestaltungsprogrammet utgör rekommendationer eller exempel på hur den övergripande kvalitetsnivån kan uppnås. Huvudprinciperna för kvarterens utformning har lästs med planbestämmelser i plankartan.

Övergripande principer som har styrt formuleringen av gestaltungsbestämmelser utgår i huvudsak från anpassning till befintlig miljö och stadsbildens befintliga karaktärsdrag samt kulturhistoriska värden på bebyggelse i närområdet.



Förhållandet till Sunlights byggnader och till Högbrunns stadsbild präglar planförslagets volym och struktur. En övergripande princip för bebyggelsen i planområdet är att volymer ska brytas upp och fasadutformning, material och kulör ska varieras mellan byggnaderna. I gestaltungsprogrammet redovisas ett förslag till material- och kulörpalett inspirerad av kringliggande miljö och dess bebyggelsehistoria. Syftet är att skapa variation och volymer med egen identitet. Bebyggelsen ska samtidigt upplevas som ett sammanhållet kvarter med ett småskaligt uttryck och förhålla sig till omkringliggande byggnader där Sunlightfabriken fortsatt tillåts dominera stadsbilden. I detaljplanen regleras därför övergripande att, *Fasadernas uttryck ska varieras avseende material och kulör. Fasadpartier ska ha avläsbara volymer.* Prickmark i släpp mellan gård, kvartersgata och allmänna gator tillsammans med reglering om öppningar/släpp mellan gård och allmänt gaturum ( $f_3$ ) reglerar byggrätternas placering och bidrar ytterligare till en känsla av småskalighet genom att bryta upp kvarteren och hindra långa och monotona fasader. Släppen skapar passager in i kvarteret för gående och cyklister och är inte avsedd för motordriven trafik.

För att bibehålla Sunlightfabrikens dominans i gaturummet längs Industrigatan placeras bebyggelsen en bit in i kvarteret och möter gatan med en tydligt avgränsad förgårdsmark (3 meter). I söder är bebyggelsen indragen från Hemgårdsvägen så att befintlig allé kan bevaras samt läsbarheten av den gröna kil som visar på tidigare stadsbyggnadsprinciper (med tydlig uppdelning mellan bostäder och verksamheter) bibehålls. Bebyggelsen mot Guldsmedsgatan och Krukmakaregatan får en grundare förgårdsmark då gaturummen redan är breda och siktlinjerna med Sunlight i fonden kan bibehållas. Förgårdsmarken längs båda gator möjliggör en möbleringszon och ytor för dagvattenhantering. Förgårdsmark regleras med prickmark i plankartan vilket innebär att *Marken får inte förses med byggnad. Balkonger och skärmtak undantaget.*

Den nya bebyggelsen ska präglas av ett varierat taklandskap. Sadeltak och fasader med gavelmotiv mot gata utgör bärande karaktärsdrag i Högbrunn och ska förekomma även inom planområdet. Föreslagen takutformningen hämtar inspiration från kringliggande bebyggelse såväl som från platsens ursprungliga industriella funktion. Taken varierar mellan sadeltak och pulpettak med skorstensmotiv. För att åstadkomma ett varierat taklandskap och för att säkerställa siktlinjer mot Sunlightfabriken har takens utförande reglerats med olika kombinationer av bestämmelser:

1. Sadeltak säkerställs för specifika byggnader genom nockhöjdsbestämmelse i kombination med byggnadshöjdsbestämmelse och egenskapsbestämmelsen  $f_6$  *Sadeltak med mittförlagd taknock ska uppföras. Minsta tillåtna takvinkel är 30°.*
2. Några av byggnaderna regleras enbart med högsta nockhöjd där en maximering av byggrätten innebär att bebyggelsen förses med takterrass, platta tak eller flacka pulpettak. Om byggrätten inte nyttjas fullt ut kan byggnaderna istället förses med sadeltak.

3. En av byggnaderna har reglerats med högsta nockhöjd i kombination med byggnadshöjd där bebyggelsen kan förses med sadeltak utöver fullt utnyttjad byggrätt.
4. Byggnaderna som möter Sunlightfabriken och villabebyggelsen vid Guldsmedsgatan samt mot Hemgårdsvägen har reglerats med en snäv höjd mellan nockhöjd och byggnadshöjd. Detta för att begränsa höjden, minimera skuggpåverkan och bebyggelsens dominans i gaturummen.



Figur 8: Takreglering enligt lista (Arkitema, 2020). Numrering redaktörens tillägg.

Vissa byggrätter ska förses med takterrass för att tillgodose behovet av utemiljö (se vidare rubriken Natur & Grönstruktur) och regleras med högsta nockhöjd och bestämmelsen  $f_4$  som anger minsta andel takterrass samt att räcken ska vara indragna från fasaden så att dessa inte påverkar den upplevda byggnadshöjden. På taket till byggrätt för ett möjligt äldreboende regleras en mindre del av ytan med en högre nockhöjd. Detta för att möjliggöra ett trapphus med en hiss som tillgängliggör en gemensam takterrass för verksamheten. Ytan har begränsats för att minimera påverkan på siktlinjen mot Sunlightfabriken från Hemgårdsvägen (för bild se Kulturmiljö - Planförslag).

För att säkerställa att sadeltak med gavlar kan uppföras i enlighet med förslagen i gestaltningsprogrammet reglerar detaljplanen övergripande att, *En gavelspets får utföras vid varje byggnads ytterhörn, även om byggnadshöjden överskrids.*

I områdets ytterhörn, där Guldsmedsgatan korsar Hemgårdsvägen och Industrigatan, skapas entréplatser. Där utformas bottenvåningarna förhöjt med möjlighet till centrumlokaler. För att säkerställa att möjligheten att inreda lokaler i bottenvåningen inte byggs bort har detta reglerats i strategiska lägen i detaljplanen. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa en variation i området där bottenvåningen delvis kan fyllas med verksamheter som befolkas dagtid. Det ökar trygghetskänslan i området och skapar en aktivitet som bidrar positivt till stadslivet och stadsbilden. Särskilda hörnlägen, vid korsningar och entréplatser, har därför försetts med

bestämmelsen  $f_2$  *Bottenvåning mot gata ska vara minst 3,5 meter hög*. Fasaden som möter Industrigatan förses med bestämmelsen  $f_1$  som reglerar att bottenvåning ska vara minst 4,8 meter hög. Detta för att fasadens bröstningshöjd ska förhålla sig till Sunlights bottenvåning på motstående sida gatan. Motivet är en anpassning av bebyggelsen mot Sunlight där byggnaderna har höga kulturhistoriska värden.



*Figur 9: Fasad mot Industrigatan. Förhöjd sockelvåning som livar med Sunlightfabrikens sockelvåning på motstående sida gatan (Arkitema, 2020).*



*Figur 10: Vy längs Industrigatan med planområdet t.h. och Sunlight t.v. Bebyggelsen presenteras okolorerad denna bild (Arkitema, 2020).*

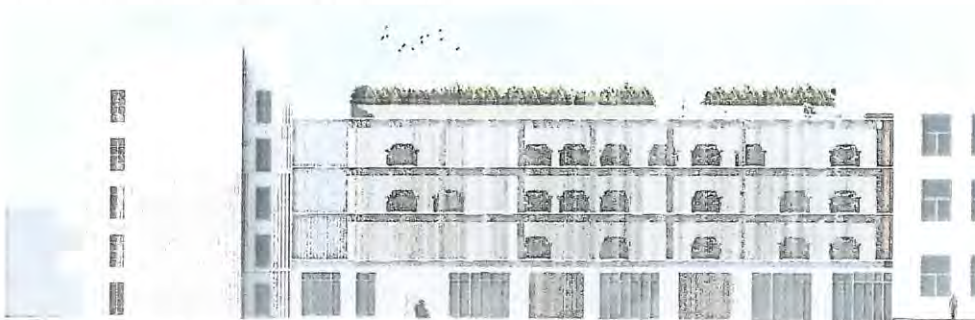
Mobilitetshusets bottenvåning mot platsbildningen och hörnet mot angörings- och kvartersgatan ska utföras med genomsiktighet och inredas med funktioner som bidrar till aktivitet och trygghet. Detta säkerställs genom  $f_5$  *minst 40 % av bottenvåningens fasad ska vara uppglasad och ytan bakom ska innehålla andra funktioner än bilparkering*.

Vidare ska bottenvåningar mot allmän gata hålla en tydlig industrikaraktär som präglas av robusta material och stora väggöppningar samt avvika från resterande fasad i utformning och material. Detta regleras övergripande i detaljplanen:

*Sockelvåning mot Industrigatan och Guldsmedsgatan, inklusive gavlar, ska utföras avvikande sett till övrig fasad och/eller i robust material (tegel, klinker, natursten). Det robusta materialet ska kunna utgöra ramverk för fyllningar (glaspartier och trä).*

För byggrätten där ett mobilitetshus föreslås gäller att fasadutformningen ska bidra till trygghet i byggnadens användning och möjliggöra en gestaltningsmässig integrering av den stora volymen i kvarterets övriga väl uppbrutna och detaljerade skala. För att uppnå detta föreslås en utformning med en invändigt placerad

fasadbelysning som skapar trygghet både interiört och exteriört. Interiört undviks mörka utrymmens längsmed fasadväggar. Genom förslagets vertikala raster kan mobilitetshusets storskaliga stomme döljas samtidigt som genomsiktligheten säkerställs. Kvällstid reflekterar rastret fasadbelysningen, vilket gör att samma effekt även uppnås under denna tid på dygnet.



*Figur 11: Fasad mot kvartersgatan. Mobilitetshusets fasad med uppglasad sockelvåning och genomsiktig träfasad (Arkitema, 2020).*

Förslaget redovisar loftgångshus med entrébalkonger mot gård. Detaljplanen har reglerats så att entrébalkonger samt vårdboendets behov av balkonger kan rymmas inom angiven byggrätt. På så vis skapas också en tillräcklig marginal för att möjliggöra andra former av bostadsbebyggelse med till exempel traditionella trapphus. Balkonger tillåts inte ytterligare att skjuta ut ovan mark på gård med syfte att värna om det gemensamma gårdsrummet. Däremot tillåts balkonger skjuta ut ovan prickmark mot kvartersgata och grönstråk. Detaljplanen reglerar vidare att:

*Balkonger får kraga ut max 1,4 meter med en minsta fri höjd om 2,9 meter utom mot Guldsmedsgatan där balkonger får kraga ut max 0,6 meter. Balkonger får inte uppföras mot Industrigatan eller över korsmark. Balkonger mot gårdssida får glasas in men ska i sådana fall utföras profillösa.*

Syftet till denna reglering är att möjliggöra balkonger inom kvartersmark men begränsa deras inverkan på stadsbilden mot Sunlight och befintlig villabebyggelse längs med Guldsmedsgatan. Detta då WSP i kulturmiljöutredningen (2020-06-15), för en hänsynsfull utveckling i relation till kulturmiljön, föreslår att tydliga bostadsmarkörer ut mot gaturummen, så som balkonger och uteplatser, ska undvikas.



*Figur 12: Entrébalkonger mot gård (Arkitema, 2020).*

## Offentliga rum, kommersiell och offentlig service

### Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga allmänt tillgängliga platser eller funktioner så som parker, rörelsestråk, torg eller lekmiljöer. Den service som erbjuds inom planområdet utgörs av handel kopplad till bilverkstad och biltvätt. Större delen av ytan är asfalterad. Längs Hemgårdsvägen löper en smal gräsbeklädd yta med häck och trädrad placerad mot gatan. I denna del ligger ett fik i en enkel enplans träbyggnad.

I närområdet, cirka 200 meter från planområdet, finns en park, Cirkusparken, med lekutrustning. Cirka 100 meter från planområdet ligger ett torg, Nytorget och cirka 800 meter från planområdet ligger Nyköpings stadskärna med offentlig service och affärsstråk.

### Planförslag

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark men planförslaget bryter upp kvarteret med nya gator och stråk på kvartersmark. I korsningen Guldsmedsgatan/Industrigatan samt Guldsmedsgatan/Hemgårdsvägen möjliggörs för två mindre platsbildningar på kvartersmark.

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra olika typer av centrumverksamheter och kontor i den nya bebyggelsen. Med användningen centrum (C) avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I centrumändamålet ingår exempelvis funktioner som butik, service, gym, bio, bibliotek, teater, bank, samlingslokaler, restaurang med mera. Detaljplanen reglerar förhöjd våningshöjd i bottenvåning ( $f_1$ ,  $f_2$ ) i strategiska lägen för att säkerställa att verksamheter kan etableras vid efterfrågan.

Detaljplanen möjliggör för ett parkeringshus inom fastigheten Stockrosen 7 (P, B, C, K). Syftet är att, utöver samlad bilparkering, kunna samla boendefunktioner som främjar en hållbar livsstil så som cykelparkering med möjlighet till cykelservice, miljö- och bytesrum samt leveransskåp därav omnämns det som mobilitetshus istället för parkeringshus.

Detaljplanen möjliggör även att byggnad för vård (D) kan uppföras inom fastigheten Stockrosen 11. Då vårdbyggnader, så som den i planförslaget föreslagna byggnaden för äldreomsorg, i regel kräver en bredare huskropp än ett bostadshus har byggrätten som omfattas av D utvidgats i jämförelse med övriga byggrätter.

## Natur och gröstruktur

### Förutsättningar

Planområdet är idag till stor del hårdgjort och förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade. Utmed områdets södra del följer en trädallé för vilken det råder generell biotopskydd. De offentliga platserna i närområdet, Cirkusparken och Nytorget erbjuder viss grönska. I övrigt finns grönska framför allt på angränsande kvartersmark i form av lummiga villaträdgårdar och i öppna stråk på kvartersmark och allmän platsmark mellan flerbostadshusen.



Figur 13. Grönstruktur, sammanhängande park på allmän platsmark markerad. (Urban Minds 2020).

### Planförslag

Planförslaget innebär att området omvandlas från verksamhetsområde till ett blandat bostadskvarter med följderna att området blir mindre hårdgjort och gröna miljöer tillskapas på gårdar och tak. Förslaget innebär vidare att lokalt omhändertagande av dagvatten möjliggörs på kvartersmark.

Gröna ytor tillskapas på gårdar. Då parkeringsbehovet för både Stockrosen 7 och 11 kan samordnas i ett gemensamt mobilitetshus på Stockrosen 7 blir gårdarna fria från parkering och underbyggnad av garage. Gårdarna får mångfunktionella planteringsytor med dagvattenfördröjande växtlighet som även bidrar till biologisk mångfald och ger sociala värden. Grönska och genomsläpplighet på gårdarna säkras i plankartan genom särskild bestämmelse som anger 40 % som maximal andel hårdgjord yta ( $n_2$ ). På gårdarna finns tillräcklig yta för funktioner som småbarnslek och gemensamma uteplatser samt plats för grill och odling. Cykelparkering kan med fördel placeras i anslutning till entréer och i släppen ut mot kvartersgatan och Industrigatan. För att säkra att gårdarna hålls fria från stora komplementbyggnader regleras marken som korsmark, *komplementbyggnader för växthus eller pergola*. *Balkonger, loftgångar och burspråk får inte överkraga ytan*, samt planbestämmelse som förhindrar bilparkering, annat än rhp (parkering för rörelsehindrad), på gård ( $n_1$ ).

Behovet av friyta/utemiljö för bostäderna inom Stockrosen 7, som gränsar till föreslaget mobilitetshus, samt för ett äldreboende säkras genom takterrasser och planbestämmelsen  $f_4$  som anger att minst 60 % av angivna takytor ska utgöras av gemensam takterrass eller gård. Detaljplanen möjliggör för växthus och pergolor ovan angiven reglerad nockhöjd. Ett eventuellt vårdboendes gårdsyta på tak kan även kompletteras med nyttjande av gårdsyta som skapas på den gemensamma gården i markplan.

Genom området anläggs en kvartersgata. Den kopplar ihop Guldsmedsgatan och Krukmakaregatan och regleras med markreservat för möjligheten att bilda en

gemensamhetsanläggning ( $g_1$ ). Ytan föreslås utformas som en gemensam utemiljö som kompletterar bostadsgårdarna och blir ett aktivt stråk där angöring och bostadskomplement samordnas. Ytan behöver vara tillgänglig för renhållning och angöring för rörelsehindrade och ska därför vara körbar men utformas som vistelsemiljö och inte trafikmiljö. Genom att ytan får träd, plantering, småskaligt sektionerad cykelparkering och möbleringszoner är syftet att obehörig trafik och genomfartstrafik ska begränsas. Marken regleras som prickmark för att förhindra att ytan bebyggs med annat än skärmtak. Vidare regleras ytan med bestämmelsen  $n_3$  som begränsar hårdgörandegrad till maximalt 90 % av ytan samt säkrar träd och plantering.



Figur 14. Visionsbild över kvartersgatan (Arkitema 2020).

Mot Hemgårdsvägen utvecklas grönskan och trädallén bevaras, vilket säkerställs med särskild planbestämmelse som hindrar bilparkering ( $n_1$ ) samt kravställer att fällning av träd enbart får ske om de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk eller behöver fällas på grund av drift- eller anläggningsarbete eller vid skadeverkan på befintliga ledningar inom  $u$ -område samt att fällda träd ska ersättas ( $a_1$ ).

I och med en planerad ombyggnad av Guldsmedsgatan som angränsar planområdet i öst föreslås gaturummet kompletteras med trädplantering vilket bidrar med grönska i gaturummet.

## Kulturmiljö

### Förutsättningar

Planområdet ligger inom befintligt industriområde i Högrunn och mellan 2 bostadskvarter. Högrunn växte fram under 1900-talet och har sedan lång tid varit omgärdat och avskilt från övriga staden av olika kommunikationsleder så som järnvägen. Området avspeglar en samhällsframväxt under denna tid med arbetsplatser/industri och bostäder organiserade och på ett tydligt sätt separerade, bland annat med hjälp av gröna kilar och alléer.

Stadsdelen är kulturhistoriskt värdefull och pekas ut i Nyköpings kulturmiljöprogram. Planområdet ligger centralt i stadsdelen och är bebyggt med industribyggnader från decennierna mellan 1930 och 1970-talen. Som följd av planområdets läge, mellan två riksintressen, samt den i stadsdelen befintliga bebyggelsen med kulturhistoriska värden har WSP till detaljplanen tagit fram en kulturmiljöutredning med tillhörande konsekvensbedömning av planförslaget (2020-06-15).

Sunlights byggnader på motstående sida om Industrigatan är blåklassade i Nyköpings bebyggelseinventering och omfattas av förvanskningsförbud enligt PBL 8 kap 13§. Bebyggelseinventeringen omfattar inte bebyggelsen inom aktuellt planområde och i nu framtagna kulturmiljöutredning, *Kvarteret Stockrosen – kulturmiljöutredning Stockrosen 11, Nyköping*, har WSP därför utfört en inventering och värderingen av bebyggelse inom planområdet. WSP har bedömt att flera av byggnaderna har miljöskapande värden och närvaron av industribebyggelse inom stadsdelen bedöms viktig för förståelsen av 1940-talets stadsplaneideal. Den äldsta verkstadsbyggnaden, benämnd f.d. Guldsmeds AB, från 1935 bedöms besitta kulturhistoriskt värde motsvarande B – miljöskapande värde. Denna byggnad har emellertid genom åren utsatts för förvanskande om- och tillbyggnader.



Foto 9-10. f.d. Guldsmeds AB. Till vänster ursprunglig byggnad 1930-tal i vy från korsningen Guldsmedsgatan-Hemgårdsvägen. Till höger bild från 2020 i vy från Hemgårdsvägen.

I kulturmiljöutredningen har WSP gjort en känslighetsanalys. Enligt analysen är kvarteret främst känsligt för förändring på en stadsplanemässig, strukturell nivå. Känslighetsanalysen visar även att stadsdelen Högbrunn främst är känslig för bebyggelse som konkurrerar med Sunlightfabrikens dominans i området och särskilt synligheten av logotypen. Planområdet har bedömts som känsligt för förändring som påverkar inblickar in i kvarteret med dess brokiga bebyggelse och öppna körgårdar. Även den gröna kilen och trädraden mot Hemgårdsvägen bedöms som känslig för förändring.

### Planförslag

För att inte inverka negativt på riksintresset samt för att bibehålla (fria) vyer mot Sunlightfabrikens skylt har bebyggelsen inom planområdet begränsats till som högst 5 våningar. För att möjliggöra tillgänglighet till friyta för ett äldreboende på taket har tillräcklig höjd och yta säkerställt i detaljplanen för att hiss- och trapphus ska kunna tillåtas skjuta upp över 5 våningar på en av byggnaderna. Vyer mot Sunlightfabrikens skylt lokalt inom Högbrunn samt inom Nyköping har beaktats i planarbetet.





*Figur 15: Vårdboendets hisspaket skymtar ovan befintlig byggnads sadeltak t.v. men har en begränsad påverkan på siktlinjen i vy från Hemgårdsvägen (Arkitema, 2020).*



*Figur 16. Sunlightfabriken med skylt, fortsatt synlig i vy från korsningen Hemgårdsvägen/ Guldsmedsgatan (Arkitema 2020).*



*Figur 17. Sunlightfabriken med skylt, fortsatt synlig i vy från Norrköpingsvägen/Viadukten (Arkitema 2020).*

Ett genomförande av planen innebär att befintlig industribebyggelse inom planområdet rivs. Som följd av detta kommer vissa kulturhistoriska värden att gå förlorade till förmån för andra värden så som bostäder, grönska och trygga gaturum. I WSP:s konsekvensbedömning beskrivs planförslagets konsekvenser på kulturmiljön. Förslaget innebär att läsbarheten av kvarteret som del av industriområde och möjligheten att förstå det industrihistoriska sambandet mellan arbetsplatser och bostadsområden försämras. Effekten av förslaget blir att det miljömässiga värdet

som industrifastighet försvinner. Med kumulativa effekter i beaktande anses de negativa konsekvenserna av planens genomförande för stadsdelen Högbrunn som måttliga förutsatt att stora delar av Sunlight bevaras som en sammanhängande miljö.

I planarbetet har konsekvenserna av att bevara enskild byggnad med högst bevarandevärde, f.d. Guldsmeds AB, utvärderats. Flertalet aspekter gör sammantaget att bevarande av denna byggnad har bedömts som mindre lämpligt:

1. Byggnadens kraftigt förvanskade skick skulle medföra alltför stora insatser för att återställa den till dess kulturhistoriskt intressanta utformning (rivning av påbyggnad, rivning av entresolbjälklag, återställande av väggöppningar, byte och återställande av glaspartier, etc.).
2. Byggnaden skulle omöjliggöra en akustiskt tillfredsställande innergård, tillika innehållandet av rådande trafikbullerriktvärden, vilket i sin tur inte medger en funktionell utformning av bostäder.
3. Sett till användning kan byggnaden inte på ett rimligt sätt integreras med bostäder som den nya huvudsakliga användningen i kvarteret.

Den sammanvägda bedömningen är att bevarande av enskild kulturhistoriskt miljöskapande byggnad inte är möjlig. Istället har strävan varit att i linje med kulturmiljöutredningen stärka kulturmiljön genom ett antal anpassningar av den nya bebyggelsen.

Nedan beskrivs de anpassningar till kulturmiljön och närvaron av Sunlightfabriken som har gjorts i planförslaget.

På övergripande nivå har bebyggelsen anpassats i skala så att Sunlightfabriken fortsatt tillåts dominera i stadsdelen. Kvarteren har gjorts uppbrutna med släpp mellan byggrätter så att småskaliga volymer och inblickar in mot gårdarna bildas. De uppbrutna kvarteren bidrar till en känsla av småskalighet och förhindrar långa, monotona fasader. Övergripande regleras att, *Fasadernas uttryck ska varieras avseende material och kulör. Fasadpartier ska ha avläsbara volymer.*

Den gröna kilen med allé, ett exempel som visar på tidigare planeringsideal, har till stor del bevarats, liksom även den för industrifastigheten karakteristiska brandgatan i nordsydlig riktning.

Lokalt, längs med Industrigatan och Guldsmedsgatan, har bebyggelsen anpassats så att Sunlightfabriken även här fortsatt dominerar gaturummet. Byggnaderna placeras inskjutet från gatan som försetts med förgårdsmark. Mot Industrigatan är indraget större och mot Guldsmedsgatan något mindre., Det för att säkerställa ett generöst gaturum och en värdig entré till Sunlightfabriken söderifrån. Vidare har bebyggelsen som möter bebyggelsen inom Sunlight på norra sidan Industrigatan anpassats. Det beskrivs mer ovan, under rubriken *Bebyggelse*. Syftet med bestämmelserna är att bidra med en hög och välavvägd kvalitativ nivå på den nya bebyggelsen så att den kan samspela med det kulturhistoriskt värdefulla industriella arv som Sunlightfabriken utgör.

## Miljöförhållanden

### *Risker*

#### *Förutsättningar*

För tätare bostadsbebyggelse ska särskild riskhänsyn tas om området ligger inom 150 meter från sekundär eller primär transportled för farligt gods. Då ska lämpligheten i förslaget studeras och utredas genom framtagandet av riskanalys.

Planområdet ligger inte inom 150 meter från sekundär eller primär farligt gods-led. Däremot finns det en verksamhet i närområdet till vilken det levereras farligt gods via Industrigatan och Guldsmedsgatan. På intilliggande fastighet, Stockrosen 12, finns ytterligare en riskkälla då Vattenfall Eldistribution AB här har en transformatorstation.

Med anledning av ovanstående har Säkerhetspartner Norden AB (2020-04-03) tagit fram en riskutredning.

#### *Planförslag*

De transporter av farligt gods som sker i angränsning till planområdet är begränsade till en verksamhet som har tillåtelse att hantera tre olika sorters brandfarlig gas med en total mängd som understiger 4 000 liter per år. Dessa transporter går förbi planområdet via Industrigatan och Guldsmedsgatan som båda har en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Risknivån med avseende på dessa transporter bedöms vara acceptabel och slutsatsen är att planerade bostäder kan uppföras utan att riskreducerande åtgärder med avseende på transporter av farligt gods behöver vidtas.

De säkerhetsaspekter som har beaktats kopplat till Vattenfalls transformatorstation rör:

- Risken för brandspridning mellan byggnader
- Risken för negativa hälsoeffekter som orsakas av magnetfält

Den i planen föreslagna bebyggelsen är placerad med ett avstånd på 5 meter från transformatorstationen med en garageramp dikt an transformatorbyggnaden tillika i fastighetsgräns. Med hänseende till brandspridning kräver BBR brandtekniska åtgärder för bebyggelse placerad närmre än 8 meter från varandra. Vilka åtgärder som krävs beror på byggnadernas byggnadsklass samt vilken verksamhet som bedrivs inom byggnaderna. Transformatorstationen är ett skyddsobjekt varvid information om den är begränsad. För att inte underskatta risken har antaganden gjorts att brandbelastningen är hög. I riskutredningen konstateras att planerad bebyggelse bör avskiljas från transformatorstationen med brandvägg och utformas i byggnadsklass Br1. För medgiven bebyggelse på plankartan gäller att:

- Bostadshus i 5 våningar placerad 5 meter från transformatorbyggnaden ska uppföras med brandvägg REI 240-M
- Garage i 4 våningar, dikt an transformatorbyggnaden ska uppföras med brandvägg REI 240-M

Vidare i Elsäkerhetsverkets föreskrifter (ELSÄK-FS 1999:5) framgår det att avståndet mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska uppgå till minst 5 meter. Inom 5 meter från transformatorstationen reglerar således detaljplanen att, *Utvändiga byggnadsdelar ska uppföras i obrännbara material och minst brandvägg REI 240-M eller motsvarande ska uppföras (b<sub>1</sub>).*

Från anläggningen kan magnetiska fält inte uteslutas. De negativa hälsoeffekterna av exponering för magnetiska fält är idag inte heltäckande. Explicita gränsvärden saknas och kommuners och myndigheters tolkningar skiljer sig åt. Studier har visat på att värden upp till 0,2 µT i årsmedelvärde anses utgöra normala magnetfältsnivåer i svenska bostäder och värden som överstiger denna nivå kan anses vara förhöjda. Magnetfält avtar med avstånd från källan och för transformatorstationer utomhus ger normalt några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Detaljplanen reglerar att upp till 5 meter från transformatorstationen får enbart parkeringsgarage uppföras, vilket är en användning som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

## **Buller**

### *Förutsättningar*

Planområdet exponeras för trafikbuller från intilliggande lokalgator samt från Norrköpingsvägen som passerar strax söder om området. På längre avstånd ligger E4, Väg 53 och Västerleden samt järnvägen med spårbunden trafik som i och med realiserandet av Ostlänken möjliggör höghastighetståg.

Enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, och de ändringar som presenteras i förordning 2017:359, gäller följande riktlinjer för buller från spårtrafik och vägar.

3§ Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om 35 kvadratmeter eller mindre gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att buller inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad, förordning (2017:359).

4§ Om den ljudnivå som anges i 3§ första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå ej överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Äldreboende som detaljplanen möjliggör omfattas av samma krav som konventionella bostäder.

Utöver trafikbuller exponeras planområdet för buller från befintlig transformatorstation inom fastigheten Stockrosen 8 angränsande till planområdet i nordväst. Transformatorstationen drivs av Vattenfall och består av tre transformatorer. Ljud från transformatorstationer klassas som industribuller för vilket Naturvårdsverket har riktvärden. Enligt Naturvårdsverket får bullernivåerna vid bostadsfasad ej överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid, 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällar och helger samt 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid.

#### *Planförslag*

Magenta Akustik AB har till detaljplanen gjort en bullerutredning (2020-05-12). Utredningen visar att det i huvudsak är de intilliggande lokalgatorna som bidrar till buller inom planområdet. Enligt beräkningarna ger E4, Väg 53 och Västerleden upphov till ett visst bakgrundsbuller men bidraget från dessa bullerkällor är lågt. Buller från den planerade Ostlänken kommer enligt beräkningarna enbart bidra marginellt till ljudnivåerna i området. I beräkningarna av maximala ljudnivåer har utredningen även tagit höjd för en eventuell framtida busslinje längs med Hemgårdsvägen som det i dagsläget saknas beslut kring.

Utredningen visar att samtliga byggnader får ekvivalenta ljudnivåer som ej överstiger riktvärden om 60 dBA vid fasad. De högsta ekvivalenta värdena upp mot 60 dBA (46–60) uppmäts i fasaderna mot Industrigatan, Guldsmedsgatan och Hemgårdsvägen. Bostäder inom planerad bebyggelse kan därför klara trafikbullerförordningens riktvärden vid fasad, utan åtgärder.



Figur 18. Ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik vid fasad, högsta nivå oavsett våningsplan. Prognos 2040 (Magenta Akustik 2020).

Den kvartersutformning som säkerställs på plankartan innebär vidare att bullerskyddande gårdar skapas vilket gör att gemensamma uteplatser kan placeras på gårdsytor där ekvivalent respektive maximal ljudnivå ej överstiger 50 dBA respektive 70 dBA. Detta innebär att trafikbullerförordningens riktvärde för buller på uteplats kan klaras för samtliga bostäder inom detaljplanen.

Magenta Akustik AB har till detaljplanen även gjort ett yttrande (2020-05-06) avseende transformatorstationen i anslutning till planområdet. I yttrandet framgår att transformatorerna håller på att bytas ut och en fullvärdig inventering av ljudkällorna därför inte kan slutföras förrän mätningarna har utförts på de nya transformatorerna. Två av tre transformatorer har redan bytts ut och den tredje ska, enligt uppgift från Vattenfall, troligen bytas ut under 2020. Hittills har enbart bullervärden från de äldre transformatorerna kunnat mätas. En komplett utredning avseende buller från transformatorstationen kommer att tas fram när det är möjligt att basera mätningarna på de nya transformationerna. Denna komplettering kommer att göras senast inför granskningskedet av denna detaljplan. Tills vidare bygger bedömningen på förutsättningen att de nya transformatorerna inte låter mer än de gamla.

Baserat på mätning av den äldre transformatorn som fortfarande är i drift är det enbart vid äldreboendets nordvästra fasad som riktvärdet om högst 40 dBA nattetid överskrids. Utan åtgärd skulle denna fasad kunna få ljudnivåer upp mot 43–48 dBA. Flera möjliga åtgärder kan presenteras/åstadkommas för att minska ljudutbredningen så att riktvärden för industribuller vid fasad kan innehållas. I yttrandet föreslås följande två åtgärder:

1. Betongväggarna runt transformatorerna förses med diktmonterade absorberer. Enligt beräkningar skulle detta kunna dämpa ljudet med 7–10 dB.
2. Om ovanstående åtgärd inte visar sig tillräcklig går det att, i samråd med Vattenfall, ytterligare dämpa ljudet med en skärmvägg (cirka 2–3 m hög) på transformatorstationens tak alternativt ett skärmande tak.

Förslag på exakt utformning av åtgärderna tas fram när frekvensinnehåll hos de nya transformationerna har mätts upp. De åtgärder som krävs kommer säkerställas genom det till planen hörande exploateringsavtalet (för sammanfattning av detta se Avtal).

### **Markföroreningar och radon**

#### *Förutsättningar*

Inom planområdet bedrivs idag handel och hantverksverksamhet samt bilhandel, bilverkstad och biltvätt. Historiskt har bland annat gjuteriverksamhet, bensinstation, bilverkstad och billackering bedrivits. Nuvarande och historisk användning utgör verksamheter där olika typer av kemikalier hanteras. Som följd av detta har marken undersökts i syfte att kartlägga eventuella markföroreningar. Till detaljplanen har Structor Miljöpartner AB tagit fram en miljöteknisk undersökningsrapport (2020-03-23).

Två marktekniska undersökningar har utförts där den senare genomfördes för att avgränsa de föroreningar som påträffats i den första undersökningen. Jordprover togs med borrhandsvagn i 15 olika punkter. Även grundvattenprover togs genom undersökning med grundvattenrör i 4 borrhandspunkter.

Markanvändningen idag utgör MKM, mindre känslig markanvändning. I och med planförslaget och bostadsbebyggelse räknas marken som KM, känslig markanvändning vilket påverkar riktvärden för olika ämnen. Metaller över riktvärdet för KM påträffades i 4 borrhandspunkter inom undersökningsområdet. Framst hittades bly i fyllnadsmassor ytligare än 0,5 m och i övrigt endast koppar och zink i ett prov. Eftersom området är relativt stort kan fyllnadsmassornas sammansättning variera inom området. Det kan inte uteslutas att förhöjda halter förekommer på andra platser i området, något som är vanligt förekommande på industrifastigheter. Analyserna tyder dock på att utbredningen är liten.

Kolväteföreningar påträffades på varierande djup i 9 av 19 borrhandspunkter inom området. Dessa föroreningar beror sannolikt på de bilverksamheter som har bedrivits på området sedan 50-talet. Alifater och aromater i halter över både KM och MKM har

påträffats i lerlager i 5 borrhöjningar på mellan 1,0 och 3,5 meters djup. Sannolikt handlar dessa fynd om separata lokala spill inom olika områden.

PAH (Polycykliska aromatiska kolväten) har påträffats spridd över området i 4 borrhöjningar. PCB (Polyklorerade bifenyler) förekommer i halter över KM men under MKM i fyllnadsmassor i 3 borrhöjningar i områdets södra, norra och nordöstra del. De förhöjda halterna av PCB som påträffats kan bero på användning av någon av dessa produkter inom området. Då en borrhöjning ligger intill Vattenfalls transformatorstation är det möjligt att den förhöjda halten av PCB kan härledas till användning av transformatorvätskor på denna station.

Planområdet är utpekade som lågriskområde för radon.

### *Planförslag*

Då föroreningar påträffats inom planområdet har den miljötekniska undersökningen kompletterats med en *Riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering* som Structor Miljöpartner AB har tagit fram (2020-05-15). Syftet med denna har varit att utreda om påträffade föroreningar utgör en risk för människors hälsa och miljö inom och utanför undersökningsområdet samt vilka riskreducerande åtgärder som är motiverade att vidta. Olika åtgärdsalternativ har riskvärderats och det bedöms som mest lämpligt att ett mindre område, cirka 1540 m<sup>2</sup>, avlägsnas genom schakt så att petroleumförorenade massor på mellan 1 och 3 meter kan omhändertas. Rena massor återanvänds och bortkörda massor ersätts med rena fyllnadsmassor.

En sammanfattande bedömning är att rekommenderade saneringsåtgärder uppfyller de övergripande åtgärdsmålen och är rimliga att utföra ur teknisk, miljömässig och ekonomisk synvinkel. Miljönyttan i förhållande till kostnaden bedöms som acceptabel. Det identifierade förorenade lagret är inte helt avgränsat och omfattningen av åtgärden vid utförandet kan tänkas bli mindre eller större.

I förbindelse med rivning av de byggnader som finns på fastigheten bör jorden under byggnaderna analyseras för att säkerställa att det inte förekommer okända föroreningar.

Med hänsyn till förekomsten av petroleumrelaterade ämnen ska grundvatten inom planområdet inte användas som dricksvatten.

Detaljplanen reglerar att startbesked inte får meddelas för byggnation förrän markföroreningar avhjälpas.

### **Solförhållanden och utsikt**

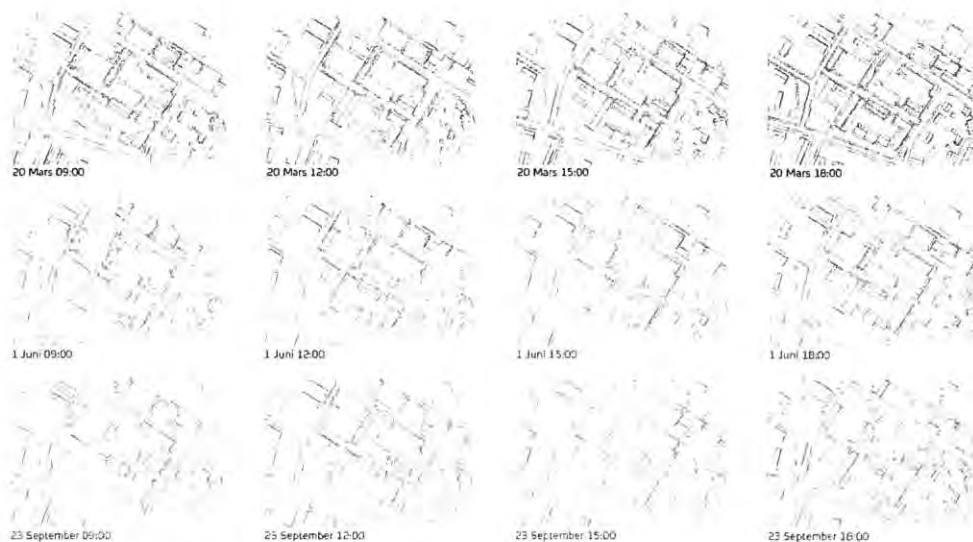
#### *Förutsättningar*

Befintlig bebyggelse inom Stockrosen 11 är låg och lokaliserad centralt inom området och mot söder på fastigheten och medför därför ingen skuggbildning på omkringliggande fastigheter. På Stockrosen 7 finns en byggnad om 3,5 våningar som under delar av dygnet kastar skugga på en del av Krukmakaregatan samt fastigheten Stockrosen 12 med Vattenfalls transformatorstation.



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

### Planförslag



Figur 19. Solljusstudie (Arkitema, 2020)

Arkitema har till detaljplanen tagit fram en solljusstudie på planförslaget. Solljusstudien beskriver de sol- och skuggförhållanden som skapas under vårdagjämning (20 mars) och höstdagjämning (23 september) samt den 1 juni.

Studien visar att planförslaget möjliggör nya bostäder med möjlighet till goda dagsljusförhållanden. Även gårdarna och kvartersgatorna bedöms, över dygnet, kunna få en variation av både skuggiga och solbelysta platser där tillräcklig solinstrålning är möjlig för att gårdar ska kunna vara grönskande. För att kunna skapa erforderlig mängd skugga på planerade gårdar på tak medger detaljplanen uppförande av bland annat pergola utöver angiven reglerad nockhöjd i dessa lägen.

Kvartersgatan mellan de två större kvarteren kommer främst vara solbelyst under morgontimmarna. Släppet i det södra kvarteret får därför betydelse då det skapar en möjlighet för solen att nå ner till en sektion av gatan under en större del av dygnet.

Solstudien visar en viss ökad skuggverkan på kringliggande bebyggelse och gaturum. Ny bebyggelse på Stockrosen 7 kommer under morgon fram mot mitten av dagen medföra skuggverkan på Krukmakaregatan och befintlig parkering på motstående sida om denna framför allt under vinterhalvåret. Även industrifastigheten Stockrosen 12 kommer påverkas av ökad skuggning från mitten av dagen till kvällen. De fastigheter som påverkas av skuggning från ny bebyggelse inom Stockrosen 11 är befintliga industrifastigheter på Stockrosen 8 och 12 samt Sunlight 2 med Sunlightfabriken. Sunlightfabriken kommer enbart påverkas av en ökad skuggverkan i de nedre våningarna under eftermiddag och kväll. Vidare kommer Industrigatan i höjd med planområdet få en ökad skuggverkan under större delen av dygnet men där

trottoaren längs med Sunlightfabriken fortsatt kommer befinna sig i sol under morgon och fram mot mitten av dagen på sommarhalvåret.

De fastigheter som påverkas av ökad skuggbildning består av parkering, konferenslokaler och industrifastigheter. Befintliga bostäder påverkas inte. En viss ökad skuggverkan på kringliggande bebyggelse och gaturum bedöms vara en acceptabel förändring i ett redan tätbebyggt område i takt med att staden utvecklas och förtätas.

### ***Sociala frågor***

#### ***Förutsättningar***

Som följd av befintliga verksamheters nyttjande av fastigheten bedöms tillgängligheten för allmänheten idag som låg. Vid de tider på dygnet och de veckodagar som verksamheterna hålls stängda bedöms den upplevda tryggheten som låg. Dagens trafikytor i kombination med avsaknaden av lektytor och grönstruktur medför vidare att planområdet idag inte är en lämplig plats för barn.

#### ***Planförslag***

Planförslaget medför framförallt positiva konsekvenser för Nyköpings invånare. Planförslaget möjliggör en blandning av bostadsformer i ett strategiskt läge, nära resecentrum och stadskärnan. Fler boende inom området medför ett ökat underlag för befintligt serviceutbud i samhället. Planområdet tillgängliggörs för fler brukare när industriverksamheter ersätts med bostadsbebyggelse. Vidare innebär planförslaget att området blir mindre hårdgjort och att gröna miljöer skapas på gårdar. Den föreslagna bebyggelsen tydliggör kringliggande gaturum och bebyggelsen med balkonger och uteplatser förstärker närvaron i de offentliga rummen vilket bygger trygghet.

Den föreslagna lägenhetsfördelningen, i huvudsak mindre lägenheter, samt intentionen om ett äldreboende samt ett trygghetsboende innebär att få barn kan förväntas bo inom planområdet. Det kan dock inte uteslutas att barn kommer bo och besöka området och barnperspektivet ska därför beaktats. Planområdet ligger nära skola och förskola och vägen dit är säker med trottoarer. I samband med ett genomförande av planen planeras Guldsmedsgatan byggas om och förses med gång- och cykelbana. Nya säkrare övergångar planeras även över Hemgårdsvägen och Industriegatan vilket förbättrar trafiksäkerheten i området. De förstärkta möjligheterna att gå och cykla längs Guldsmedsgatan och bättre belysning längs denna ökar säkerheten och bidrar till en ökad känsla av trygghet. Gröna ytor och lekmöjligheter finns i närområdet och säkerställs även på gårdarna genom planbestämmelsen  $n_2$  – Max 40 % av markytan får hårdgöras.

Området planeras för flera olika grupper genom att det tillåts en blandad bebyggelse. Möten möjliggörs mellan människor i och med detta.

## **Tekniska förutsättningar**

### ***Geotekniska förhållanden***

#### ***Förutsättningar***

Enligt geoteknisk utredning genomförd av NollTre Konsult AB (2020-02-05), är främsta förekommande jordart i området glacial lera, med störst lerinnehåll i områdets östra del. Här är därför risken för sättningar störst. Marken lutar svagt åt söder med en höjdskillnad på omkring +7 till +10 m. Fast berggrund återfinns på cirka 5 - 18 meters djup, med ett minsta djup i öst och största i söder. Grundvattennivån återfinns på cirka 5 meters djup.

#### ***Planförslag***

Vid en exploatering på över två våningar inom området rekommenderas en grundläggning med förstärkning i form av till exempel pålning. Ytterligare geotekniska undersökningar rekommenderas i och med projektering inför byggnation för att bedöma lämplig grundförstärkning.

### ***Vatten och avlopp***

#### ***Förutsättningar***

Det finns befintliga anslutningspunkter till kommunala VA-ledningar till både Stockrosen 7 och 11. Stockrosen 7 har en spillvattenservis i fastighetens nordvästra hörn vilken leder till en kombinerad ledning i Krukmakaregatan. Enligt Nyköping Vatten finns det planer på att separera den kombinerade ledningen till separata spill- och dagvattenledningar, genom att förlägga en ny dagvattenledning i Krukmakaregatan. En förutsättning för att området kan bebyggas är att kapaciteten i VA-nätet kan tillgodoses.

#### ***Planförslag***

Möjlighet till anslutning av kommande exploatering finns. Kontakt med ledningsägare/leverantör fordras. Nyköping vatten uppger att kapaciteten bedöms finnas i befintligt nät förutsatt att dagvatten hanteras separat.

### ***Fjärrvärme***

#### ***Förutsättningar***

Fjärrvärmeledningar ligger utmed Krukmakaregatan och Hemgårdsvägen. Aktuella fastigheter inom planområdet, Stockrosen 7 och 11, är i dagsläget kopplade till fjärrvärmeledningsnätet. I syd löper en ledning på kvartersmark längs med Hemgårdsvägen.

#### ***Planförslag***

Vid ett genomförande av detaljplanen behöver anslutningspunkterna till fjärrvärmeledningsnätet justeras. Kontakt med ledningsägare/leverantör fordras. Befintliga ledningar på kvartersmark längs Hemgårdsvägen bedöms kunna ligga kvar. Driftområdet för dessa ledningar har skyddats med u-område i plankartan ( $u_1$  –

*markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*) i enlighet med befintlig ledningsrätt. Vid schaktning i ledningars närhet skall ledningsägare kontaktas.

## ***El***

### ***Förutsättningar***

På fastigheten Stockrosen 12 och angränsande till planområdet i norr har Vattenfall en större transformatorstation. Vattenfall har vidare elnätanläggningar inom planområdet bestående av 45 kV markkabel, 45 kV transformatorstation, 12 kV markkabel och 12 kV transformatorstation. Inom fastigheten Stockrosen 11, i hörnet mot Industrigatan och transformatorstationen ligger låg- och mellanspänningsledningar. Längs Krukmakaregatan går lågspänningsledningar inom fastigheten Stockrosen 7.

### ***Planförslag***

Möjlighet till anslutning av kommande exploatering finns. Kontakt med ledningsägare/leverantör fordras. Samtliga ledningar bedöms kunna ligga kvar i befintliga lägen utmed fastighetsgräns då kvarteren förses med förgårdsmark.

## ***Tele, bredband***

### ***Förutsättningar***

Telenor har ledningar som passerar området men ej inom planområdet.

Gästabudsstaden har ledningar längs Guldsmedsgatan och Krukmakaregatan samt inom Stockrosen 11 i den södra delen längs med allén. Stockrosen 7 och 11 är anslutna till Gästabudsstadens nät.

Skanova har ledningar som löper i fastighetsgräns längs Krukmakaregatan.

### ***Planförslag***

Gästabudsstadens befintliga ledningar bedöms kunna ligga kvar i nuvarande läge då de ligger utanför planområdet eller inom detaljplanens angivna u-område. Anslutning till befintliga fastigheter behöver justeras. Kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Skanovas befintliga ledningar bedöms kunna ligga kvar i befintligt läge då kvarteret förses med förgårdsmark. Vid detaljplanens genomförande behöver anslutningar till befintliga fastigheter justeras. Kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

## ***Dagvatten***

### ***Förutsättningar***

I Nyköpings kommuns VA-policy och VA-strategi framgår att dagvattenhantering ska ske på ett miljömässigt, hållbart sätt samt inkluderas i kommunens planprocess.

Vidare ska föroreningssituation och recipientens känslighet utifrån aktuella miljökvalitetsnormer (MKN) styra dimensionering och utformning av dagvattensystem. I VA-strategin beskrivs även vikten av en långsiktig planering av

dagvattenhanteringen då risken för översvämning i samband med extrema regn förväntas öka i samband med pågående klimatförändring.

I dagsläget avvattnas planområdet via det kommunala ledningsnätet och leds via Idbäcken vidare till Kilaån som mynnar i Stadsfjärden. Varken Kilaån eller Stadsfjärden uppnår idag MKN för god kemisk- och ekologisk status. Ny exploatering får inte medföra försvårande möjligheter att uppnå MKN för recipienten. Detta innebär att dagvattenhanteringen inom området måste ske på ett sådant sätt som renar dagvattnet från eventuella föroreningar till en nivå som motsvarar samma eller lägre utsläpp än befintlig situation.

Anslutningspunkter till det kommunala ledningsnätet finns intill både Stockrosen 7 och 11. Dagvatten från Stockrosen 7 leds via en spillvattenservis i det nordvästra hörnet av fastigheten till en kombinerad ledning i Krukmakaregatan. Enligt Nyköping vatten finns planer på en ny dagvattenledning i Krukmakaregatan vilket skulle innebära att Stockrosen 7 får en ny dagvattenservis. Stockrosen 11 har en befintlig dagvattenservis i Guldsmedsgatan öster om fastigheten. Markens lutning antyder dock att större delen av fastighetens sydöstra hörn avvattnas ytligt till Hemgårdsvägen söder om fastigheten.

Möjligheterna till ett lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som begränsat i och med den täta jordarten i den övre delen av jordlagret.

#### *Planförslag*

Till detaljplanen har Structor Uppsala AB gjort en dagvattenutredning (2020-05-08). Dagvattenutredningens flödes- och fördröjningsberäkningar baseras på beräkningsmetoder från Svenskt Vattens publikation P110. Utifrån ett dimensionerande 10-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25 beräknas det totala dagvattenflödet från planområdet efter exploatering uppgå till 293 l/s, varav 59 l/s för Stockrosen 7 och 233 l/s för Stockrosen 11. För att uppfylla gällande utsläppskrav från Nyköping Vatten krävs en total fördröjningsvolym på 222 m<sup>3</sup> inom planområdet, varav 22 m<sup>3</sup> inom Stockrosen 7 och 200 m<sup>3</sup> inom Stockrosen 11.

Enligt Nyköping Vatten ska fördröjningsanläggningar dimensioneras utifrån mottagandekapacitet till respektive fastighets befintliga dagvattenserviser. För Stockrosen 7 innebär det anslutning till servisledning i Krukmakaregatan och för Stockrosen 11 anslutning till servisledning i Guldsmedsgatan. De topografiska förutsättningarna gör att en extra servispunkt i det sydöstra hörnet av Stockrosen 11 vore lämpligt. För att fördröja och rena dagvatten inom planområdet föreslås gröna lösningar så som skelettjordar och växtbäddar. Även andra typer av dagvattenlösningar kan vara möjliga. Erfordliga ytor för dagvattenlösningar har säkerställts i plankartan med prick- och korsmark och särskilda planbestämmelser som reglerar maximal hårdgöringsgrad på gårdar (n<sub>2</sub>) samt skydd av och krav på vegetationsytor och trädplantering (n<sub>3</sub>).

Skötselplaner för dagvattenanläggningarna ska upprättas i bygghandlingsskedet. I skötselplanerna ska ansvarsområden samt anläggningarnas funktion, uppbyggnad och skötselbehov tydligt framgå. Detta säkerställs genom att i det till planen tillhörande exploateringsavtalet krävställa att utförandet sker enligt principerna i utredningen.

Vid större regn än det dimensionerade 10-årsregnet kommer fördröjningsanläggningar och dagvattenledningar vara fulla. Dagvattnet avrinner då istället på markytan. Vid stora regn kan marken bli mättad så att även flöden från grönområden på innergårdarna inte kan omhändertas i marken utan avrinner på ytan. Det är viktigt att den nya exploateringen inte får negativa konsekvenser för skyfallssituationen nedströms. Eftersom planerad exploatering bedöms leda till färre hårdgjorda ytor beräknas dagvattenflöden minska och den planerade exploateringen bör därför inte leda till en förvärrad situation nedströms vid extrema regn. För att undvika att byggnader eller annan infrastruktur skadas vid skyfall är det viktigt att höjdsättningen vid exploateringen utförs så att dagvatten kan avrinna ytledes mot säkra skyfallsvägar. En noggrann analys av vattnets rinnvägar och byggnadernas utformning har därför gjorts för att säkerställa att marken höjdsätts lägre än byggnaders entréer och att dagvatten kan avrinna till omkringliggande gator utan att skada byggnader. Denna höjdsättning har säkerställts med särskilda höjdbestämmelse på plankartan.

Beräkningsresultatet från dagvattenutredningens föroreningsberäkning visar att den årliga belastningen för samtliga beräknade ämnen kan förväntas minska jämfört med befintlig situation. Därmed bedöms inte möjligheten att uppnå MKN för recipienten försvåras som följd av den nya exploateringen.

### *Avfall och återvinning*

#### *Förutsättningar*

Källsortering och avfallshantering ska ske enligt kommunens policy och hanteras lokalt på kvartersmark. Närmsta befintliga återvinningsstation ligger angränsande till planområdet invid korsningen Krukmakaregatan/Ahlbergs väg.

#### *Planförslag*

Varje enskild fastighetsägare uppmuntras till att källsortera och återvinna sitt avfall. Avfall delas in i hushållsavfall och sekundära fraktioner. Hushållsavfall kan föreslås hanteras genom antingen underjordskärl eller traditionella avfallsrum. Utrymmen för avfall placeras så att de, i enlighet med BBR 3:422, kan nå inom 50 meter från bostadshusens entréer. Avfallsrummen och underjordskärl föreslås lokaliseras så att tömning kan ske via kvartersgatan och angöringsgatan. Vid underjordskärl behöver kärlden placeras till vänster i körriktningen. Inom planområdet, i mobilitetshuset, föreslås ett miljörum för hantering av sekundära fraktioner (plast, kartong, tidningar, glas etc.) samt ett bytesrum. I ett bytesrum kan boende lämna saker de inte längre vill ha och andra boende kan hämta och använda dem.



Figur 20. Princip för hur avfallshanteringen inom kvarteret kan lösas. Bilden redovisar lokalisering av sop- och miljörum samt uppställningsplatser samt kassuner vid en sådan lösning istället för konventionella miljörum. (Arkitema, 2020)

Vid tömning av underjordskärl samt avfallsrum och miljörum behöver sopbil trafikera kvartersgatan utmed hela dess längd mellan Krukmakaregatan och Guldsmedsgatan samt längs angöringsgatan vid mobilitetshuset.

Val av avfallssystem, placering och omfattning utreds vidare i samband med bygglov. Val av avfallssystem ska samordnas inom planområdet för att minimera antalet avfallsfordon.

## Kommunikationer

I enlighet med *Transportstrategi för Nyköpings tätort* ska trafikslag prioriteras enligt ordningen – gång, cykel, kollektivtrafik och bil. I rapporten beskrivs också att en helhetssyn ska eftersträvas vid planering.

### Gång- och cykeltrafik

#### Förutsättningar

Det centrala läget med närhet till centrum, tågstation, busstation, och skola innebär att planområdet har goda förutsättningar för gående och cyklister. Gångbana finns runt hela planområdet. Längs södra sidan av Hemgårdsvägen finns en gång- och cykelbana vilken leder gående och cyklister till gymnasieskola och vidare in mot centrum. Det saknas passage för gående och cyklister över Hemgårdsvägen i höjd

med planområdet. Längs Industrigatan, som ansluter till två planskilda gång- och cykelpassager över järnvägen, finns ingen cykelbana. Trafikflödet på Industrigatan är relativt lågt och hastigheten är satt till 30km/h vilket innebär att cyklister bedöms kunna ta sig fram i körbanan.



Figur 21. Befintligt cykelvägnät, Blått representerar gång- och cykelbanor och rött representerar sträckor där cykling kan ske i blandtrafik (Trivector 2020, bakgrundskarta källa: eniro).

### Planförslag

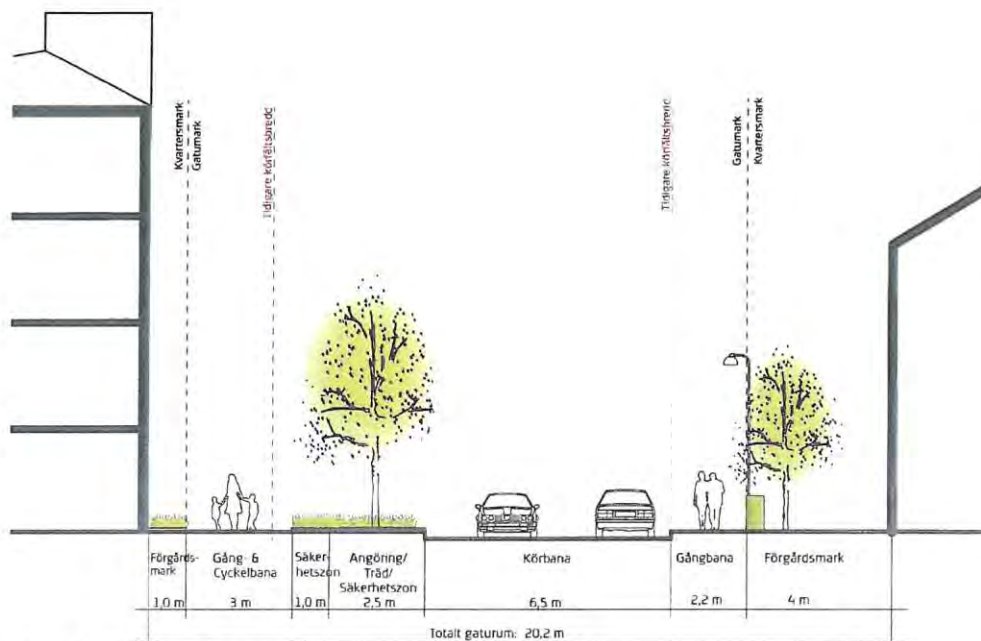
Befintliga gång- och cykelstråk runt planområdet förväntas ligga kvar. En gång- och cykelpassage över Havgårdsvägen samt ett övergångsställe över Industrigatan är trafiksäkerhetshöjande åtgärder som är inplanerade sedan tidigare.



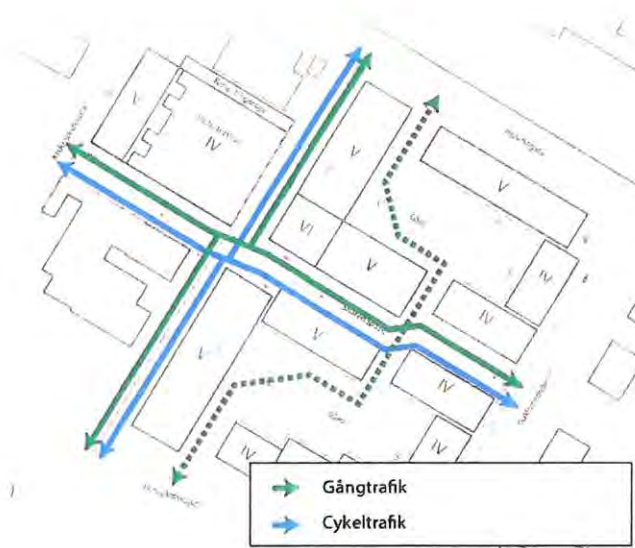
Figur 22. Planerat gång- och cykelvägnät. Guldsmedsgatan planeras få en ny gång- och cykelbana. Lägen för ny passage och övergångsställe markerade med pilar (Trivector, 2020). Markering Guldsmedsgatan och pilar redaktörens tillägg.

I anslutning till planområdet planeras Guldsmedsgatan att byggas om. Befintlig gångbana längs Guldsmedsgatans östra sida planeras ligga kvar i befintligt läge men körbanan smalnas av till förmån för en angränsningszon med trädplantering och tillhörande säkerhetszon mot en gång- och cykelbana som ersätter befintlig gångbana längs med gatans västra sida.





Figur 23. Sektion Guldsmedsgatan (Arkitema, 2020).



Figur 24. Färdvägar för gång- och cykeltrafik inom planområdet. Streckad linje för gångtrafik indikerar sekundära gångstråk (Trivector, 2020).

På kvartersmark inom planområdet prioriteras framkomlighet för gående. Längs angöringsgatan i nordsydlig riktning föreslås cyklister röra sig i blandtrafik medan gående kan ta sig fram på trottoarer på vardera sida om gatan. Kvartersgatan föreslås utformas med låg fart för biltrafiken motsvarande ett gångfartsområde där framförallt gående prioriteras men där också cyklister ska kunna röra sig i båda riktningar. Passagen framför det föreslagna trygghetsboendet i gräns mot fastigheten Stockrosen 8 görs tillgänglig för både gående och cyklister. Gående kommer även kunna röra sig mellan husen över gårdarna.

För beskrivning av cykelparkering se avsnittet om *Parkering*, sid. 49

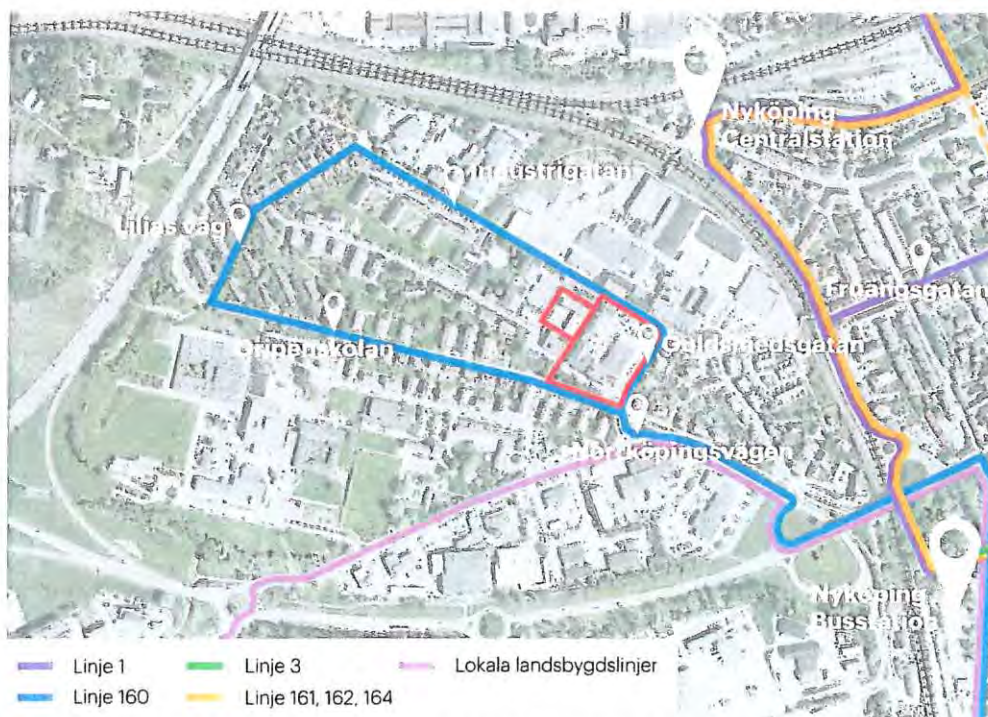
## Kollektivtrafik

### Förutsättningar

Från planområdet är det gångavstånd till busshållplatser för såväl servicelinjer som stadslinje och lokal landsbygdstrafik. Närmsta hållplats är Guldsmedsgatan direkt öster om planområdet. Där finns hållplats för en servicelinje med begränsad turtäthet. Hållplatsen Norrköpingsvägen, 200 meter söder om planområdet, trafikeras av flera lokala landsbygdslinjer (till Kiladalen och viss del Nävekvärd) med gott turutbud. Den närmsta hållplatsen som trafikeras av stadslinje är Nyköpings Fruängsgatan, 400 meter öster om planområdet. Utöver detta trafikeras området av busstrafik till och från Nyköpings gymnasium.

Norr om planområdet, på 600 meters avstånd, ligger Nyköpings centralstation som idag trafikeras av regional tågtrafik samt både regionala busslinjer och stadsbusslinje. Bussterminalen med störst utbud av turer för samtliga stadslinjer ligger 800 meter sydöst om planområdet. Planering pågår att utveckla ett resecentrum vid den nuvarande centralstationen. Resecentrumet kommer att knyta ihop kollektivtrafiken i Nyköping – tåg och busslinjer. Vid ett genomförande av planerna (planerad byggstart 2022–2023) kommer bussterminalen omlokaliseras. Avståndet blir det samma, cirka 800 meter men busslinjerna kommer istället nås vid Nyköpings resecentrum.

I en framtid kan en ny stadsbusslinje komma att trafikera Högbrunnssområdet. Planerna är dock beroende av en större utveckling av de västra delarna av Nyköping tätort och ligger långt fram i tiden. Linjen kan då få en sträckning längs med Hemgårdsvägen och det finns tankar om en hållplats i höjd med planområdet.



Figur 25. Nuvarande kollektivtrafikförsörjning i närområdet. (Urban Minds, 2020).

### Planförslag

Till följd av de nya bostäder som detaljplanen möjliggör kommer planförslaget medföra ett ökat underlag för befintlig och planerad kollektivtrafik.

Detaljplanen omöjliggör inte en framtida breddning av Hemgårdsvägen och placering av hållplats i höjd med detaljplaneområdet då bebyggelsen är indragen i förhållande till vägen och marken mot Hemgårdsvägen är prickmarkerad, dvs *marken får inte förses med byggnad*. Någon breddning av gatumark görs inte i detta planförslag utan sker lämpligen om behovet finns vid ett framtida beslut om förändringar i bussarnas linjedragning. Vid en eventuell framtida hållplats mot Hemgårdsvägen i höjd med planområdet kan den befintliga allén påverkas och dispens behöver då sökas från det generella biotopskyddet.

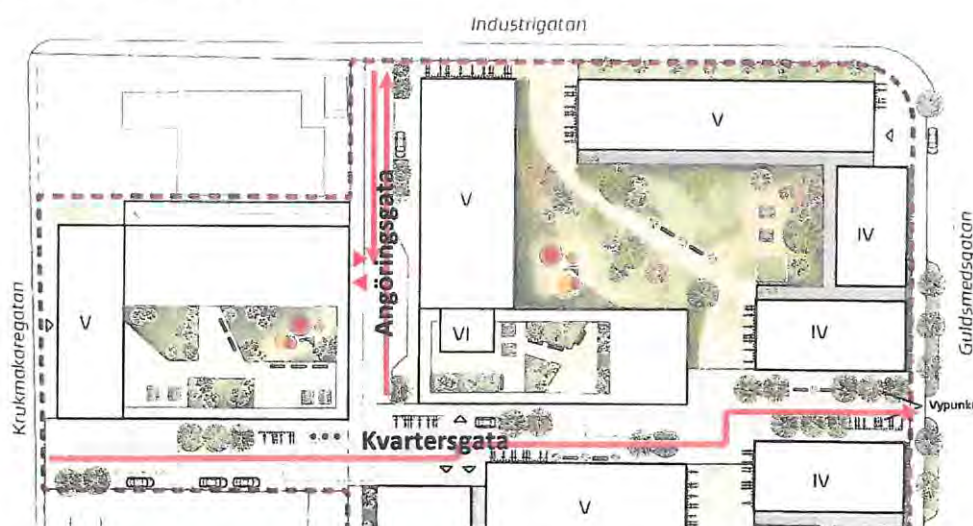
### Biltrafik och angöring

#### Förutsättningar

Planförslaget innebär inga nya allmänna gator men inom planområdet möjliggörs för nya gator på kvartersmark; en gata för angöring, där in- och utfart föreslås från den samlade parkeringsanläggningen, och en kvartersgata där behörig trafik föreslås ta sig fram på gåendes villkor.

#### Planförslag

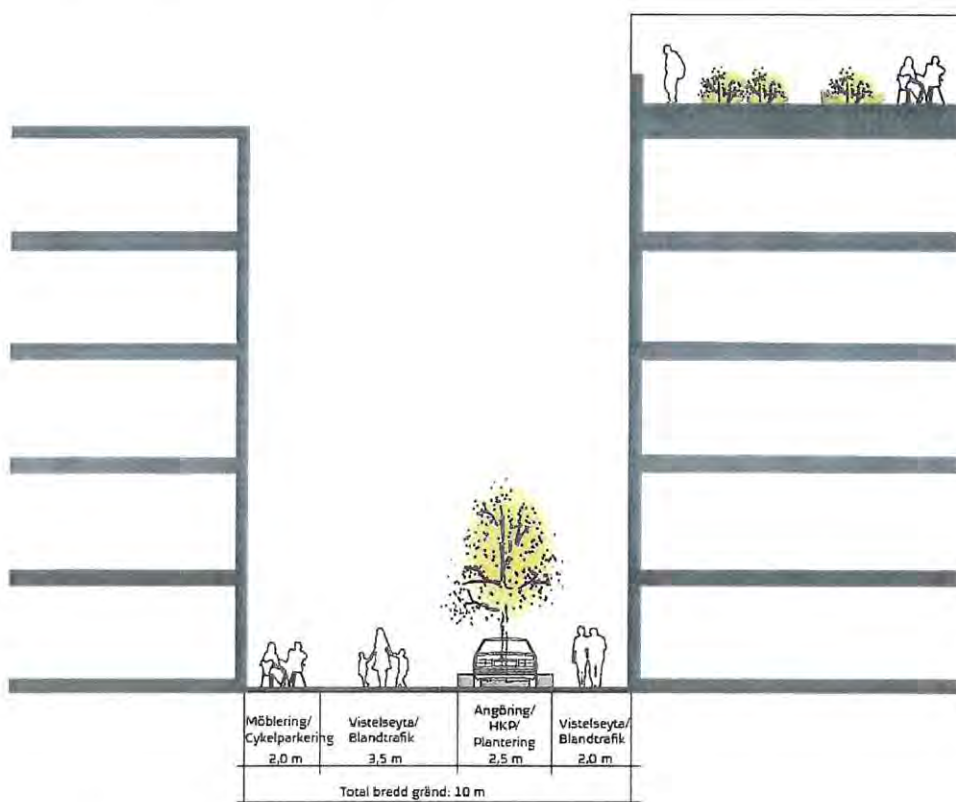
Planförslaget innebär inga nya allmänna gator men inom planområdet möjliggörs för nya gator på kvartersmark; en angöringsgata för angöring till föreslaget vårdboende samt in- och utfart till mobilitetshuset och en kvartersgata där behörig trafik tillåts ta sig fram på gåendes villkor.



Figur 26. Benämning av gator (Arkitema, 2020). Pilar anger körriktningar redaktörens tillägg.

Trafiklösningen inom kvarteret ska ha trafiksäkerhet och tillgänglighet för oskyddade trafikanter som högsta prioritet. Kvarterets huvudinfart för biltrafik föreslås mot Industrigatan, där mobilitetshuset angörs via angöringsgatan. Kvartersgatan går

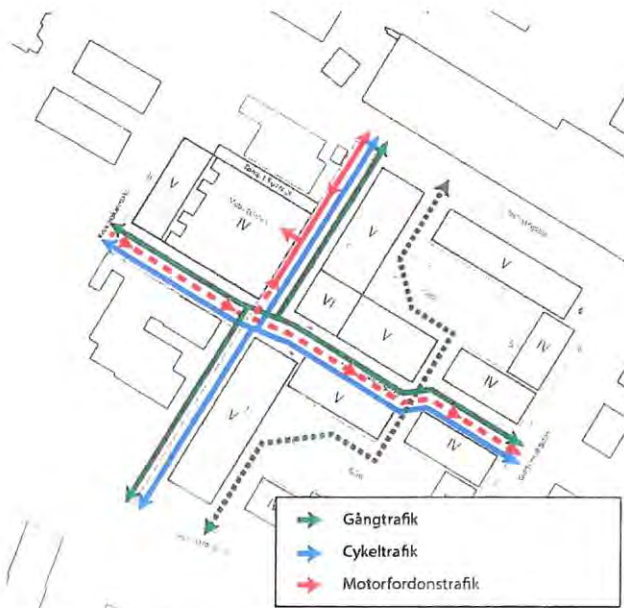
genom kvarteret i öst-västlig riktning mellan Krukmakaregatan och Guldsmedsgatan. Gatan föreslås utformas likt ett gångfartsområde där hela ytan kan användas av fotgängare och parkering endast är tillåten på anvisade platser. Syftet med denna lösning är att möjliggöra angöring och parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga samt leveranser och sophämtning samtidigt som oskyddade trafikanter ges utrymme att röra sig fritt i ett gaturum med grönska. På kvarteretsgatan ska alla trafikanter känna sig trygga och den motordrivna trafiken ska hålla låg hastighet. Gatan föreslås därför utformas enkelriktad för motorfordon och med hastighetsbegränsande möblering.



Figur 27. Sektion genom kvarteretsgatan. (Arkitema, 2020).

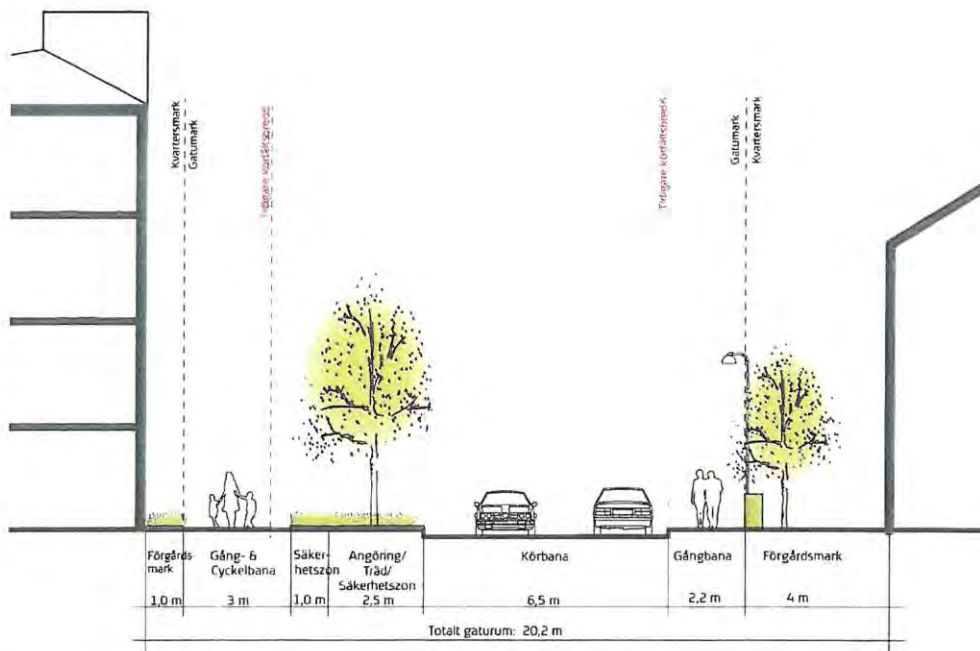
Infarten till kvarteretsgatan via Krukmakaregatan är främst avsedd för leveranser, angöring för personer med rörelsenedsättning, transporter till eventuellt äldreboende eller annan verksamhet och för sophämtning. Detta föreslås regleras genom skyltning med genomfartsförbud vid infarten från Krukmakaregatan.

De platser där motorfordon korsar gång- och cykelytor utformas så att gående och cyklister har prioritet. Detta kan göras genom att gångbanan är genomgående, så att gångtrafiken får en obruten gångyta och biltrafiken har väjningsplikt. Vid utfarterna är det även viktigt att sikten är god och att bilister som kör ut ser korsande trafikanter i god tid innan korsningen.



Figur 28. Färdvägar för olika trafikslag inom planområdet. Streckad linje för motorfordonstrafik betyder sekundära stråk för angöringstrafik på ytor där motorfordonstrafik sker på de gåendes villkor. Streckad linje för gångtrafik indikerar sekundära gångstråk genom planområdet (Trivector, 2020).

Guldsmedgatan väster om planområdet planeras byggas om, körbanans bredd kommer att minska till förmån för trädplantering, gång- och cykelbana samt en angöringsficka i gatans norra del.



Figur 29. Sektion Guldsmedgatan (Arkitema, 2020).

Den tillkommande bebyggelsen bidrar till en större trafikallsträng i närområdet. Till detaljplanen har därför Trivector Traffic AB tagit fram en trafikutredning (2020-05-

26). I rapporten beskrivs vilka trafikmängder den planerade bebyggelsen förväntas ge upphov till. Utredningen utgår ifrån ett antagande om en lägenhetsfördelning (384 konventionella lägenheter och 80 lägenheter i ett äldreboende) och med den boendetäthet som gäller i övriga Nyköping (1,3 personer för tvårumslägenheter och 1,8 personer för tretrumslägenheter). Rapporten bedömer att den nya bebyggelsen inom kvarteret Stockrosen 7 och 11 totalt alstrar cirka 900 resor med motorfordon per dygn om bilinnehavet inom kvarteret motsvarar medelbilinnehavet i Nyköping. Då ett mobilitetspaket föreslås införas i området (se vidare under rubriken *parkering*) förväntas bilinnehavet vara lägre och därmed blir antalet bilresor som kvarteret alstrar lägre. Vid en tillämpning av föreslagen reduktion på 30 % av parkeringsefterfrågan beräknas antalet resor med motorfordon som kvarteret alstrar istället bli cirka 490 per dygn.

Utifrån befintliga trafikmätningar (inklusive nuvarande verksamheter inom planområdet) där planförslagets trafikbelastning har adderats har påverkan på det omgivande gatunätet analyserats. Med utgångspunkt i förväntade bilrörelser har korsningen Hemgårdsvägen/Guldsmedsgatan analyserats särskilt. Slutsatsen är att kapaciteten i korsningen kommer att vara fortsatt god i framtiden när Kvarteret Stockrosen är utbyggt. För detaljer se utredningen.

### **Parkering**

#### *Förutsättningar*

Planområdet ligger geografiskt inom parkeringszon 2 enligt den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta (FÖP). På grund av att området också ligger inom ett område utpekade som utvecklingsområde i FÖP:en kan parkeringsnorm motsvarande zon 1 tillämpas. Detta innebär en bilparkeringsnorm för boende och besökare på 0,5 bilplatser/lägenhet för 1–2-rumslägenheter och 1,0 bilplatser/lägenhet för 3-rumslägenheter och större.

Parkeringsnormen för verksamheter ska bedömas från fall till fall utifrån zonläge, kollektivtrafik (parkering för anställda kan reduceras där god kollektivtrafikförsörjning finns inom 400 meter från entré), antal anställda och besökare. Andra förutsättningar som till exempel företagsbilpool, tjänstecyklar med mera ska också tas hänsyn till. Besökande och kunder bör enligt den fördjupade översiktsplanen hänvisas till allmänna parkeringsplatser. Parkeringsbehovet ska i första hand ordnas på tomtmark. Samutnyttjande av parkeringsplatser bör alltid eftersträvas och fastighetsägare uppmuntras till att ha bilpool. Parkeringsköp på annan plats än den egna fastigheten får tillämpas om detta regleras juridiskt eller avtalsmässigt.

Cykelparkeringsnorm för boende och besökare är 1,5 för 1–2-rumslägenheter och 2,8 för 3-rumslägenheter och större. Cykelparkeringarna för boende ska vara fördelade så att minst 50 % är i låsbara förråd och övriga i cykelställ. Cykelparkeringar för boende och besökare ska finnas i närhet av entréer. Cykelparkeringsnorm för verksamheter per anställda är 0,3 för butik för så väl sällanköp- som dagligvaror, kontor samt för restaurang. Cykelplats med tak bör eftersträvas vid arbetsplatser.

### Planförslag

En parkeringsutredning har tagits fram av Trivector Traffic AB (2020-05-11) med syfte att utreda vilka trafikmängder den planerade bebyggelsen kan förväntas ge upphov till samt att utreda hur stor en rimlig efterfrågan på parkering i planområdet kan förväntas bli. Utifrån angivet parkeringstal i FÖP:en (fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta) är efterfrågan på parkering för de planerade 384 lägenheterna i kvarter Stockrosen 204 bilplatser och 607 cykelplatser.

Parkerings efterfrågan för bilar bedöms enligt utredningen kunna reduceras med 30 % till 144 bilplatser (se Tabell 1) vid införande av ett paket med mobilitetstjänster beskrivna nedan. Området bedöms lämpligt för parkeringsreducering då förutsättningarna att resa hållbart till och från området bedöms som goda och förväntas förbättras i framtiden. Det centrala läget innebär att målpunkter i tätorten ligger inom gång- och cykelavstånd och förutsättningarna för tvärregional pendling kommer att förbättras i och med närheten till ett framtida resecentrum. Utöver de 144 bilplatserna tillkommer upp till 8 platser för parkering av bilpoolsbilar samt 12 platser för anställda och besökare till ett eventuellt äldreboende.

Cykelparkeringstalen enligt parkeringsnormen i FÖP:en bedöms räcka till för de boende i kvarteret, dryga 600 platser.

Lgh storlek	Planerat antal bostäder	P-tal zon 1 (bpl/lgh)	Bpl efterfrågan	P-tal (30% reduktion)	Bpl efterfrågan (-30%)	P-tal cykel zon 1 (cpl/lgh)	Cpl efterfrågan
1-2 rok	361	0,5	181	0,35	127	1,5	542
≥3 rok	23	1	23	0,7	17	2,8	65
<b>Total</b>	<b>384</b>		<b>204</b>		<b>144</b>		<b>607</b>

Tabell 1. Efterfrågan på parkeringsplatser för kv Stockrosen med tillämpning av föreslaget mobilitetspaket (Trivector, 2020)

Om kvarteret istället uteslutande bebyggs med konventionella bostäder som har ett högre parkeringsbehov än ett äldreboende får parkeringsefterfrågan ett större utfall baserat på parkeringstalet. Två scenarion har utretts där scenariot med högst utfall ger ett behov av 175 bilplatser efter reduktion. I tabeller nedan sammanställs efterfrågan på parkeringen (bil och cykel) för detta scenario innan och efter reduktion på parkeringstalet med 30%. Utöver dessa platser måste även antal bilpoolsbilar justeras upp från 8 till 9 platser på grund av de ny tillkommande lägenheter jämfört med scenariot där äldreboendet byggs.

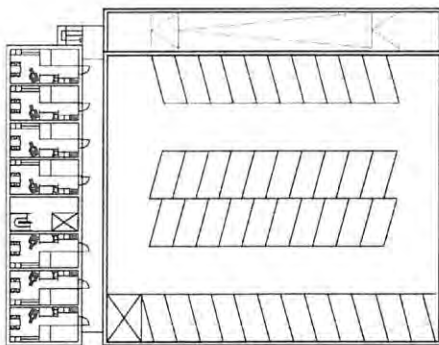
Lgh storlek	Planerat antal bostäder	P-tal zon 1 (bpl/lgh)	Bpl efterfrågan	P-tal (30% reduktion)	Bpl efterfrågan (-30%)	P-tal cykel zon 1 (cpl/lgh)	Cpl efterfrågan
1-2 rok	450	0,5	225	0,35	158	1,5	675
≥3 rok	23	1	23	0,7	17	2,8	65
<b>Total</b>	<b>473</b>		<b>248</b>		<b>175</b>		<b>740</b>

Tabell 2. Efterfrågan på parkeringsplatser för kv Stockrosen om äldreboendet till vanliga lägenheter i korridor (Trivector, 2020).

Den huvudsakliga bilparkeringen föreslås förläggas samlat i en parkeringslösning på Stockrosen 7. Här föreslås ett mobilitetshus med in- och utfart från tillkommande angöringsgata som har infart från Industrigatan. Syftet med mobilitetshuset är att, utöver bilparkering, samla boendefunktioner som främjar en hållbar livsstil så som cykelparkering med möjlighet till cykelservice, miljö- och bytesrum samt leveransskåp.



Figur 30. Plan som visar föreslagen bilparkering i mobilitetshusets entréplan samt på mark. Angöring sker i angöringsficka längs Guldsmedgatan och Hemgårdsvägen och RHP kan iordningställas på gård.



Figur 31. Mobilitetshusets normalplan (Arkitema, 2020).

Med föreslagen plan möjliggörs 13 bilplatser på kvartersmark och 155 bilplatser fördelat på 4 plan i mobilitetshuset. Vid det scenario som ger störst parkeringsbehov saknas således 7 bilplatser om inga parkeringsplatser samutnyttjas. Detta bedöms dock vara möjligt att lösa vid projektering och detaljutformning.

Bilpoolsbilar föreslås placeras på kommunalt ägd kvartersmark för parkeringsändmål intill kvarteret vilket regleras i avtal mellan exploatören och kommunen. Med denna



placering är bilpoolbilarna synliga och lättillgängliga. I avtal regleras då även att andra fastighetsägare ska kunna ansluta sig till bilpoolen. Att erforderliga ytor för att RHP inom 25 meter från entréer kan uppföras har säkerställts på plankartan bland annat genom att de tillåts på gårdarna. Utöver RHP tillåts ingen parkering på gårdarna. Längs angöringsgatan tillåts parkeringsplatser i kantsten för besökande. Angöringsplatser inom 50 meter från entré ordnas även i ficka längs Guldsmedgatan samt längs Hemgårdsvägen.

Cykelparkering föreslås lösas på följande vis beroende på behov:

- Korttids- och besöksparkering till samtliga funktioner placeras utomhus nära entréer och i direkt anslutning till målpunkterna.
- Heldags- och arbetsplatsparkering placeras utomhus under tak på gångavstånd från entréerna och förses med ramlåsmöjligheter.
- Boendeparkering inomhus samt utomhus nära bostadsentréer.
- Cykelpool i mobilitetshuset.



Figur 32. Principer för lokalisering av cykelparkering (Arkitema, 2020).

Med föreslagen plan möjliggör mobilitetshuset för ca 200 cykelplatser i tvåvåningsställ inklusive ca 10 platser för lådscyklar och ca 20 platser för elcyklar. Vidare bedöms ca 300 cyklar kunna rymmas utomhus på kvartersgatan och vid entréplatser samt ca 100 cyklar väderskyddat vid entrébalkong och i cykelrum.

För att behovet av bilparkering ska kunna skrivas ner med 30 % föreslås att ett antal mobilitetsåtgärder genomförs. Syftet med mobilitetsåtgärderna är att minska

behovet av att äga en egen bil och istället erbjuda boende andra sätt att lösa sina resebehov. Följande åtgärder föreslås:

1. Anläggning av rymliga, lättillgängliga cykelparkeringsplatser där minst hälften av platserna placerade inomhus. Utomhusplatser förläggs nära entréer under tak med ramlåsmöjlighet. Minst 5 % av cykelplatserna ges tillräckligt utrymme för parkering av lådcyklar, cykelkärror eller barnvagnar.
2. Extra cykelfaciliteter så som särskilda utrymmen för tvätt och underhåll av cyklar, med tillgång till pump, verktyg och vatten för att spola av cykel skapas inom den egna fastigheten eller inom rimligt gångavstånd. Möjlighet ska finnas till att ladda elcyklar i anslutning till cykelparkeringsplatser.
3. Cykelpool med lastcyklar, cykelkärror och elcyklar etableras i området för att möjliggöra fler hållbara resor. Cykelpoolen föreslås omfatta 15 elcyklar, 4 lastcyklar och 3 cykelkärror.
4. Avgiftsbelagda och samlokaliserade bilplatser i en gemensam anläggning prissatta för att motsvara de verkliga anläggningskostnaderna.
5. Gratis medlemskap i bilpool de 5 första åren. Bilpool ska finnas etablerad vid inflyttning med uppställningsplatser för bilpoolsbilar inom 400 meter från bostädernas entréer. Inledningsvis föreslås bilpoolen innehålla fyra bilar med möjlighet att öka antalet i takt med att området byggs ut med upp till 7-8 bilar.
6. Information om möjlighet att resa hållbart samt de begränsade möjligheterna att parkera.
7. Prova-på-kort för kollektivtrafik till de boende i 2 månader
8. Leveransskåp

Ett mobilitetsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen inför antagande av planen. I mobilitetsavtalet säkerställs att utförandet sker enligt principerna i utredningen. I arrendeavtal regleras förutsättningen för placeringen av bilpoolbilarna på kommunens mark.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### *Tidplan*

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

Samrådsbeslut – september 2020

Samråd – oktober 2020

Granskning – januari 2021

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden – mars 2021

Laga kraft – april 2021

### ***Genomförandetid***

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

### ***Huvudmannaskap och ansvarsfördelning***

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för skötsel och drift av gemensamma ytor inom kvartersmark såsom för kvartersgatan. Möjlighet finns även att bilda gemensamhetsanläggning för gemensam parkeringsanläggning.

Fastighetsägaren/exploatören är ansvarig för att alla åtgärder som krävs för genomförande av planen utförs.

### ***Namnsättning***

Namnsättning av tillkommande fastigheter och kvartersgator bereds i namnberedningen. Förslag tas fram inför granskning av denna detaljplan.

## **Avtal**

Ett planavtal som reglerar åtaganden och kostnader för detaljplanearbetet kommer inför antagande av detaljplanen tecknas mellan Nyköpings kommun och Bolite Bostäder AB.

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen upprättas mellan Nyköpings kommun och Bolite Bostäder AB. Avtalet ska reglera genomförandefrågor, ansvars- och kostnadsfördelning och omfatta bland annat tidigare avtal, marköverlåtelse och lantmäteriförrättningar, utförande och bekostande av allmänna och övriga anläggningar samt villkor under byggtiden.

Ett mobilitetsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen inför antagande av planen. I mobilitetsavtalet säkerställs att utförandet sker enligt principerna i utredningen. I arrendeavtal regleras förutsättningen för placeringen av föreslagna bilpoolbilarna på kommunens mark.

Skötselplaner för dagvattenanläggningarna inom kvartersmark ska upprättas i bygghandlingsskedet. I skötselplanerna ska ansvarsområden samt anläggningarnas funktion, uppbyggnad och skötselbehov tydligt framgå. Detta säkerställs genom att i det till planen tillhörande exploateringsavtalet krävs att utförandet sker enligt principerna i utredningen.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

Planområdet förhåller sig till största delen till befintliga fastighetsgränser. Längs Hemgårdsvägen nära korsningen med Guldsmedgatan krävs fastighetsreglering för

att möjliggöra anläggandet av en angöringsficka på allmän platsmark. Regleringen innebär att del av Stockrosen 11 överförs till Högbrunn 1:13.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av flera fastigheter. Gemensamhetsanläggningar ska inrättas för fastigheternas gemensamma behov. För gata på kvartersmark föreslås att en gemensamhetsanläggning bildas. Gatan regleras i detaljplan med  $g_1$  – markreservat för gemensamhetsanläggning.

Då parkering för hela planområdet föreslås lokaliseras i gemensamt mobilitetshus inom Stockrosen 7 kan en gemensamhetsanläggning för denna bildas. Alternativt kan Stockrosen 11 ansöka om servitut för parkeringsändamål inom Stockrosen 7.

Inom planområdet längs med Hemgårdsvägen ligger befintlig fjärrvärmeledning och Gästabudsstadens ledning som säkerställs i plankartan med följande bestämmelse  $u_1$  – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ansökan och bekostnad av fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning görs av exploatören hos Lantmäterimyndigheten.

## Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar och ansvarar för att alla åtgärder som behövs för exploateringen av området blir utförda, både inom och utanför planområdet. Exploatören bekostar flytt av ledningar inklusive servisledning och eventuell anslutning av ytterligare servis för dagvatten. Anslutningsavgifter erläggs enligt gällande taxor. Exploatören ansvarar för förrättningskostnader, fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggning. Ombyggnaden av Guldsmedsgatan bekostas av exploatören och genomförs av kommunen.

Kommunen får en marginell ökad driftkostnad för nya gator och ledningar då endast en väldigt begränsad del allmän platsmark tillkommer. Blivande samfällighetsförening bekostar skötsel av kvartersmark inklusive gemensamhetsanläggningar.

## Tekniska frågor

Det är möjligt att ansluta ny bebyggelse till befintligt försörjningssystem. Anslutningspunkter till det kommunala VA-ledningsnätet finns intill både Stockrosen 7 och 11.

Fastigheterna är idag kopplade till fjärrvärmeledningsnätet med anslutningspunkter som vid detaljplanens genomförande behöver justeras. Anslutning av båda fastigheterna till Telenors ledningar för tele och bredband är möjlig. Gästabudsstaden och Skanova har båda ledningar för tele och bredband som löper genom eller i anslutning till fastigheterna. Vid genomförandet behöver anslutningarna till dessa justeras.

Vid behov av flytt eller justering av ledning bekostas detta av den som önskar göra den om ej annat är överenskommet. Eventuell flytt eller justering ska, om ej annat är överenskommet, utföras av ledningsägaren. Vid schaktning i ledningars närhet skall ledningsägare kontaktas.

Vid ett genomförande av planen behöver åtgärder vidtas för att dämpa buller från befintlig transformatorstation inom den angränsande fastigheten Stockrosen 8. Lämpliga åtgärder består i att montera absorberer på väggarna runt transformatorerna samt, vid behov, att montera en skärmvägg eller skärmande tak på transformatorstationens tak. Åtgärderna bekostas av exploatören och utförs i samråd med fastighetsägaren, Vattenfall.

Planerad bebyggelse inom 8 meter från transformatorstationen bör avskiljas från denna med brandvägg och utformas i byggnadsklass Br1. För medgiven bebyggelse på plankartan gäller att:

- Bostadshus i 5 våningar 5 meter från transformatorbyggnaden ska uppföras med brandvägg REI 240-M
- Garage i 4 våningar, dikt an transformatorbyggnaden ska uppföras med brandvägg REI 240-M

För att uppfylla kommunens fördröjningskrav för dagvatten måste totalt 222 m<sup>3</sup> fördröjas inom planområdet (22 m<sup>3</sup> inom Stockrosen 7 och 200 m<sup>3</sup> inom Stockrosen 11) innan påkoppling på ledningsnät. Fördröjning av dagvatten bör ske främst i gröna lösningar så som skelettjordar och växtbäddar. Vid utformning och dimensionering av dagvattensystem ska hänsyn tas till översvämningsrisker i samband med extrema regn och skyfall. Höjdsättningen av marken och nya hus i enlighet med detaljplanen är därför viktig för att säkerställa en säker sekundär avrinning i samband med extrema regn.

Vid ett genomförande av planen ska sanering av marken inom planområdet genomföras till en nivå som är lämplig. Med lämplig nivå avses en nivå där saneringsåtgärderna uppfyller de översiktliga åtgärds målen och miljönyttan i förhållande till kostnaden bedöms som acceptabel. I samband med rivning av de byggnader som finns på fastigheten bör jorden under byggnaderna analyseras för att säkerställa att det inte förekommer okända föroreningar. Med hänsyn till förekomsten av petroleumrelaterade ämnen ska grundvatten inom planområdet inte användas som dricksvatten. Detaljplanen reglerar att *startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän markföroreningar avhjälpts eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd.*

Utrymme för tjocka bjälklag och ytterväggar samt extra isolering på tak har lämnats i detaljplanens bestämmelser så att byggnation med träkonstruktion och/eller som lågenergihus ska vara möjligt.

## Konsekvenser av planens genomförande

### *Miljökonsekvenser*

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av detaljplanen medför att förorenad mark saneras, något som troligen inte görs inom överskådlig tid om marken inte byter användning. Vid ett genomförande kommer även krav om lokalt omhändertagande av dagvatten börja gälla inom fastigheterna. Genomförandet bidrar därmed till minskad andel hårdgjord yta till förmån för fördröjning, rening och viss infiltration av dagvatten med minskad belastning på recipient som effekt.

Planförslaget tillför ekosystemtjänster genom att gröna ytor anläggs inom kvartersmark på gårdar och tak samt på gator och i förgårdsmark.

Förtätning av bostäder i ett centralt läge med god tillgänglighet till kollektivtrafik kan ge en positiv effekt ur ett ekologiskt perspektiv då det förbättrar förutsättningarna för invånare att välja ett kollektivt resesätt framför bilen. Planen möjliggör även mobilitetslösningar för ett mer hållbart resande, minskade transporter och ett begränsat användande av bil som färdmedel. Vidare nyttjar detaljplanen redan befintlig infrastruktur.

### *Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare*

Den nya bebyggelsen bidrar till stadskvaliteter i området dels genom ett tillskott av möjliga lokaler dels genom att bebyggelsen i sig tydliggör gaturummen och bidrar till mänsklig närvaro i det offentliga rummet. Vid rivning och uppförande av ny bebyggelse innebär detta dock att merparten av befintliga verksamheter inte kommer kunna fortgå inom planområdet.

Om planerad bilpool förläggs på av kommunen ägd mark avses villkoras att denna funktion är tillgänglig för gemensamt nyttjande av fler.

Genomförd solstudie antyder att fastigheten Sunlight 2 kan komma att påverkas av en viss ökad skuggbildning under eftermiddag/kväll i de nedersta våningsplanen mot Industrigatan.

Under byggnationen kan boende och intilliggande verksamheter beröras av vissa tillfälliga störningar i form av buller, vibrationer och ökad trafik på tillfartsvägen till planområdet.

Ledningsägare kan behöva flytta ledningar som idag belastar kvartersmarken. All ledningsflytt som initieras av exploatören bekostas av exploatören om ej annat är överenskommet.

### *Konsekvenser för exploateringsavtal*

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen upprättas mellan Nyköpings kommun och Bolite Bostäder AB. Exploateringsavtalet reglerar genomförandefrågor, marköverlåtelse samt ansvars- och kostnadsfördelning mellan exploatören och kommunen.

Alla anläggningar och byggnader inom kvartersmark, inklusive nödvändiga parkeringar och ombyggnad av allmän plats, bekostas och genomförs av exploitören i enlighet med den aktuella detaljplanens bestämmelser.

I enlighet med avtalet ska utförandet ske enligt detaljplanen samt principerna i gestaltungsprogram, bilagda utredningar samt överenskommen kvalitetsnivå och kommunens normer och anvisningar.

### ***Sociala konsekvenser***

Planförslaget medför framförallt positiva konsekvenser för Nyköpings invånare. Planförslaget erbjuder en blandning av bostadsformer i ett strategiskt läge, nära resecentrum och stadskärnan. Planförslaget möjliggör små bostäder som kan efterfrågas av unga och människor med små ekonomiska förutsättningar samt vårdboenden för äldreomsorg vilket vid ett genomförande enligt förslag ger en blandning av boende i olika åldrar inom planområdet.

Fler boende inom området medför ett ökat underlag för befintligt serviceutbud i samhället. Planområdet tillgängliggörs för fler brukare när industriverksamheter ersätts med bostadsbebyggelse. Vidare innebär planförslaget att området blir mindre hårdgjort och att gröna miljöer skapas på gårdar. Den föreslagna bebyggelsen tydliggör kringliggande gaturum och bebyggelsen med uteplatser, loftgångar eller balkonger förstärker närvaron i de offentliga rummen vilket bygger trygghet.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

Förslaget utgör en förtätning i ett redan utbyggt område och kan därför till stor del nyttja befintlig infrastruktur som därmed nyttjas mer effektivt. Tillskapandet av små lägenheter innebär också en breddning av utbudet av bostäder i området och att unga samt människor med olika ekonomiska förutsättningar ges möjlighet att bosätta sig här. Det kan gälla såväl yngre som vill flytta hemifrån till sin första bostad som äldre som vill sälja villan men ändå kunna bo kvar i närområdet. Förslaget innebär ett ökat bostadsbestånd i kommunen och därmed också ett större skatteunderlag. Vidare medför förslaget att nya lokaler för centrumändamål tillkommer. Rivning av byggnader och sanering av marken innebär kostnader för exploitören samt att befintliga ekonomiska värden reduceras. Intäkter i form av nya bostäder och lokaler bedöms dock överstiga kostnaderna.

## **Medverkande i planarbetet**

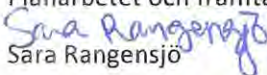
Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och har bekostats av sökanden, Bolite Bostäder AB.

Utöver planhandläggare är medverkande tjänstemän:

- Magnus Bäckmark (Strategienheten, trafikplanerare)
- Anna Gustafsson (Strategienheten, kollektivtrafiksamordnare)
- Labeat Bickaj (Strategienheten, mobilitetsakkunnig)

- Tobias Ossmark (Plan- och naturenheten, kulturmiljöstrateg)
- Sara Ahlstrand (Bygglovenheten, bygglovarkitekt)
- Karin Wesström (Mark- och exploatering, projektledare)
- Ibis Feliu Niva (Gata/Park/Hamn, trafikplanerare)
- Tony Steen (Renhållningen, samordnare)
- Mats Karlsson (Nyköping vatten, VA-ingenjör)
- Ola Sundin (Miljöenheten, miljö- och hälsoskyddsinspektör)
- Tomas Bredberg (Räddningstjänsten, brandinspektör)

Planarbetet och framtagande av planhandlingar har letts av

  
Sara Rangensjö

Planhandläggare, Nyköpings kommun

I samarbete med

Niklas Ljungberg, Kristin Magnusson och Johanna Bahador, Urban Minds AB

## Utredningar och underlag

För att säkerställa en god markanvändning har underlagsmaterial och flertalet utredningar tagits fram. Dessa har utgjort stöd vid framtagande av planhandlingar.

- Dagvattenutredning – Kv. Stockrosen, Structor Uppsala AB, 2020-05-08
- Kvarteret Stockrosen – Kulturmiljöutredning, Stockrosen 11, Nyköping, WSP 2020-06-15
- Kvarteret Stockrosen – Trafik- och parkeringsutredning, 2020-06-30
- Miljöteknisk markundersökning, Structor Miljöpartner AB, 2020-03-23
- Riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering, Structor Miljöpartner AB, 2020-05-15
- PM Planeringsunderlag – Geoteknik, NollTre Konsult AB, 2020-02-05
- Stockrosen, Nyköping – Yttrande angående industribuller från transformatorstation, Magenta Akustik AB, 2020-05-06
- Stockrosen 7 & 11, Nyköpings kommun – Riskutredning, Säkerhetspartner Norden AB, 2020-04-03
- Trafikbullerutredning för detaljplan Stockrosen, Nyköping, Magenta Akustik AB, 2020-05-12
- Gestaltningsprogram, Arkitema, 2020-09-03



GESTALTNINGSPROGRAM FÖR

# STOCKROSEN 7 & 11

2020-09-03



UTKAST

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR STOCKROSEN 7 & 11

2020-09-03

Medverkande i detta gestaltningsprogram:

Sara Rangensjö, planarkitekt, Nyköpings kommun

Tobias Ossmark, kulturmiljöstrateg, Nyköpings kommun

Sara Ahlstrand, bygglovarkitekt, Nyköpings kommun

Erik Westerlund, Bolite

Oscar Engelau, Bolite

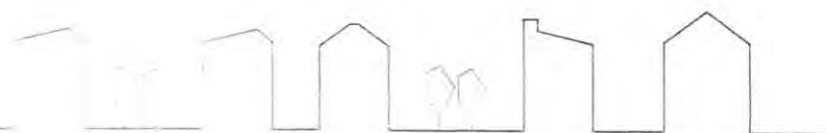
Emma Elv, uppdragsansvarig arkitekt, Arkitema

Sara Vikstrand, uppdragsansvarig landskapsarkitekt, Arkitema

Sofia Lindelöf, arkitekt, Arkitema

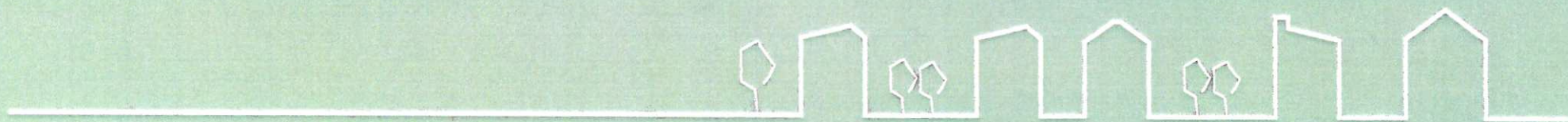
Sofia Melin, stadsplanerare, Arkitema

# INNEHÅLL



<b>UTGÅNGSPUNKTER</b> .....	4	<b>VÅRDBOENDE</b> .....	28
<b>BAKGRUND &amp; SYFTE</b> .....	5	Volymhantering .....	28
Bakgrund .....	5	Bottenvåning och entré .....	28
Syfte .....	5	Balkonger .....	28
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	6	Takutformning .....	29
Översiktsplan .....	6	Fasadutformning .....	29
Gällande detaljplan .....	6	Principfasad .....	30
Riksintressen .....	6	<b>MOBILITETSHUS</b> .....	32
<b>STADSANALYS</b> .....	7	Volymhantering .....	32
Landmärken .....	8	Bottenvåning och entré .....	32
Kulturmiljö .....	9	Takutformning .....	32
<b>STRUKTUR</b> .....	10	Fasadutformning .....	32
<b>STOCKROSEN IMORGON</b> .....	11	Principfasad .....	33
Vision .....	11	<b>UTEMILJÖNS UTFORMNING</b> .....	34
<b>ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER</b> .....	12	<b>BEBYGGELSENS MÖTE MED GATAN</b> .....	35
Kvartersstruktur .....	12	Industrigatan .....	35
Struktur .....	14	Hemgårdsvägen .....	35
Funktion .....	15	Guldsmedsgatan .....	35
Cykel .....	16	<b>KVARTERSGATAN</b> .....	36
<b>VOLYMSTUDIE OCH VYER</b> .....	17	Utformning .....	37
<b>BEBYGGELSENS UTFORMNING</b> .....	20	Funktioner .....	37
<b>MATERIAL OCH KULÖR</b> .....	22	Grönstruktur .....	37
<b>KVARTERSHUSEN</b> .....	24	Material och möblering .....	37
Volymhantering .....	24	<b>BOSTADSGÅRDAR</b> .....	38
Bottenvåning och entré .....	24	Utformning .....	39
Balkonger .....	24	Funktioner .....	39
Takutformning .....	25	<b>TAKTERRASSER</b> .....	40
Fasadutformning .....	25	Utformning .....	40
Principfasad .....	26		
Entrébalkonger .....	27		

# UTGÅNGSPUNKTER



## BAKGRUND & SYFTE



### BAKGRUND

Nyköping är en av Sveriges äldsta städer som grundades år 1187 och dess historia speglar sig i stadens utformning. Den äldre stadsplanen för Nyköping var mycket oregelbunden med krokiga gator och torg. År 1665 gjordes en ny stadsplan som däremot är mycket regelbunden. Det vinkelräta rutnätet bryts av den slingrande Nyköpingsån och den på sina ställen kuperade terrängen.

I och med industrialiseringen under 1800-talets slut kom Nyköping att expandera, men det var först på 1950-talet som bebyggelsen till slut kom att överskrida den ram som 1665 års stadsplan utgjort. Stora bostadsområden tillkom i stadens ytterkanter.

Nyköping fortsätter att växa. Nyköpings kommun planerar för 700 nya invånare per år, vilket innebär att det behövs 350 nya bostäder årligen. Under den senaste 10-årsperioden har Nyköpings kommun haft den största ökningen av bostadsbyggandet i Sverige.

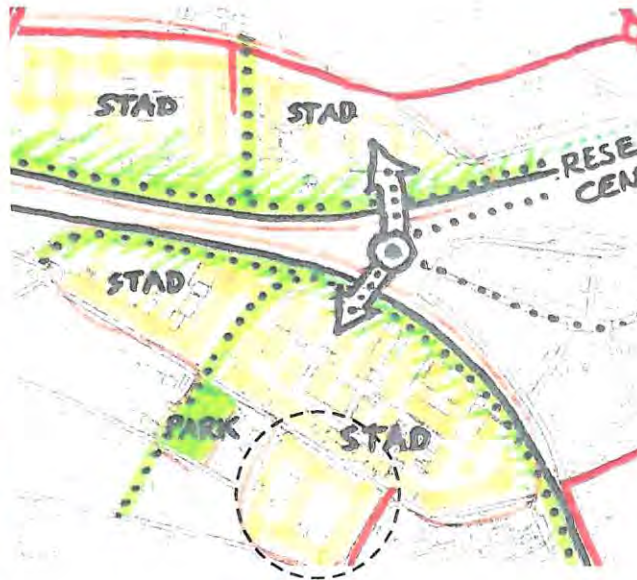
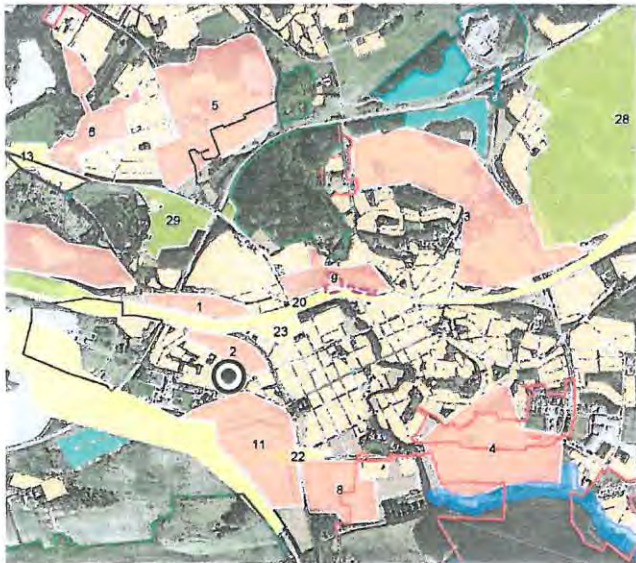
2018 förvärvade Landia AB fastigheterna Stockrosen 7 och Stockrosen 11. Tillsammans med Bolite Bostäder planerar Landia att utveckla fastigheterna och skapa moderna bostäder för olika målgrupper.

### SYFTE

Detta gestaltungsprogram är en bilaga till planhandlingarna samt regleras i exploateringsavtalet och har som syfte att förtydliga och säkerställa kvaliteter i gestaltningen av byggnader och yttre miljö, som underlag för genomförande och för områdets fortsatta utveckling. Programmet ska fungera som riktlinjer för projektet efter planskedet och utgöra stöd vid kommande handläggning av bygglov.

Gestaltungsprogrammet ger exempel på utförande som är i linje med den kvalitetsnivå som överenskommit. I samband med genomförandet kan andra lösningar komma att bli aktuella, och då ska gestaltungsprogrammet ses som en kvalitetsnivå som inte underskrids.

# FÖRUTSÄTTNINGAR



## ÖVERSIKTSPLAN

Nyköpings kommun har en fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort som tar höjd för kommunens mål om 700 nya invånare per år. Med en planeringsperiod fram till 2030 innebär det bostäder för 10 000 nya invånare. Kommunfullmäktige fattade 12 december 2017 beslut om att förklara Nyköpings kommuns översiktsplan 2013 för inaktuell. Den nuvarande översiktsplanen och dess fördjupningar gäller dock fram tills att en ny version är beslutad. Den reviderade översiktsplanen beräknas bli antagen under våren 2021.

FÖPen redovisar utveckling av Nöthagen och Högbrunn (Sunlight) som aktuellt planområde ligger inom. Båda områdena hyser idag olika typer av verksamhetslokaler med ibland ganska komplexa strukturer skapade av olika tillbyggnader genom tid. Ny bebyggelse föreslås ges stor arkitektonisk frihet och gärna som vidareutveckling av den befintliga bebyggelsen. Vid förändring bör upplevelsen

av de befintliga barriärerna mot centrum motverkas. Exploatering norr om Industrigatan bör ske med stadslig tät struktur. Möjligheter att omvandla områdets kulturhistoriskt intressanta platser och byggnader till boende och icke störande verksamheter bör tillvaratas.

## GÄLLANDE DETALJPLAN

Planområdet är idag detaljplanelagt och gällande detaljplan är från 1947 och har plannummer 0480K-V\_2064. Denna detaljplan är en utvidgning av stadsplanen för s.k. Sunlightområdet väster om Oxelösundsbanan i Nyköping.

I gällande detaljplan beskrivs aktuellt planområde som ett mindre industriområde använt för metallverkstäder o.dyl. Detaljplanens genomförandetid har gått ut och planbesked har getts för en ny detaljplan.

## RIKSINTRESSEN

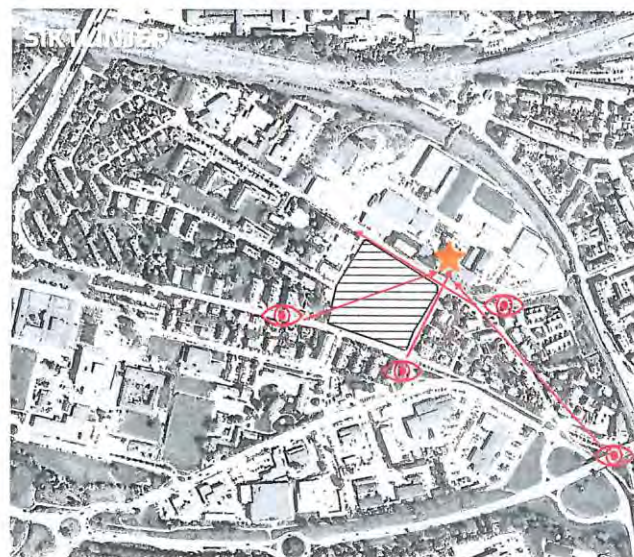
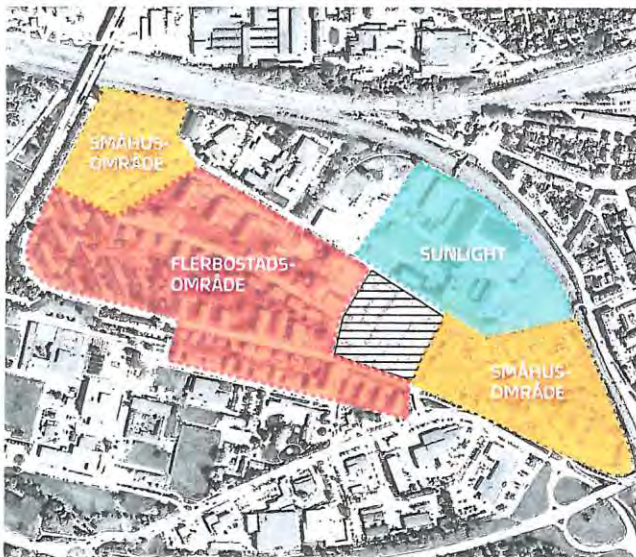
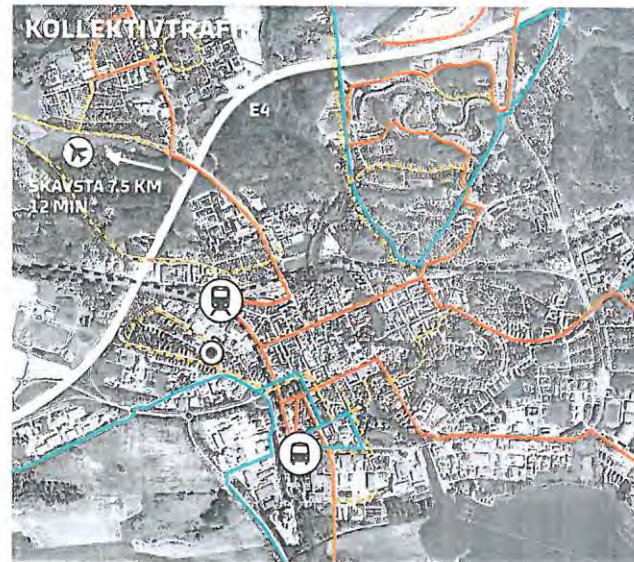
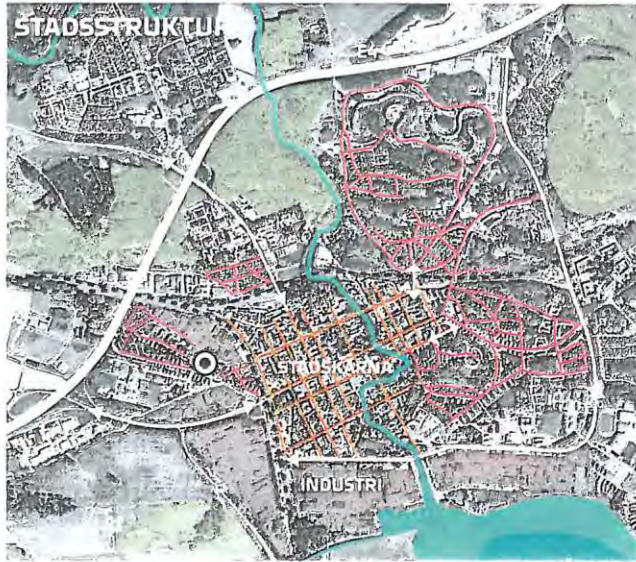
Nyköpings stad berörs av två riksintressen för kulturmiljövården; Nyköping (D 57) och Arnö - Stora och Lilla Kungsladugården (D 56).

Nyköping (D 57) innefattar Nyköpings innerstad då det är en residensstad som utgjort ett viktigt politiskt maktcentrum sedan medeltiden. Det är en stadsmiljö präglad av konsekvent genomförd reglering vid 1600-talets mitt, låg bebyggelse och industrianläggningar från skilda tider.

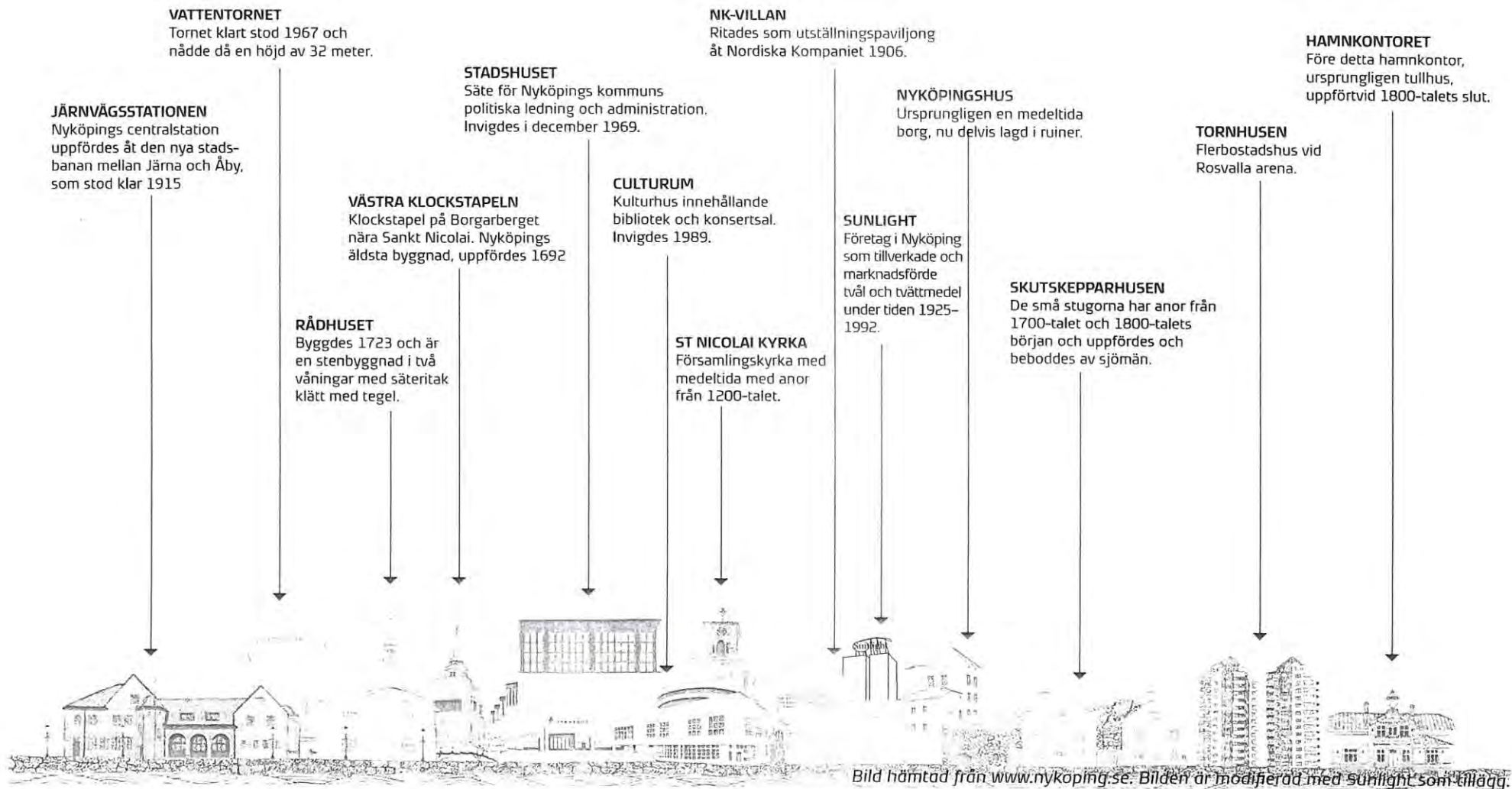
Arnö - Stora och Lilla Kungsladugården (D 56) är ett odlingslandskap präglad av Kungsladugården som har kvar sin ursprungliga avgränsning mot staden.

Stockrosen ligger mitt emellan de två riksintressena. Projektet förhåller sig till de båda riksintressena genom att inte störa den befintliga kopplingen mellan staden och naturområdet samt tar stor hänsyn till viktiga utblickar och Nyköpings stadssiluett.

# STADSANALYS



## LANDMÄRKEN





## KULTURMILJÖ

Runt planområdet finns flera högt kulturklassade byggnader. De som främst påverkar utformningen av den nya bebyggelsen är de som ligger inom fastigheten Sunlight 2. Byggnaderna för Sunlight vid Industriegatan och Nytorget är blåklassade i Nyköpings bebyggelseinventering. Detta innebär att byggnaderna är särskilt värdefulla enligt PBI 8:13 och omfattas av förvanskningförbud.

Fastigheten är ett kvarvarande spår efter en industrihistorisk viktig verksamhet under 1900-talet. På Sunlight arbetade som flest 600 personer i fabriken som tillverkade Lux-tvål, tvättmedel med mera. De aktuella byggnadskropparna utgör tillsammans en tydlig fasadvägg som genom karaktär och stora skala har betydande inverkan på stadsrummet. 1900-tals fabriksanläggningen är en viktig del av Nyköpings historia och har ett högt industrihistoriskt värde. Fabriken har också både ett lokal- och samhällshistoriskt värde. Byggnadskomplexet har genom sina omsorgsfullt utformade byggnadsdetaljer och genomtänkta tillbyggnader med gemensamma formspråk stora arkitektoniska värden. Vidare är anläggningen ett betydande riktmärke med stort symbolvärde för Nyköping.

Kvarteret Stockrosens industriella bebyggelse/ verkstadsbebyggelse kompletterar Sunlights karaktär men har i sig inga värden för riksintresset. Den kommunala bebyggelseinventeringen har inte omfattat Kvarteret Stockrosen och denna bebyggelse saknar därmed värdering. WSP har dock gjort en initial bedömning och i denna

bedöms den äldsta verkstadsbyggnaden från 1935 besitta kulturhistoriska värden.

Industriområdet i Högbrunn avspeglar väl ett samhälles framväxt kring industrin under 1900-talets första hälft. Arbetsplatserna och bostäderna är organiserade och uppdelade på ett tydligt sätt. Bebyggelsestrukturen berättar om dåtidens samhällsideal att skilja industrin och bostäderna åt, bland annat med hjälp av gröna kilar och alléer. De gröna kilarna är en vital del i "trädgårdsstaden", ett planeringsideal som var populärt i det tidiga 1900-talet.

Miljön bedöms i hög grad visa en komplett bild av sitt kulturhistoriska men bedöms sammantaget endast i måttlig grad representera sin kontext.

*Till detaljplaneförslaget för Stockrosen 7 och Stockrosen 11 finns en Kulturmiljöutredning, framtagen av WSP.*



Byggnaden är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och får inte förvanskas

Byggnaden har ett utpekat kulturhistoriskt värde. Byggnadens ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljningsnivå ska beaktas



# STRUKTUR



# STOCKROSEN IMORGON



## VISION

De nya bostadskvarteren i Stockrosen utformas för att skapa en kvalitetsrik boendemiljö som förhåller sig till såväl kulturhistorisk industribebyggelse som grannkvarter med bostäder från blandade tidsepoker och bebyggelseskala. Den nya bebyggelsen följer fastighetens ytterkant för att definiera kvarteren mot gatan, skapa tydliga gaturum och skyddade gårdar på kvarterens insida.

Bostadshuset i Stockrosen är tydligt sina egna volymer och bjuder på variation i upplevelsen av kvarteret. Byggnadernas placering skapar tydliga entréplatser, förgårdsmarker och siktlinjer.

Genom Stockrosen går en kvartersgata som kopplar öst och väst. Befintlig gångväg mellan norr och söder bibehålls och aktiveras när nya byggnader tillkommer längs med dess sträckning.

*Bilden ovan visar de nya bostadskvarteren i Stockrosen sett från korsningen Hemgårdsvägen och Guldsmedsgatan. Guldsmedsgatan får ny utformning med grön kantzon.*

# ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER

## KVARTERSSTRUKTUR

Den nya bebyggelsen tar sitt avstamp vid Industrigatan i norr där den möter industribyggnaderna i Sunlight-kvarteret. Förhållandet till Sunlights befintliga byggnader präglar volym och detaljering av ny bebyggelse.

De nya kvarteren är tydligt uppbrutna i individuella byggnadsvolymer. Volymerna bryts upp för att förhålla sig i skala till omkringliggande bostadsbebyggelse och fortsatt låta Sunlight dominera stadsbilden i Högrbrunn. Volymerna kan vara sammanlänkade med trapphus eller entrébalkong men den individuella volymen ska vara fortsatt tydligt läsbar.

Byggnadsvolymer ska präglas av variation och individuell karaktär. Variation uppnås genom ett levande taklandskap, husens placering med tydliga gavelmotiv och en varierad kulör- och materialpalett.

I mötet med omgivande gator är bebyggelsen stadsmässig. Bottenvåningarna är aktiverade med bostäder och möjliga lokalytor och utformas för att aktivera gaturum och platsbildningar.

Kvarterets insida är utformade för att främja ett enkelt socialt liv. Gårdarna är gröna och har generösa släpp mellan husen som bjuder in och kopplar gårdarna mellan varandra och vidare ut till omkringliggande gator och grönska.

Många av lägenheterna nås via entrébalkonger som kantar innergårdarna. Genom att bostäderna har sin entré mot gården får kvarterets insida en hög aktivering vilket främjar målet om en god social boendemiljö.

Bebyggelsen i Stockrosen planeras för att erbjuda boende över hela livet. Mindre bostäder för unga såväl som trygghetsboende och vårdboende ryms i kvarteret. Kvarteretsgatan genom området utformas som gemensam utemiljö och kompletterar innergårdarna genom att vara ett aktivt stråk där angöring och bostadskomplement samordnas.

Navet för kvarteretslivet blir ett mobilitetshus som möter kvarteretsgatan. Mobilitetshuset utformas med en aktiv bottenvåning där funktioner för en hållbar livsstil samlas.

Diagram 1: Relation till befintliga byggnader präglar den nya bebyggelsen.

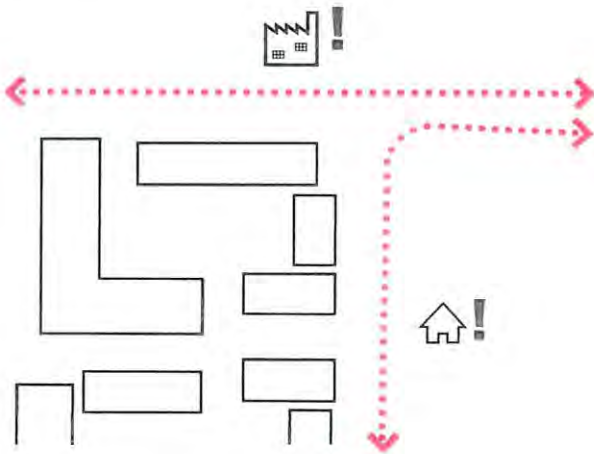


Diagram 2: Stadsmässig och aktiverad utsida. Privata gårdar som kopplar till varandra.

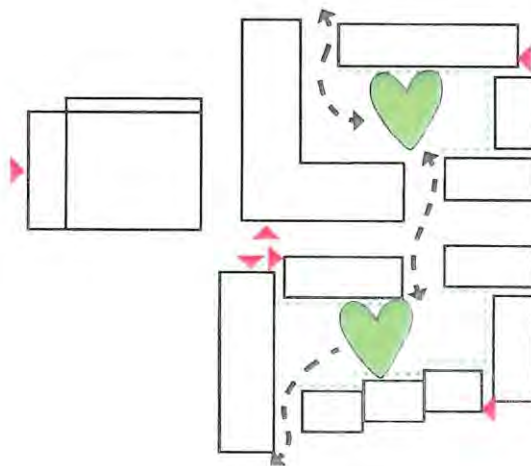
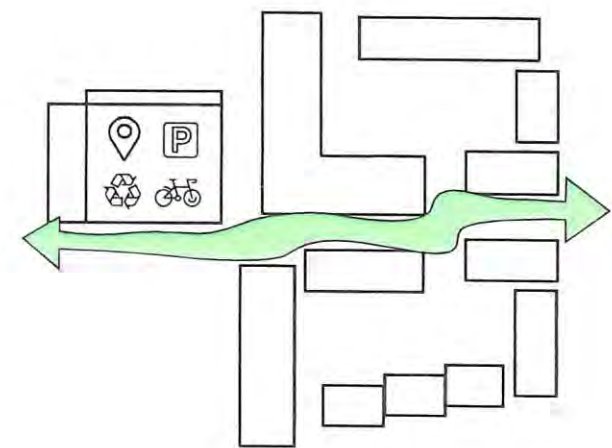


Diagram 3: Kvarteretsgata kopplar genom området. Mobilitetshus som nav i kvarteretslivet.





## STRUKTUR

Principen för strukturen är att ny bebyggelse följer fastighetens ytterkant och möter omkringliggande gator. Detta skapar tydliga gaturum och skyddade gårdar på kvarterens insida.

Kvarteren förhåller sig till de kulturhistoriska värden som finns på platsen genom att byggnader i norr kliver tillbaka och möter Industrigatan och Sunlight med förgårdsmark. I söder är bebyggelsen indragen från Hemgårdsvägen för att bibehålla läsbarheten av den gröna kil som visar på tidigare stadsbyggnadsprinciper. Byggnader som möter Gulsmesdgatan och Krukmakargatan har mindre förgårdsmark för hantering av dagvatten och möjlig möbleringszon för bottenvåningarna.

I områdets ytterhörn skapas entréplatser. Här finner man huvudentréer till bostäderna och del bottenvåningarna är utformade med aktiv sockel som möjliggör lokaler. Kopplat till entréplatser finns angöringsmöjlighet och möjlighet till tillgänglighetsanpassad parkering.

Kvarteret har en kvartersgata som kopplar mellan Krukmakargatan i väst och Gulsmesdgatan i öst. Denna gata försörjer kvarteren och aktiveras med entréer till såväl bostäder, vårdboende och mobilitetshus. En mindre kvartersplats bildas i centrum av kvartersgatan. I mötet med Gulsmesdgatan utformas bottenvåningarna för bokaler.

Bokaler är lägenheter placerade i bottenvåning som utformas med möjlig tillgänglig entré från gatan och med generös takhöjd. Bostadens utformning aktiverar gatan och möjliggör en användning som lokal.

Ett varierat taklandskap präglar den nya bebyggelsen. Takutformning hämtar sin inspiration från omkringliggande bebyggelse såväl som platsens ursprungliga funktion som industri. Takens utformning varierar mellan sadeltak och pulpettak med skorstenmotiv.



- |   |  |
|---|--|
|  Bokal                       |  RHP          |
|  Anpassning till kulturmiljö |  Angöring     |
|  Förgårdsmark               |  Entré bostad |
|   |  Entré bokal  |
|   |  Aktiv sockel |

## FUNKTION

Kvartersgatan som sträcker sig genom bebyggelsen samlar och tillgodoser många av kvarterens funktionsbehov.

Via kvartersgatan nås mobilitetshuset som förutom bilparkering aktiveras med cykelfunktioner (parkering, verkstad och cykelpool) och ett recycle-rum. Bilar till mobilitetshuset angör via angöringsgata från Industrigatan i norr.

Kvartersgatan utformas som en enkelriktad gångfartsgata där biltrafik minimeras. Flera gångstråk kopplar mellan norr och söder och det finns möjligt att röra sig genom gårdarna.

Avfall och tömning av avfall hanteras via kvartersgatan där sopbilar har god angöringsmöjlighet. Avfall delas in i hushållsavfall och sekundära fraktioner.

Hushållsavfall hanteras i varje kvarter. Kvartersgatan är utformad för att möjliggöra kassuner i gatans östra och västra del. Det är också möjligt att hantera avfall via konventionella soprum som även dessa nås från kvartersgatan. Val av avfallssystem (kassuner eller avfallsrum) ska vara samordnat för hela området för att minimera antalet avfallsfordon.

Avfall för sekundära fraktioner samlas i mobilitetshuset.



	Avfallsrum		Angöringsgata		Mobilitetshus
	Kassun		Kvartersgata		Entré Soprum
	Angöring Sopbil				Gångstråk
					Entré bostad

Illustrationen ovan är ett exempel. Val av avfallssystem, placering och omfattning utreds vidare i samband med bygglov.

## CYKEL

Cykelparkeringar ska utformas för att vara lättillgängliga och säkra. Antalet cyklar och behov av parkering regleras med kommunens P-norm för cykel och för området framtagna trafikutredning.

Cykelparkering sker enligt tre principer:

- Inne i mobilitetshus (ca 200st inkl lådcyklar)  
I mobilitetshuset finns förutom parkering tillgång till cykelpool, verkstadsyta och tvätt.
- Utomhus på kvartersgata och vid entréplatser (ca 300st)
- Väderskyddat vid entrébalkong eller cykelrum (ca 100 st)



- |  |  |
|--|--|
|  Cykelrum                       |  Cykelställ               |
|  Gemensam cykelverkstad         |  Cykelställ, två våningar |
|  Cykelparkering på entrébalkong |  |

Illustrationen ovan är ett exempel. Placering, utbredning och omfattning av cykelplatser utreds vidare i samband med bygglov.





## VOLYMSTUDIE OCH VYER



I mötet med Sunlights industribyggnader vid Industrigatan är Stockrosens bebyggelse anpassad i placering, volym och detaljering.

Den nya bebyggelsen kliver bak från fastighetsgräns och gatuliv vilket skapar förgårdsmark och distans i gaturummet.

Den nya byggnaden vars fasad möter Industrigatan får en byggnadshöjd och fasad som är underordnad befintlig industribyggnad. Byggnadens pulpettak ska möta

Industrigatan med låg takfot.

Sockelvåningen förhåller sig till befintlig industribyggnad och fönstersättningen anpassas för att möta fönstersättning på motstående sida av Industrigatan.

För fasaden mot Industrigatan får endast franska balkonger uppföras.



Guldsmedsgatan bjuder på ett generöst gaturum där befintlig villabebyggelse i öster är tillbakadragen med trädgårdar som möter gatan.

Ny bebyggelse som möter Guldsmedsgatan är placerad något tillbakadragen vilket ger förgårdsmark som möjliggör hantering av dagvatten såväl som möbleringszon för en aktiv sockelväning.

Den nya bebyggelsen är uppbruten i mindre volymer som vänder huvudfasad såväl gavlar mot Guldsmedsgatan. Byggnadernas volymer och våningsantal är anpassade till att möta villabebyggelsens skala och låta Sunlight fortsatt dominera i fonden av Guldsmedsgatan.



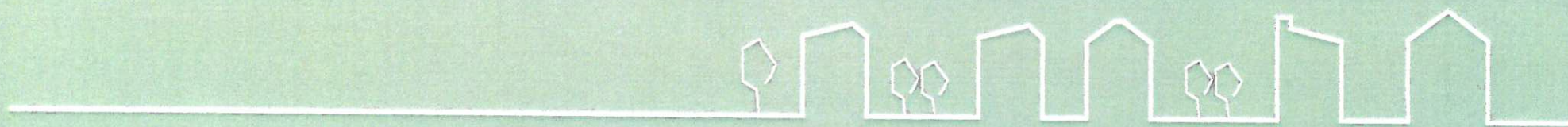
Den nya bebyggelsen möter Hemgårdsvägen i söder. En befintlig trädallé med björkar bibehålls mellan nya byggnader och gatan. Trädallén är del av en grön kil som utgör spår från tidigare stadsplanering.

Befintlig bebyggelse på andra sidan Hemgårdsvägen är lamellhus med sadeltak som står med husgavlar ut mot förgårdsmark och gatan. Ny bebyggelse möter befintlig

bebyggelse genom att spegla med eget gavelmotiv. Ny byggnad som står med långsida mot Hemgårdsvägen och trädallén är uppbruten i trappande volymer.

Från Hemgårdsvägen går det att skymta Sunlight-kvarteret med sin ikoniska skylt.

# BEBYGGELSENS UTFORMNING





# MATERIAL OCH KULÖR

Kvarterens bebyggelse är uppbruten i mindre byggnadsvolymer där varje byggnad ges en individuell gestaltning för att framträda med en egen karaktär i förhållande till närliggande byggnader. Samtidigt som varje volym ges en egen identitet ska bebyggelsen upplevas som ett sammanhållet kvarter.

För gestaltning av kvarteren finns en palett som hanterar material och kulör. Paletten säkerställer att variation skapas samtidigt som en gemensam identitet blir tydlig.

Såväl kulör som material och detalj är inspirerad av omkringliggande miljö och dess bebyggelsehistoria. Klassiska material såsom trä, plåt, skiffer och puts ges en modern detaljering och ger kvarteret variation och identitet. Kvarterets sockelväningar utformas med omsorg och kompletteras med material som tegel och klinker.

Bebyggelsen har olika funktioner vilket styr förutsättningar för gestaltning.

Individuella utformningsprinciper har tagits fram för:

Kvartershus

Vårdboende

Mobilitetshus

## GRUNDPALLET



KOPPAR



OLIV



SKOGSGRÖN

SAND



TRÄ



STADSMÄSSIG  
SOCKELVÄNING

P = Pulpettak

S = Sadeltak

T = Takterrass



5

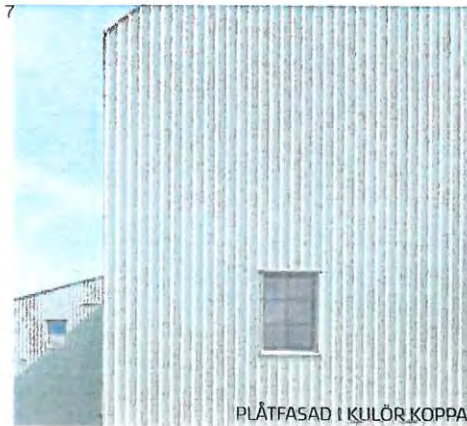


6



MATERIALITET OCH KULÖR HÄMTAR INSPIRATION FRÅN DEFINITIV BEBYGGELSEN I NÄROMRÅDET

7



PLÅTFASAD I KULÖR KOPPAR

8



TRÄFASAD SOM MARKERAR VÅNINGÄRNA

9



TRÄFASAD MED HORISONTELLA BANOR

10



SKIFFERFASAD

11



TRÄFASAD: 14 MARKERAR VÅNINGÄRNA

12



KLINKER SOM MATERIALITET I SOCKEL

13



SKIFFERFASAD

14



SEMITRANSPIRENT FASAD PÅ PARKERINGSGÅRD

15



SEMITRANSPIRENT KLIMATPOLSK MATERIALITET




16



TRÄFASAD SOM VARIERAR MED VÅNINGÄRNA

# KVARTERSHUSEN



KULÖR	MATERIAL	KARAKTÄR	SOCKELVÅNING MOT GATA
	PLÅT	VÅNINGSINDELNING	KLINKER ELLER TEGEL
KOPPAR			
	TRÄPANEL	VÅNINGSINDELNING	KLINKER ELLER TEGEL
OLIV			
	SKIFFER	MATERIALBYTE FÖR GAVEL	LIKA ÖVRIG FASAD
SKOGSGRÖN			
	PLÅT	VÅNINGSINDELNING	KLINKER
SAND			

## VOLYMHANTERING

Varje byggnad är sin egen tydliga volym. Loftgångar eller trapphus kan länka byggnader funktionellt men fasadutformning ska ändå brytas mellan byggnaderna. Byggnadens kulörkoncept följer runt framsida, gavel och gårdssida. Takutformning varierar och gavelmotiv är karaktärselement. Takvolym och kulörkoncept för respektive byggnad enligt illustration sid 22.

## BOTTENVÅNING OCH ENTRÉ

Bottenvåningar ska i möte med gata utformas stadsmässigt och med en aktiv sockelvåning. Sockelvåning ska mot allmän plats och gata ges en materialitet som avviker från övre fasad. Se diagram sida 22.

Sockelvåningens fasadmaterial ska vara tåligt och möjliggöra detaljering kring nischer och öppningar. Huvudentré till bostadshus ska utformas så den framträder tydligt, vara väl uppglasad och ges omsorg i detaljering

kring belysning, husnumrering etc.

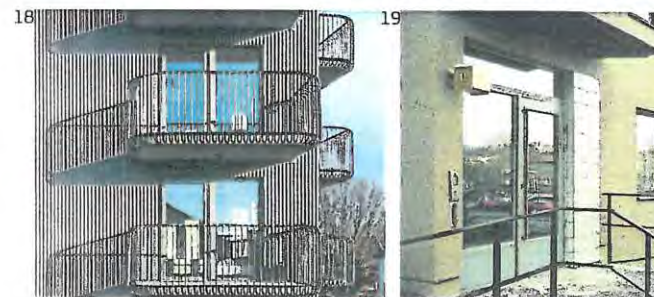
Industrigatan: Sockelvåning är anpassad att möta Sunlights industribyggnader i norr. Fönstersättning och våningshöjd ska linjera med motstående byggnad vilket

## BALKONGER

Balkonger mot Industrigatan får endast vara franska. Balkonger mot Guldsmidsgatan får uppföras med maxdjup 60 cm. Övriga balkonger planeras i måtten: 60 cm, 100 cm och 140 cm.

Att ge en fasad balkonger med varierat balkongdjup kan vara gestaltande grepp.

Balkongräcken utförs som lätta pinnräcken alternativt transparenta metallräcken. Balkonger mot allmän plats och kvartersgata tillåts inte att glasas in. Eventuell inglasning av balkong mot innergård görs utan metallprofil.





## TAKUTFORMNING

Taken har två utformningsprinciper:

- Sadeltak med lutning 30-40 grader. Platt nock är karaktärsdrag.
- Pulpettak med lutning 8-12 grader. Bryter i vinkel om 20-25 grader. Skorsten är karaktärsskapande element.

Taken är monokroma med byggnadens huvudfasad och utförs i plåt eller motsvarande. Takavvattning sker i kulör lika hus.

## FASADUTFORMNING

Fasaders utformning varierar beroende av kulör- och materialkoncept.

För fasader med materialet trä eller plåt ska byggnadens våningar framträda tydligt läsbara i detaljeringen av fasaden.

Byggnader med skiffer har samma material från sockel till takfot och en gavel som framträder med avvikande material och kulör.

Fönstersättning ska sträva till att vara vertikal och regelbunden.



## PRINCIPFASAD

Fasad mot Industrigatan.  
Kulörkoncept: Koppar



## ENTRÉBALKONGER

I byggnader med konventionella trapphus får mindre lägenheter oftast utsikt och ljusinsläpp från endast ett håll och vädersträck. Kvarteren Stockrosen 7 & Stockrosen 11 ska möjliggöra att bostäder av alla storlekar kan uppföras med god boendekvalitet. Hus som utformas med entrébalkonger ger möjlighet för mindre lägenheter att bli genomgående och tillgå utsikt och ljusinsläpp från två håll.

Entrébalkonger tillåts att uppföras mot innergårdar. Genom att förlägga entrébalkong mot gårdssida så blir gården naturligt aktiverad. Trapplopp mellan våningsplanen och ner till gårdsmiljön kan med fördel placeras utomhus. Entrébalkonger ger en större närvaro mot gården och möjlighet för människor att mötas, vilket gynnar trygghet på platsen.

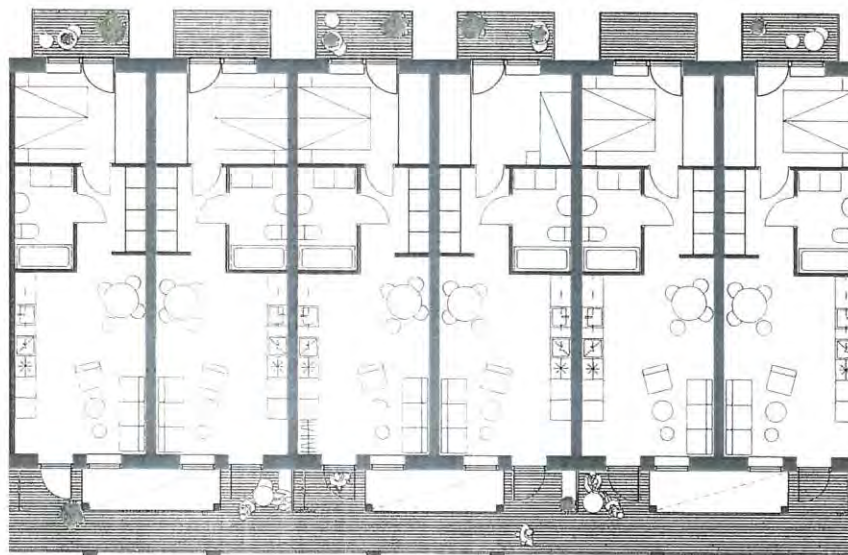
Entrébalkonger ersätter inte egen privat balkong. För de lägenheter som har fasad mot gynnsamt vädersträck (ej norr) kompletteras entrébalkong med konventionell balkong. Detta ger stor kvalitet för boendet i en mindre lägenhet.

Entrébalkonger ska utföras med generöst djup om minst 2 meter. Djupa entrébalkonger möjliggör för privat och möblerbar zon framför ytterdörr. Entrébalkonger kan med fördel utföras med ljusschakt längst med fasad vilket stärker den egna entrézonen, skapar distans mellan gående och fönster och leder ner dagsljus.

Entrébalkongerna ska utgöra naturlig del av byggnadens helhet. Konstruktion och byggdelar kan med fördel utföras eller kläs i kulör och materialitet lika byggnadens fasad.

Räcken ska utföras som lätta pinnräcken eller som transparenta metallräcken. Konstruktion och räcken kan med fördel samordnas med gårdens planteringar och bli växtspaljéer.

Entrébalkonger kan med belysning skapa en vackert upplyst innergård kvällstid. Belysning ska utformas med omsorg kring armatur och ljustemperatur. Ett varmt och väl avbländat ljus är att eftersträva.



# VÅRDBOENDE



## VOLYMHANTERING

Volymen är anpassad för att bibehålla stadens siktlinjer och förhåller sig till de omkringliggande industribebyggelsen.

Volymen består av fem våningar med ett uppstickande trapphus som ger tillgång till en takterrass. Trapphusvolymen som sticker upp över de fem basvåningarna minimeras i sin volym.

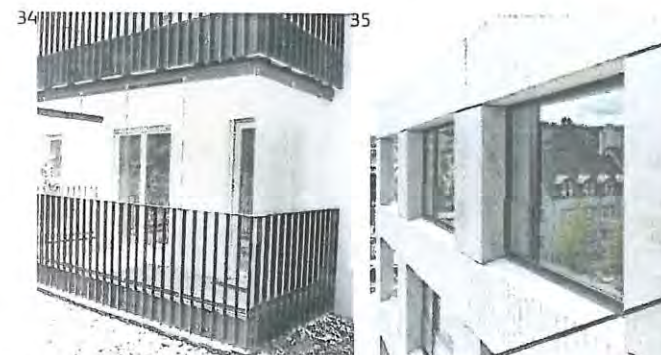
## BOTTENVÅNING OCH ENTRÉ

Fasaden som möter kvartersgatan är öppen och aktiverad i bottenvåningen bland annat genom byggnadens huvudentré. Varumottagning, soprum och tekniska funktioner förläggs mot angöringsgatan längs byggnadens västra sida.

Byggnadens gavel möter Industrigatan med förgårdsmark och en möjlig sekundär entré.

Bottenvåningen vänder sig både mot gata och innergård

KULÖR	MATERIAL	KARAKTÄR	SOCKELVÅNING
SAND	PUTS	HORISONTELLA BAND.	TEGEL



36



och kan nyttja gårdsmiljön till exempelvis uteplats och rekreation.

Sockelvåningen är något förhöjd vilket tecknas i fönsterhöjderna. Materialiteten avviker från det övriga huset men bibehåller samma kulör.

## BALKONGER

Generösa balkonger som kan glasas in placeras mot innergård. Inglasning ska utföras utan metallprofiler.

Balkonger mot kvartersgator i väster och söder är nätta volymer och inglasas ej. Maxdjup mot gata är 1,4m.

Fasad mot Industrigatan kan med fördel ges franska balkonger som ligger i liv med fasaden.

Räcken utformas som pinnräcken med stor transparens för att släppa in ljus i rummen och ge en god sikt. Balkongplattor och räcken bör utföras i samma kulör som fasaden.

## TAKUTFORMNING

Taket är låglutande för att göra minimal inverkan på byggnadens höjd.

Trapphusvolymen på taket ansluter till den gemensamma takterrassen och får tak och fasad med pl

Räcken på takterrassen är indragna från fasadliv.

Huvar och teknikinstallationer minimeras och bör utformas i samma material och kulör som det övriga taket, så att de inte påverkar husets volymupplevelse.

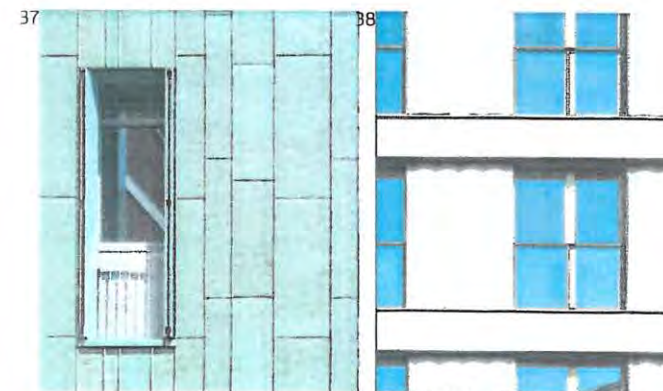
## FASADUTFORMNING

Vårdboendets fasad utförs monokromt i puts med horisontella band som bryter upp fasaden i avvikande ytstruktur.

Fönstersättningen speglar våningshöjden och ger ett lugnt och enhetligt uttryck.

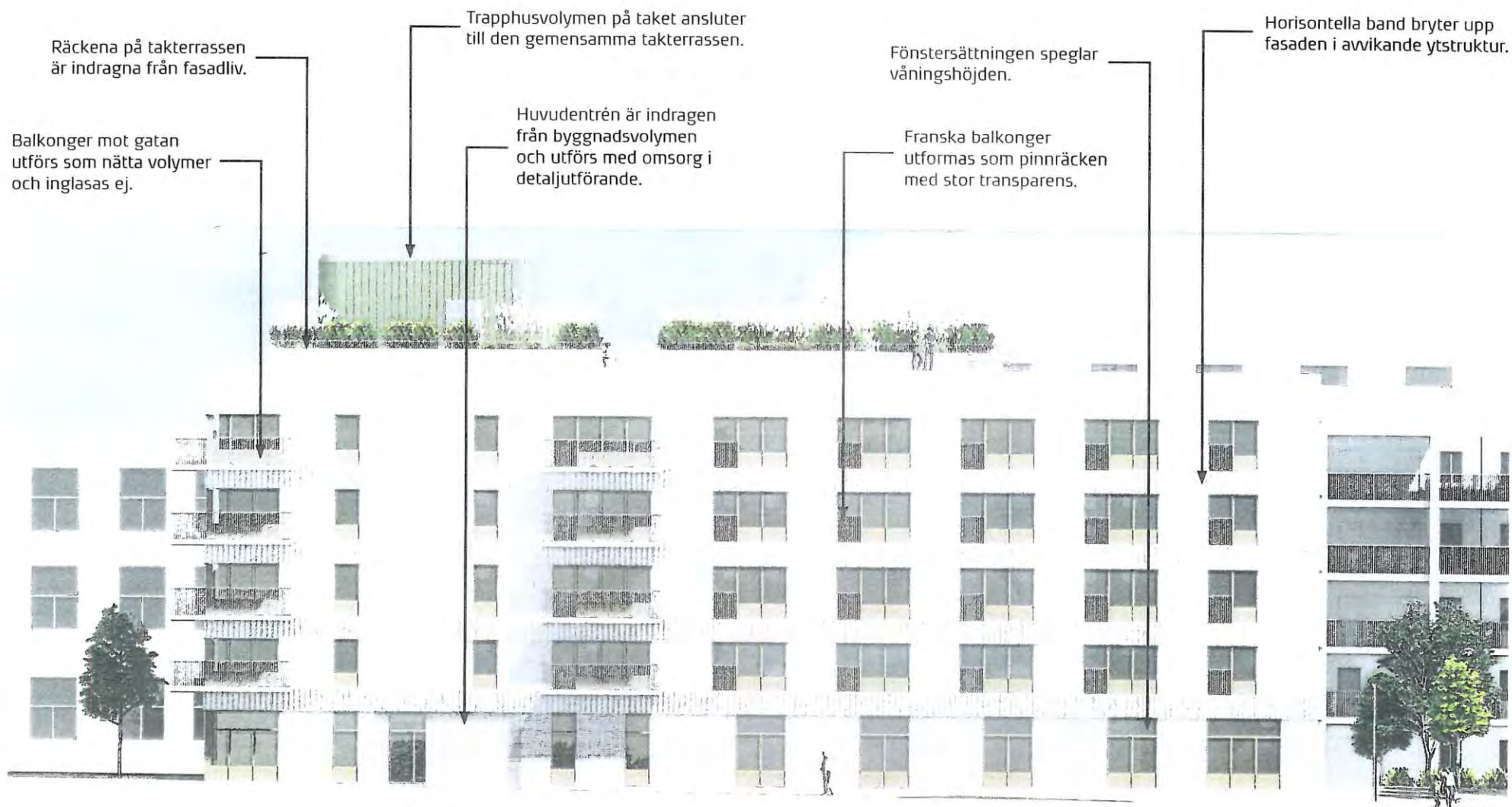
Huvudentrén är indragen från byggnadsvolymen och utförs med extra omsorg i detaljutförande.

Sockelvåningen utförs med materialbyte genom expempelvis glaserat tegel i kulör lika övrigt hus. Entrévåningens partier och detaljer utförs kulör i brons eller mörkt trä.



## PRINCIPFASAD

Fasad mot kvartersgatan.  
Kulörkoncept: Sand





# MOBILITETSHUS



## VOLYMHANTERING

Mobilitetshuset ansluter till ett bostadshus där loftgången till bostadshuset bryter upp volymen och skapar en midja.

Mobilitetshusets volym får vara maximalt 4 våningar och dess tak nyttjas som gård för det intilliggande bostadshuset.

## BOTTENVÅNING OCH ENTRÉ

Bottenvåningen mot kvartersgatan är öppen och aktiv med funktioner som cykelverkstad, cykelförvaring och miljörum.

Entréer till mobilitetshusets olika funktioner och verksamheter ska placeras mot kvartersgatan. Hörnet mot kvarterstorget ska aktiveras med entré.

Infart till parkeringsplatser för bil på markplan sker från angöringsgata. Från angöringsgatan ansluter också en bilramp som ger access till de övre våningarna för parkering.

KULÖR	MATERIAL	KARAKTÄR	SOCKELVÅNING
 TRÅ	TRÄ	GENOMLYST OCH SEMITRANSSPARENT	TEGEL

## TAKUTFORMNING

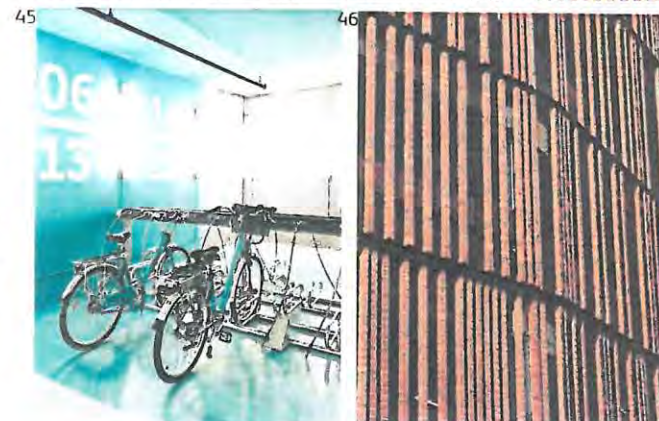
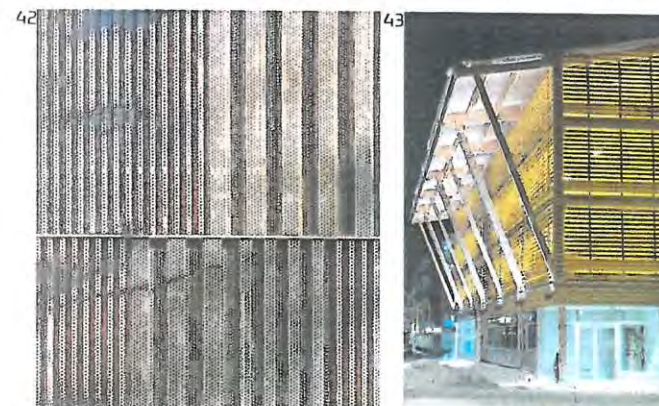
Taket utformas som en grön bostadsgård. Räcke utförs indraget från fasadliv.

## FASADUTFORMNING

Bottenvåning utförs med generös takhöjd och en fasad med generösa fönsteröppningar. Sockelvåningen utförs i ljus tegel och fönstersättning och dess indelning ger en industriell karaktär.

Mobilitetshusets fasad utförs med ett vertikalt raster/mönster som ger en fasad som är genomsiktig och kan genomlysas kvällstid. Fasaden ska färgsättas i en varm kulör, typ ockra eller brons. Exempel på lämpliga material är trä, tegel eller metall.

Med en smal kant markeras och synliggörs bjälklagen och delar upp ribbstrukturen i våningshöjd.





## PRINCIPFASAD

Fasad mot kvartersgatan.  
Kulörkoncept: Trä

Bostadshus i kulörpalett Sand

Midja mellan bostadshus  
och mobilitetshus.

Öppen fasad med en  
vertikal ribbstruktur.

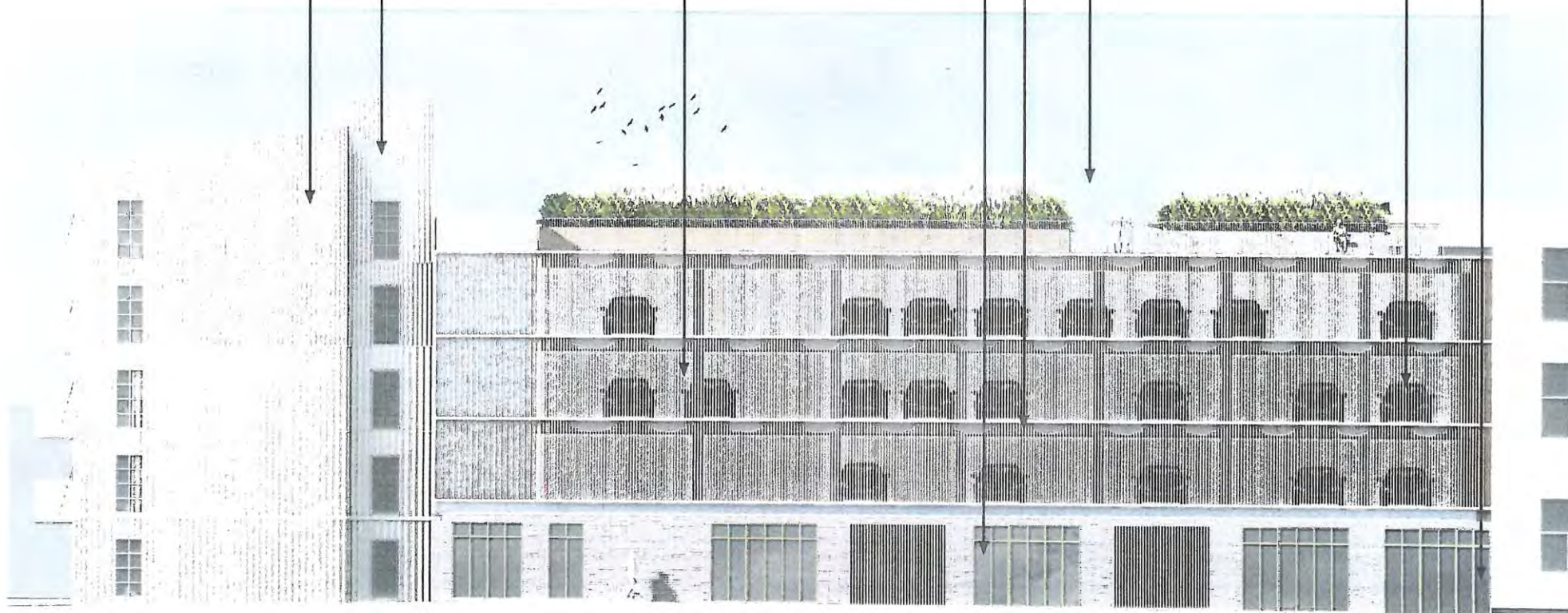
Bjälklag synliggörs och delar upp  
ribbstrukturen i våningshöjd.

Generösa fönsteröppningar  
med industriell karaktär.

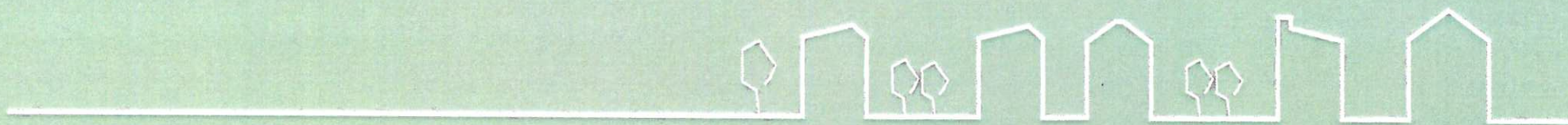
Taket utformas som en grön  
bostadsgård.

Hörnet mot kvarterstorget  
ska aktiveras med entré.

Parkeringen ska vara belyst  
inifrån med ett varmt ljus  
som silas ut genom fasaden.



# UTEMILJÖNS UTFORMNING



# BEBYGGELSENS MÖTE MED GATAN

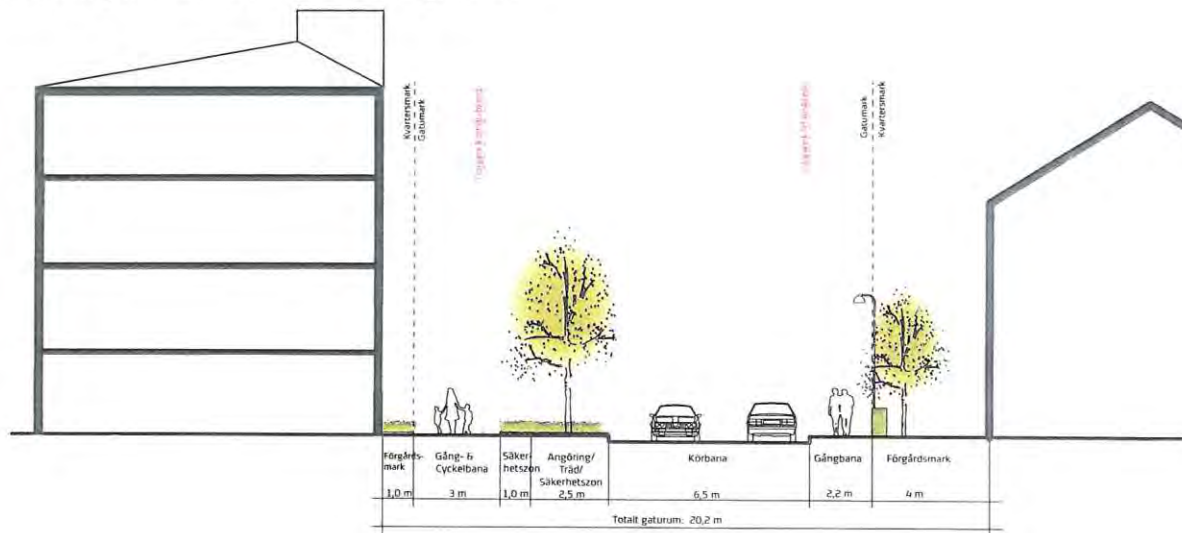
## INDUSTRIGATAN

Vid Industrigatan i norr möter den nya bebyggelsen industribyggnaderna i Sunlight-kvarteret. Förhållandet till Sunlights befintliga byggnader präglar volym och detaljering av ny bebyggelse.

Det nya kvarteret kliver bak från fastighetsgränsen för att bevara en öppen förgårdsmark och ge Sunlights byggnader plats i stadsrummet. Förgårdsmarken är en 3 m bred grönzon bestående av en ny trädrad samt häckplantering, som skapar ett intimare gaturum och tar hand om takvatten för fördröjning och rening. Balkonger mot Industrigatan ska om dessa uppförs vara grunda och ej dominera i gaturummet.

## HEMGÅRDSVÄGEN

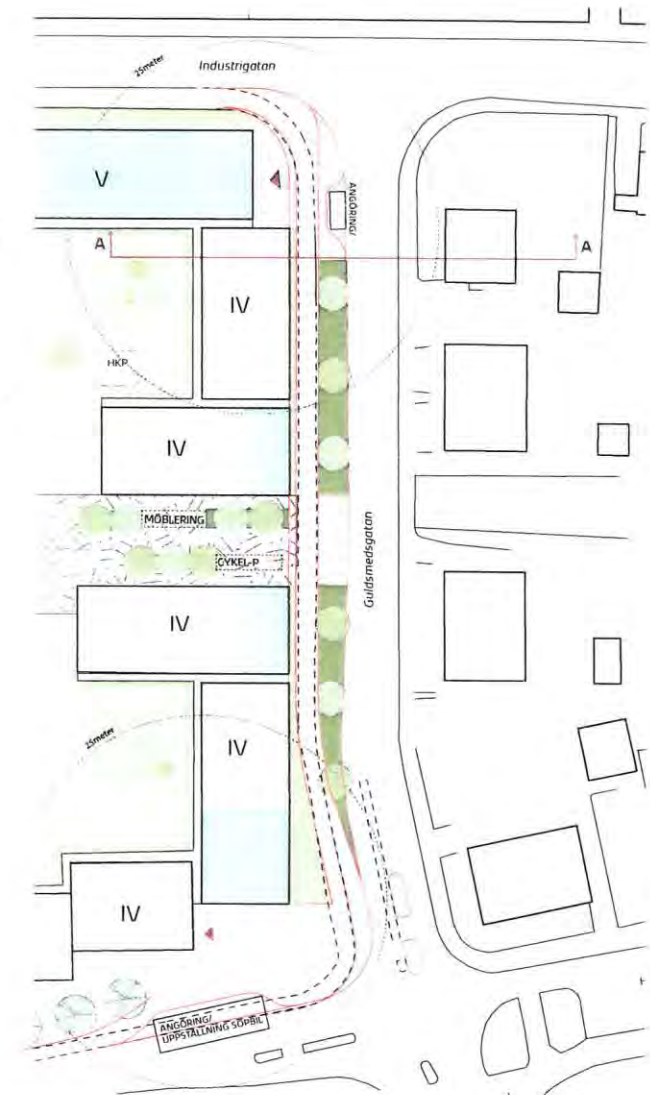
Mot Hemgårdsvägen möter det nya kvarteret flerbostadshus från 1940-tal: funktionalistiskt parallellställda bostadshus i två till tre våningar med öppna trädgårdar. I kvarteret bevaras den gröna kilen och med en befintlig trädallé



i sydväst som markerar den historiska gränsen mellan bostadsområde och industri. Bebyggelsen utformas med möjlighet till privata uteplatser/trädgårdar i markplan i sydväst. De gröna uteplatserna ges en hårdgjord yta närmast husen och där marken faller undan i sydöst kompletteras uteplatserna med en lätt trappa upp till lägenheten. Trädgårdarna avgränsas med häckar mot trädallén och en befintlig fjärrvärmeledning. Där byggnaderna tar ett steg tillbaka erbjuds de boende en extra djup uteplats.

## GULDSMEDSGATAN

Guldsmedsgatan bjuder på ett generöst gaturum där befintlig villabebyggelse i öster är tillbakadragen med trädgårdar som möter gatan. Ny bebyggelse ges en 1m bred förgårdsmark som möjliggör hantering av dagvatten såväl som möbleringszon för en aktiv sockelväning.



Guldsmedsgatan får ny utformning med grön kantzon.

# KVARTERSGATAN



## UTFORMNING

Kvartersgatan som går genom området och kopplar Guldsmedsgatan och Krummakaregatan utformas som en gårdsgata, en gemensam utemiljö som kompletterar bostadsgårdarna genom att vara ett aktivt stråk där angöring och bostadskomplement samordnas. Gatan är utformad som vistelsemiljö, inte trafikmiljö. Fotgängare, cyklister och bilister delar på ytan med en tydlig prioritering av fotgängarens långsamma rörelser. Gatan skapar ett tydligt inre stråk, en gränd, genom kvarteret. Planteringar som är förskjutna i sidled skapar rum och karaktär åt vardagslivet samt fungerar som fartdämpare för cyklar och biltrafik. Kvartersgatan ska fungera som vistelseyta, en förlängning av bostadsgården.

## FUNKTIONER

Kvartersgatan definieras av en variation i gatubredd som skapar inre rumsbildningar. Släpp i kvarteretsstrukturen bildar entréer till bostadsgårdarna. Dessa inrymmer funktioner som t.ex. cykelparkering och möblering. Några vanliga bilplatser samt tillgänglighetsanpassad parkering inordnas i gestaltningen av kvartersgatan.

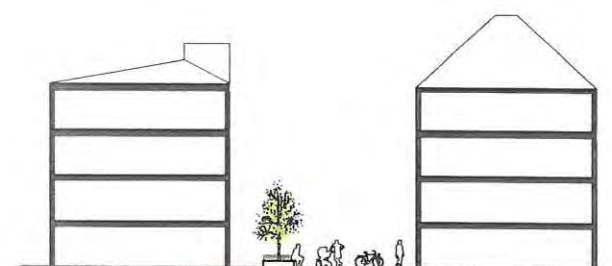
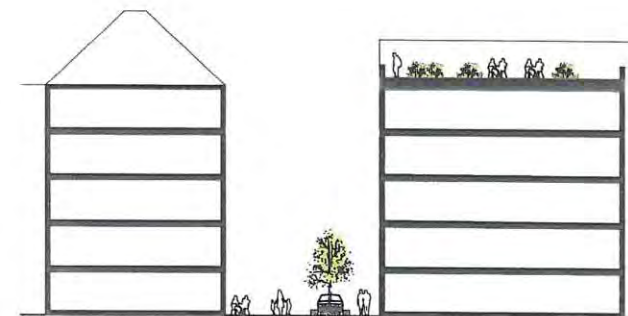
Kvartersgatan hanterar framkomlighet samt uppställningsplatser för sopbil både för traditionell hämtning i mobilitetshus samt tömning av underjordiska sopkassuner.

## GRÖNSTRUKTUR

Förskjutna planteringar med träd som bildar lövtak, skapar rumslighet och prioriterar gående. Planteringarna utförs nedsänkta för att samla upp dagvatten, rena och fördröja samtidigt som det förser växterna med vatten. Släppen/entréerna till bostadsgårdar utformas som prunkande gröna portaler med klätterväxter på loftgångarna.

## MATERIAL OCH MÖBLERING

Mellan och intill planteringsytorna skapas möbleringszoner med sitt- och vistelsezoner, plats för cyklar och möjligheter till aktiviteter. Gatan utförs utan kantstenar i en nivå, där ett genomgående markmaterial spänner från fasad till fasad.



# BOSTADSGÅRDAR



## UTFORMNING

Bostadsgårdarna gestaltas som en grön, social mötesplats mellan huskropparna och består huvudsakligen av mångfunktionella planteringsytor, flexibla gräsytor och sociala mötesplatser. Grönska i form av diversifierade planteringsytor i flera skikt och böljande gräsmodellering skapar variation på gården och gör att gårdens loftgångar ansluter till gårdens nivåer utan någon höjdskillnad.

Ovanför det gröna läggs ett lager av trä exempelvis i form av sittmöbler och trädäck, som bildar inbjudande rum för umgänge i soliga lägen. Planteringsytor med dagvattenfördröjande växtlighet bidrar till intressanta blickfång samt minskar behovet av konstbevattning av planteringsytorna. Gården höjdsätts med en lokal lågpunkt centralt placerad, som tar hand om och fördröjer kraftiga regn. Längs loftgångarna skapas gröna väggar, en vertikal grönska av klätterväxter som bidrar med ytterligare rumslighet och karaktär. De centrala delarna av gården är inbjudande vistelseytor för lek och umgänge.

## FUNKTIONER

Varje gård inrymmer funktioner som småbarnslek, gemensam uteplats med ytor för grill och odling. Cykelparkering placeras i anslutning till entréer och i släppen ut mot gårdsgator och Industrigatan. Angöring till innergården sker genom öppna entréportaler från gårdsgatorna samt från Industrigatan i norr. Gården ligger på en jämn nivå med en viss lutning ned mot släppen. På så vis är det enkelt att från loftgångarna tillgängligt ta sig över gårdens samtliga delar.



# TAKTERRASSER

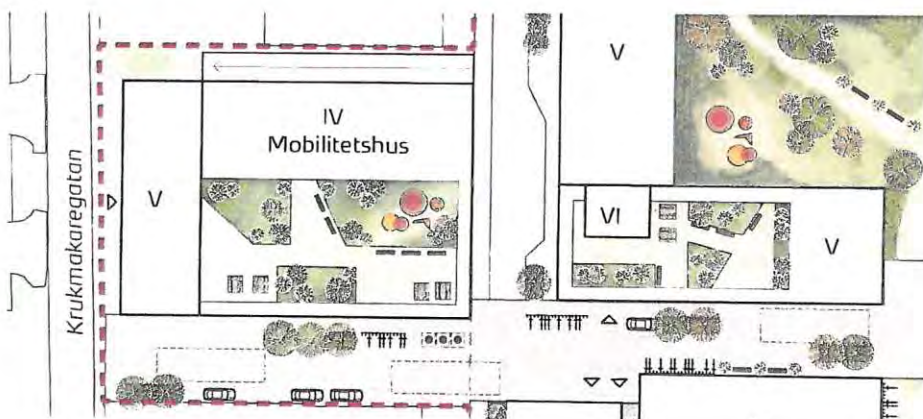
## UTFORMNING

Kvarteret erbjuder två stycken generösa takterrasser, som också fungerar som bostadsgårdar för vårdboendet och bostadshuset vid mobilitetshuset.

På takterrassen finns plats för småskalig odling av prydnadsväxter, grönsaker och kryddväxter för de boende i kvarteret. Här blandas planteringar av gräs och sedum med upphöjda planteringslådor med perenner och blommande buskar. En privat oasis, där hela gården kan mötas året runt. Terrasserna utförs med mindre växthus/vinterträdgård alternativt pergola.

Terrassen ovan mobilitetshuset är generös, varför god plats till både större och mindre sittplatser och aktiviteter som odling och grill finns. Det finns även plats för lek för de mindre barnen.

Vårdboendets utformning behöver detaljplaneras ihop med verksamheten i ett senare skede.







## REFERENSLISTA ILLUSTRATIONER

Samtliga planer, sektioner, diagram och renderingar i detta gestaltningsprogram är framtagna av Arkitema under uppdrag av Bolite.

### Referensbilder

1. Cykelparkering i Bay View, Wisconsin, arkitekt samt fotograf okänd
2. Bike facility, arkitekt samt fotograf okänd
3. Sammen om byen, Köbenhavns kommune, arkitekt och fotograf okänd
4. Ekeberg cykelställ, Formgivare: Klock & Sæther, Fotograf Nola
5. Bild: @theflowercult
6. Sunlight byggnad 3C, Nyköping, arkitekt Havstad, Hollström, Lindell, bild Google Maps
7. Nursery and Primary School "DE TOL" , Riemst, Belgien, Dierendonckblancke Architects, fotograf Filip Dujardin
8. Skagershuset, Årsta, arkitekt: OWC Arkitekter Björn Ahrenby, fotograf Rasmus Norlander
9. HG7, Stockholm, arkitekt: Martin Löf, fotograf Johan Fowelin
10. Tegnér's Torn, Stockholm, Varg arkitekter, fotograf: Mikael Olsson
11. ÖSB Housing, Uppsala, arkitekt Scott Rasmusson Källander, fotograf Scott Rasmusson Källander
12. Open Elementary and Primary School projet in Boom, Antwerpen, Beligen, Areal Architecten, fotograf: Tim Van De Velde
13. Kuokkala Church, Finland, Lassila Hirvilammi Architects, fotograf Jussi Tianen
14. Parking Garage, Tyskland, Birk Heilmeyer und Frenzel Architekten, fotograf Christian Richters
15. Villa Vy, Stockholm, Kjellander Sjöberg, fotograf: Åke E:son Lindman
16. UCSB San Joaquin Student Housing, USA, Lorcan O'Herlihy Architects, fotograf Bruce Damonte
17. Hotel Kitz Metzingen, Tyskland, Meyer Architekten, fotograf Roland Halbe
18. BRF Qvillestaden, Göteborg, arkitekt Bornstein & Lyckefors, fotograf Bosse Lind
19. Kv. Korthållaren Norra, Stockholm, arkitekt Marge, fotograf Joahn Fowelin
20. Rue Rébrière, Paris, arkitekt Atelier Bow-Bow, fotograf David Boureau
21. Optical Glass House, Japan, arkitekt: Hiroshi Nakamura & NAP, fotograf Koji Fuji / Nacasa & Partners Inc
22. Kv. Ormen, Norrköping, arkitekt Sandell Sandberg, fotograf okänd
23. Dancy House, Marlborough College, Storbritannien, arkitekt Allies and Morrison, fotograf Nick Guttridge
24. Skagershuset, Årsta, OWC Arkitekter Björn Ahrenby, fotograf Rasmus Norlander
25. Kv. Ormen, Norrköping, arkitekt Sandell Sandberg, fotograf okänd
26. UCSB San Joaquin Student Housing, USA, Lorcan O'Herlihy Architects, fotograf Bruce Damonte
27. No 25, Paris, arkitekt Louis Paillard, fotograf okänd
28. Wohnen mit service, arkitekt Heinrich Böll, fotograf okänd
29. Projektnamn okänt, England, Snug Architects, fotograf okänd
30. Brutopia, Belgien, arkitekt Stekke + Fraas, fotograf okänd
31. The Tube, Stockholm, arkitekt Arkitema. fotograf Agnierszka Szczepanska
32. Malburgen I, Nederländerna, arkitekt KENK architecten, fotograf okänd
33. Wohnbau Ludwig Schlager Gasse, Österrike, arkitekt Ederer + Haghirian, fotograf Alexander Gebetsroither
34. Okänd
35. Wohnungen und Bibliothek Regensburg, Schweiz, Eglin Schweizer Architekten, fotograf Thomas Aus der Au Eglin Schweizer Architekten AG
36. HG7, Stockholm, arkitekt Martin Löf, fotograf: Johan Fowelin
37. Carabinieri Headquarter Saluzzo, Italien, arkitekt Maurizio Bradaschia, fotograf

Maurizio Bradaschia

38. Väv, Nacka, arkitekt Spridd, fotograf Andreas Fredriksén
39. Etaget, Stockholm, Kjellander Sjöberg, fotograf Adam Mørk
40. Old Church Street Town House, London, TDO Architecture, fotograf Ben Blossom, Echlin
41. Bordslampan 4, Stockholm, arkitekt Dinell Johansson, fotograf okänd
42. Inselhalle lindau, Lindau, Tyskland, arkitekt Auer Weber, fotograf Aldo Amoretti
43. Kv Ekorren, Skellefteå, arkitekt AIX, fotograf Per Myrheden
44. Parking Garage, arkitekt Birk Heilmeyer und Frenzel Architekten, fotograf Christian Richters
45. CTPM Perpignan, arkitekt Behance, fotograf okänd.
46. Kv Vårdtorner, Norrköping, arkitekt Utopia, fotograf okänd
47. Gångfartsområde i Japan, arkitekt och fotograf okänd
48. Markbeläggning, arkitekt och fotograf okänd
49. St John's Hill, Wandsworth, Landskapsarkitekt: Farrer Huxley Associates,
50. Sluseholmen, Köpenhamn, Arkitekt: Arkitema Architects
51. St Andrews, Bromley-by-Bow, London, Landskapsarkitekt: Townshend Landscape Architects
52. Bostadsgård, Norra Djurgårdsstaden, Foto: Arkitema Architects
53. Charlotte Garden, Köpenhamn, Landskapsarkitekt: SLA, Foto: Landezine
54. Takterass, London, Landskapsarkitekt: Katharina Nikl Landscapes
55. Sari by Sansiri, Landskapsarkitekt: Shma Company Limited
56. Rooftop garden, Bryssel, Arkitekt okänd, Foto: Tribú
57. Takterass, Park avenue, Designad av: ECLLD

58. Odling Fredericia C, RealDania, Landskapsarkitekt SLA

59. Privat pergola, Foto: @bellebonnieandme

MSN §

Dnr MSN20/13

**Beslut om samråd för detaljplan för Tennisplanen 1, Rosvalla, Nyköping, Nyköpings kommun**

Läge: Tennishallen vid Rosvalla

Sökanden: Nyköpings tennisförening, Idrottsvägen 65, 611 62 Nyköping

Den 25 februari 2020 beslutade Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden om att planarbete får inledas för fastigheten Tennisplanen 1. Aktuellt planområde ligger norr om Rosvalla idrottsområde och omfattar hela fastigheten Tennisplanen 1 som är bebyggd med en tennishall samt två utebanor.

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till utbyggnad av befintlig tennishall där det i gällande detaljplan P11-20 är prickmark - mark som inte får byggas. Detaljplanen föreslår även en nockhöjd på 10 meter. Då planförslaget föreslår att byggnad kan byggas närmare ett viktigt gång- och cykelstråk från staden till Rosvalla idrottsområde är det viktigt med utformningen av fasaderna på byggnaden. Viktigt att fasaderna inte upplevs som slutna och mörka utan bidrar med en ökad känsla av säkerhet för de som rör sig via stråket. Detta regleras med utformningsbestämmelse f<sub>1</sub> på plankartan: Minst 20% av den tillbyggda byggnadsvolymens västra fasader ska vara uppglasade. På vistelsehöjd ska uppglasning förekomma på åtminstone ett ställe, exempelvis med koppling till invändig korridor.

Markanvändningen regleras till R- besöksanläggning. Med användningen besöksanläggning avses all besöksintensiv verksamhet som till exempel idrotts- och sportanläggningar. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggning som till exemplen butiker, restaurang, servicehus.

Gällande detaljplan P11-20, anger markanvändningen "Anläggning för idrottssamt idrott- och hälsoanknuten kontors och hantverksverksamhet". Högst tillåtna byggnadshöjd är 6,0 meter. Genomförandetiden har gått ut.

I den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta från 2013 är Rosvalla utpekad som: "Idrottsanläggningar som vänder sig till åskådare från hela regionen ska i första hand lokaliseras till Rosvalla idrottsområde". Detaljplanen bedöms gå i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr MSN20/13

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring genom tillägg till den gällande detaljplanen *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Det finns skäl att ändå belysa följande aspekter i den kommande planprocessen:

- Dagvatten
- Gestaltning

**Beslutsunderlag**

Utredning om betydande miljöpåverkan, plankarta, planbeskrivning.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

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

**att** detaljplan för Tennisplanen 1 får skickas ut på samråd

**Beslut till:**

Akten

Sökanden

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Beslut om samråd för detaljplan för Tennisplanen 1, Rosvalla, Nyköping, Nyköpings kommun

Läge: Tennishallen vid Rosvalla

Sökanden: Nyköpings tennisförening, Idrottsvägen 65, 611 62 Nyköping

### Sammanfattning

Den 25 februari 2020 beslutade Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden om att planarbete får inledas för fastigheten Tennisplanen 1. Aktuellt planområde ligger norr om Rosvalla idrottsområde och omfattar hela fastigheten Tennisplanen 1 som är bebyggd med en tennishall samt två utebanor.

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till utbyggnad av befintlig tennishall där det i gällande detaljplan P11-20 är prickmark- mark som inte får bebyggas. Detaljplanen föreslår även en nockhöjd på 10 meter. Då planförslaget föreslår att byggnad kan byggas närmare ett viktigt gång- och cykelstråk från staden till Rosvalla idrottsområde är det viktigt med utformningen av fasaderna på byggnaden. Viktigt att fasaderna inte upplevs som slutna och mörka utan bidrar med en ökad känsla av säkerhet för de som rör sig via stråket. Detta regleras med utformningsbestämmelse f<sub>1</sub> på plankartan: Minst 20% av den tillbyggda byggnadsvolymens västra fasader ska vara uppglasade. På vistelsehöjd ska uppglasning förekomma på åtminstone ett ställe, exempelvis med koppling till invändig korridor.

Markanvändningen regleras till R- besöksanläggning. Med användningen besöksanläggning avses all besöksintensiv verksamhet som till exempel idrotts- och sportanläggningar. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggning som till exempen butiker, restaurang, servicehus.

Gällande detaljplan P11-20, anger markanvändningen "Anläggning för idrott- samt idrott- och hälsoanknuten kontors och hantverksverksamhet". Högst tillåtna byggnadshöjd är 6,0 meter. Genomförandetiden har gått ut.

I den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta från 2013 är Rosvalla utpekade som: "Idrottsanläggningar som vänder sig till åskådare från hela regionen ska i första hand lokaliseras till Rosvalla idrottsområde". Detaljplanen bedöms gå i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring genom tillägg till den gällande detaljplanen *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Det finns skäl att ändå belysa följande aspekter i den kommande planprocessen:

- Dagvatten
- Gestaltning

### Beslutsunderlag

Utredning om betydande miljöpåverkan, plankarta, planbeskrivning.

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

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

**att** detaljplan för Tennisplanen 1 får skickas ut på samråd

Maria Ljungblom  
Chef Plan- och naturenheten



Sofia Bergqvist  
Planarkitekt Plan- och naturenheten

### Beslut till:

Akten  
Sökanden

## Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan för TENNISPLANEN 1, (tennishallen vid Rosvalla), Rosvalla, Nyköping, Nyköpings kommun

Undersökning av betydande miljöpåverkan ska utgöra underlag för bedömning om genomförandet av kommande detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning av planen och upprätta en skriftlig redogörelse, miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

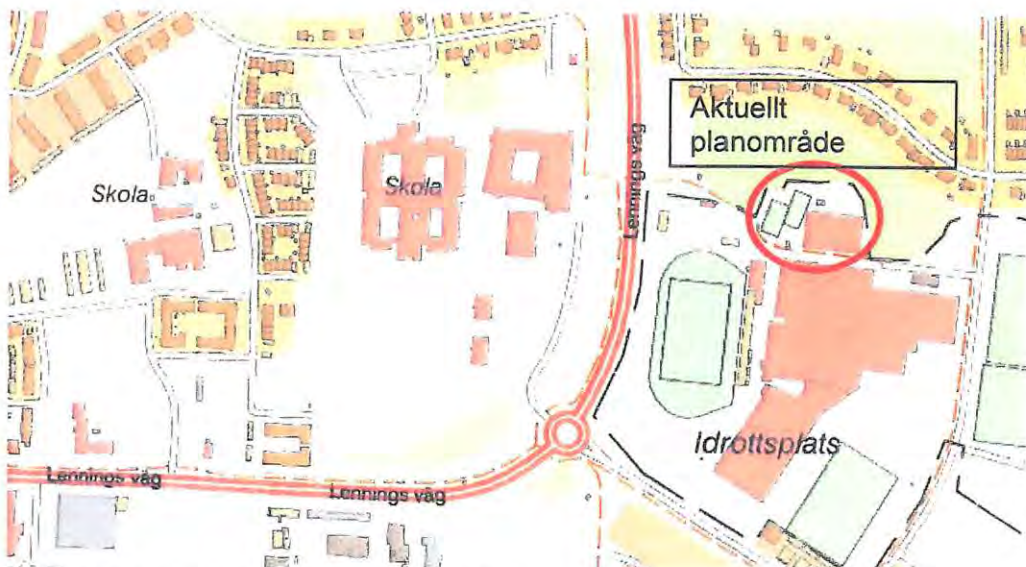
Undersökning av betydande miljöpåverkan bör även avgränsa vilka frågor som ska behandlas i en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 6 kap Miljöbalken (MB) och 4 kap 34 § Plan- och bygglagen (PBL) alternativt behandlas i planbeskrivningen.

### Syfte med detaljplanen (Planen)

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för utbyggnad av befintlig tennishall där det i gällande detaljplan är prickmark- mark som inte får bebyggas. Detaljplanen ska även pröva en något högre byggnadshöjd än gällande 6 meter.

### Nulägesbeskrivning (Platsen)

Planområdet omfattar befintlig fastighet Tennisplanen 1 som är utbyggd med en tennishall samt två utomhusbanor.



Den röda ringen visar aktuellt planområde.

Gällande detaljplan P11-20 anger markanvändning för anläggning för idrott- och hälsoanknuten kontors- och hantverksverksamhet. Tillåten byggnadshöjd är 6 meter.



I fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta från 2013 anger att: "Institutionsområdena i Hemgården, Hållet; Långberget, Hjortensberg, Rosvalla, Nyköpingshus, Folkungavallen med flera har enskilda större byggnader som utgör solitärer i välgestaltade parklandskap. Vid ändring bör och hänsyn tas både till parkerna och till den befintliga bebyggelsens arkitektoniska kvaliteter.

Vidare anges att idrottsanläggningar som vänder sig till åskådare från hela regionen ska i första hand lokaliseras till Rosvalla idrottsområde.

### **Ställningstagande till strategisk miljöbedömning och avgränsning av MKB**

Planen berör ett område som idag är utbyggt av en tennishall och två tennisbanor som ligger utomhus. (Platsen)

Planen anger förutsättningar för att bygga ut befintlig tennishall. (Planen)

Planen medför att marken där tennisbanorna ligger utomhus kommer att delvis bebyggas med en tennishall, som byggs ihop med befintlig tennishall. Då den nya hallen kommer nära ett allmänt gång- och cykelstråk är det viktigt med gestaltningen av byggnaden. (Påverkan)

Den samlade bedömningen av ovanstående aspekter och deras kumulativa effekter är att planförslaget *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Det finns skäl att ändå belysa följande aspekter i den kommande planprocessen:

- Dagvatten
- Gestaltning

### **Tidigt samråd**

Referensgrupp/myndighet som medverkat i tidigt samråd gällande denna behovsbedömning

Tidigt samråd med Länsstyrelsen gällande denna behovsbedömning

<b>KOMMENTAR</b>	<b>NAMN</b>	<b>Datum</b>
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan på miljö. Det är bra att dagvatten och gestaltning ska belysas i den kommande planprocessen.	Ebba Gillbrand	2020-07-08

### **Bilagor**

- Bilaga 1 Checklista för behovsbedömning med miljöaspekter och kommentarer

Maria Ljungblom  
 Chef Plan- och naturenheten

Sofia Bergqvist  
 Planarkitekt Plan- och naturenheten

## Bilaga 1 Checklista för behovsbedömning

MILJÖASPEKT	Kan ett genomförande av planen antas medföra betydande miljöpåverkan			KOMMENTAR/ÅTGÄRD
	JA	OSÄKER	NEJ	
<b>Verksamheter enligt 4 kap 34 § PBL eller enligt Förordning om MKB 3 § eller bilaga 3</b>			x	
<b>Biologisk mångfald</b>				
<i>Riksintrasse naturvård</i>			x	
<i>Natura 2000-habitat*</i>			x	
<i>Skyddad natur</i>			x	
<i>Värdefull/känslig natur</i>			x	
<i>Grönstruktur</i>			x	Norr om planområdet finns ett närströvområde som är viktigt för närliggande bostäder och verksamheter.
<b>Friluftsliv</b>				
<i>Riksintrasse friluftsliv</i>			x	
<i>Strandskydd</i>			x	
<i>Värdefullt friluftsområde</i>			x	Rosvalla är Nyköpings största idrottsanläggning och har högt värde för stadens friluftsliv.
<i>Grön förbindelse i FÖP</i>			x	
<b>Befolkning</b>				
<i>Jämställdhet</i>			x	Gestaltningen på den nya hallen är viktig för att öka säkerheten på gång- och cykelstråket som går direkt söder om planområdet. Området är välförsörjt när det gäller säkra gång- och cykelvägar.
<i>Integration</i>			x	
<i>Barns perspektiv</i>			x	Det är viktigt att den nya byggnaden gestaltas väl då det går ett viktigt stråk för gående och cyklister direkt söder om planområdet. Området är välförsörjt när det gäller säkra gång- och cykelvägar.
<i>Ålderssammansättning</i>			x	
<b>Människors hälsa</b>				
<i>Buller</i>			x	

<i>Vibrationer</i>			X	
<i>Magnetiska fält</i>			X	
<i>Radon</i>			X	
<i>Allergi</i>			X	
<i>Miljöfarlig verksamhet</i>			X	
<i>Föroreningar</i>			X	
<i>Markföroreningar</i>			X	
<i>Fysisk tillgänglighet</i>			X	Då det är en utbyggnad av befintlig hall är det viktigt att tillgängligheten blir god mellan de olika hallarna. Det är dock tillgänglighet till tennishallen i övrigt.
<i>Rekreation och friluftsliv</i>				Rosvalla är Nyköpings största idrottsanläggning och har högt värde för stadens rekreation och friluftsliv.
<b>Människors säkerhet</b>				
<i>Ras och skred</i>			X	
<i>Översvämning</i>			X	
<i>Trafiksäkerhet</i>			X	
<i>Farligt gods/skyddsavstånd</i>			X	
<i>Trygghet och säkerhet</i>			X	Det är viktigt att den nya byggnaden gestaltas väl då det går ett viktigt stråk för gående och cyklister direkt söder om planområdet. Stråket måste uppfattas som tryggt och säkert.
<b>Djur och växtliv</b>				
<i>Natura 2000-fågel*</i>			X	
<i>Fridlysta/rödlistade arter</i>			X	
<i>Värdefulla/känsliga arter</i>			X	
<b>Mark</b>				
<i>Geologi och jordarter</i>			X	Hallen kommer att byggas på berg.
<i>Topografi</i>			X	Det finns höjdskillnader inom planområdet som måste tas om hand vid utbyggnaden. Norr om planområdet finns en höjdrygg som är trädbevuxen.
<i>Erosion</i>			X	
<b>Vatten</b>				
<i>MKN Avrinningsområde</i>			X	
<i>Skyddsområde</i>			X	
<i>Ytvatten</i>			X	
<i>Grundvatten</i>			X	

<i>Dagvatten</i>			x	Hantering av dagvatten ska studeras i kommande planprocess men då stora delar av fastigheten är hårdgjord måste förmodligen stora delar av dagvattnet tas om hand i befintligt ledningsnät.
<i>Spillvatten</i>			x	Fastigheten är kopplad till det kommunala ledningsnätet.
<b>Luft</b>				
<i>Miljö kvalitetsnorm utomhusluft*</i>			x	
<b>Klimatfaktorer</b>				
<i>Lokalklimat</i>			x	
<i>Ljutförhållanden</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	Tennishallen har relativt långt till en hållplats, ca 600 m.
<i>Gång och cykel</i>			x	Finns bra försörjning av separata gång- och cykelvägar till planområdet.
<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>				Det är viktigt att den nya byggnaden gestaltas väl då det går ett viktigt stråk för gående och cyklister direkt söder om planområdet.
<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	Planområdet omfattas av riksintresset för

				högexploaterad kust, men bedömningen är att ett genomförande inte påverkar riksintresset negativt.
<b>Utbyggnadstid</b>			x	
<b>Miljömål</b>	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
Giftfri 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**

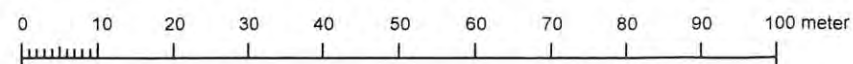
<b>Titel</b>	<b>Källa</b>	<b>Aktualitet</b>
ÖP/FÖP		2013
NYGIS		2020-06-18



SWEREF1630  
 2020-08-18  
 David Modig  
 GIS-ingenjör

Beteckningsbeskrivning enl. HMK-ka  
 Grundkartan är upprättad av SHB Staben, Nyköpings kommun, genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd pnrmarkarta. Byggnadernas begränsningslinjer för fotogrammetriskt karterade objekt utgöres av horisontalprojektionerna från takens ytterkanter, för geodetiskt mätta av fasaderna. Fastighetsredovisningen hänförs till 2020-08-14.

Skala 1:1000 A3



## 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, 4 kap 5 § 3

- Besöksanläggningar

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1

Utformning

$f_1$  Minst 20% av den tillbyggda byggnadsvolymens västra fasader ska vara uppglasade. På vistelsehöjd ska uppglasning förekomma på åtminstone ett ställe, exempelvis med koppling till invändig korridor, 4 kap 16 § 1

Högsta nockhöjd är 10 meter, 4 kap 16 § 1

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap 21 §

Markreservat

$u_1$  Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 6 §

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

Detaljplan för

# Tennisplanen 1 Rosvalla

Nyköpings kommun

Södermanlands Län

Samrådshandling

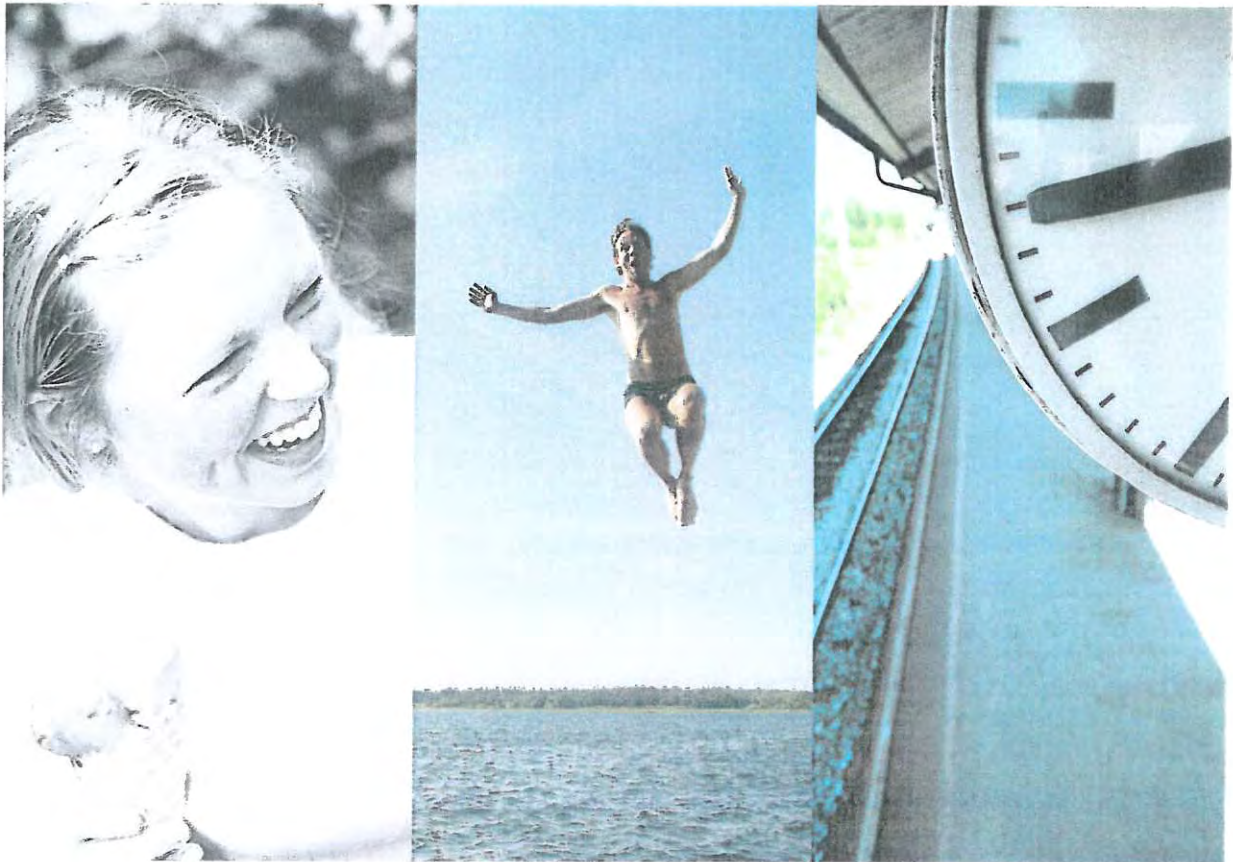
Upprättad 2020-09-15

Reviderad

Beslutsdatum	Instans
Godkännande	
Antagande	
Laga kraft	

Sofia Bergqvist  
Planarkitekt, Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun

**SHB19/181**



# Detaljplan för Tennisplanen 1

Rosvalla

Nyköpings kommun

**Samrådshandling**

**Planbeskrivning**

Upprättad 2020-09-15

Reviderad 0000-00-00



**Nyköping**  
www.nykoping.se



## Planhandlingar

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

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till utbyggnad av befintlig tennishall där det i gällande detaljplan P11-20 är prickmark- mark som inte får bebyggas. Detaljplanen ska även pröva en något högre byggnadshöjd än nu gällande 6,0 meter. Då planförslaget föreslår att byggnad kan byggas närmare ett viktigt gång- och cykelstråk är det viktigt med utformningen av fasaderna på byggnaden. Viktigt att fasaderna, främst de västra fasaderna på utbyggnaden, inte upplevs som slutna och mörka utan bidrar med en ökad känsla av säkerhet för de som rör sig via stråket.

## Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL i sin nya lydelse SFS 2010:900 och med standard planförfarande.

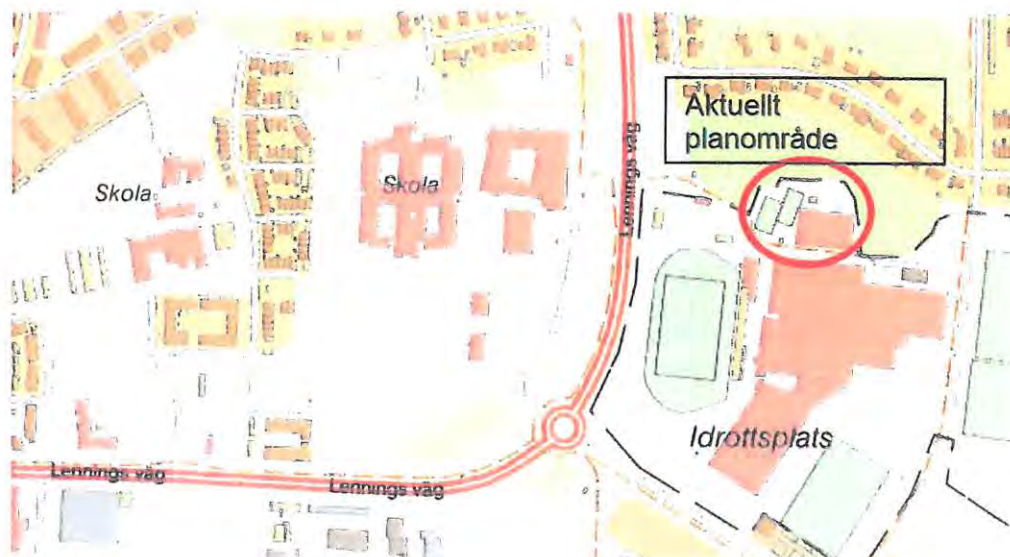
## Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

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 norra delen av Rosvalla idrottsområde och omfattar fastigheten Tennisplanen 1 som är bebyggd med en tennishall och två utomhusbanor. I söder gränsar planområdet till Rosvalla idrottsområde och där finns stora idrottshallar och i norr är ett naturområde med ett gångstråk. Arealen är ca 5300 kvm.



## Markägoförhållanden

Fastigheten Tennisplanen 1 ägs av Nyköpings tennisklubb.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta från 2013. Där anges generella rekommendationer för befintliga institutionsområde i Hemgården, Hållet, Långberget, Hjortensberg, Rosvalla, Nyköpingshus, Folkungavallen med flera som har enskilda större byggnader som utgör solitärer i välgestaltade parklandskap. Vid ändring bör hänsyn tas både till parkerna och till den befintliga bebyggelsens arkitektoniska kvaliteter (s.45).

### Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

P11-20 "Detaljplan för Rosvalla Idrottsplats Brandholmen 1:1, laga kraft 2011-09-29. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen anger markanvändning för anläggning för idrotts- och hälsoanknuten kontors- och hantverksverksamhet.

### Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresset högexploaterad kust men bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte påverkar riksintresset negativt då det redan är exploaterad mark som tas i anspråk.

### Kommunala beslut

Nyköpings Tennisförening har ansökt om planbesked för att upprätta detaljplanen för fastigheten Tennisplanen 1 i syfte att möjliggöra utbyggnad av befintlig tennishall (över nuvarande utebanor) om ca 1750 kvm med syfte att bedriva paddelverksamhet.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2020-02-25 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Tennisplanen 1 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring genom tillägg till den gällande detaljplanen *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Det finns skäl att ändå belysa följande aspekter i den kommande planprocessen:

- Dagvatten

- **Gestaltning**

## **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

### **Natur**

#### **- Mark, vegetation och djurliv**

Inom planområdet finns ingen naturmiljö av vikt. Men planområdet gränsar i norr mot ett närströvområde som är frekvent använt av närboende.

#### **- Landskap**

Det finns vissa höjdskillnader inom planområdet, främst norr om befintlig idrottshall mot närströvområdet. Den trädbevuxna höjdryggen norr om planområdet bidrar till att en högre hall går att etablera på platsen utan att volymen blir påtaglig i landskapet. Den tillbyggda volymen kommer att utgöra en entré till området från Lennings väg. Detta motiverar att särskilt fasaden mot väster ska ges en god gestaltning och inte upplevas som slutet.

#### **- Geotekniska förhållanden**

Marken består av silt. Marken bedöms som lågriskområde enligt kommunens översiktliga markradonkarta.

### **Miljöförhållanden**

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

### **Bebyggelseområden**

#### **- Bebyggelse**

Fastigheten är på ca 5300 kvm och är bebyggd med en tennishall på ca 2300 kvm och övrig mark är anlagd med två utomhusbanor för tennis.

Markanvändningen regleras till R- besöksanläggning. Med användningen besöksanläggning avses all besöksintensiv verksamhet som till exempel idrotts- och sportanläggningar. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggning som till exemplen butiker, restaurang, servicehus.

Detaljplanen ger möjlighet att bygga ut idrottshallen mot väster. Ett område med prickmark- mark som inte får förses med byggnad behålls längst i väster mot gång- och cykelvägen så att det blir ett visst avstånd mellan stråket och hallen.

I detaljplanen P11-20 reglerades byggnadshöjden till 6 meter. I detta planförslag regleras högst tillåtna nockhöjd till 10 meter. Nockhöjd anges istället för byggnadshöjd för att visa den absolut högsta höjden på byggnaden som det kan bli.

Idrottshallar är generellt byggda som i huvudsak slutna volymer. För orienteringen och känslan av säkerhet, då hellen ligger vid ett viktigt gång- och cykelstråk, är det därför viktigt att tillföra uppglasningar på de ställen där detta är möjligt, exempelvis vid entréer men även på andra ställen.



*Befintlig tennishall från väster och från öster.*

Den tillbyggda volymen utgör en entré till området från Lennings Väg. Detta motiverar att särskilt fasaden mot väster inte ska gestaltas som en helt sluten fasad, utan med ett visst mått av uppglasning som signalerar en pågående verksamhet och därigenom också hjälper orienteringen i området. Med hänsyn till verksamhetens art är det troligtvis ej lämpligt med glasning i vistelsehöjd, men i anslutning till invändig korridor bör en mindre uppglasning vara möjlig. Syftet med den sistnämnda uppglasningen är att bidra till tryggheten på området.



*Tennishallen, byggnaden till vänster, från Lennings väg.*

Detta regleras med utformningsbestämmelse  $f_1$  på plankartan: Minst 20% av den tillbyggda byggnadsvolymens västra fasader ska vara uppglasade. På vistelsehöjd ska uppglasning förekomma på åtminstone ett ställe, exempelvis med koppling till invändig korridor.

#### **- Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## **Gator och trafik**

### **- Väg och trafik**

Trafik till planområdet går via Idrottsvägen in på en kvartersgata.

### **- Parkering**

Visst ökat behov av parkeringsplatser kan förekomma vid en utbyggnad av tennishallen men bedömningen är att parkeringsbehovet tillgodoses inom Rosvallas idrottsområde.

### **- Kollektivtrafik**

Stadsbusslinje 1 stannar vid Ängstugevägen. Hållplatsen finns ca 500 meter från planområdet. Stadsbusslinje 3 stannar vid Brandholmsvägen. Hållplats finns ca 400 meter från planområdet.

### **- Cykeltrafik**

Planområdet har god anslutning till stadens gång- och cykelnät. I den södra delen av planområdet ligger ett viktigt gång- och cykelstråk från staden, under Lennings väg och till Rosvallas idrottsområde. Gång- och cykelstråket går precis intill befintlig tennishall och därför är byggnaden en aning indragen på fastigheten. Detta regleras med ett område prickmark- mark som inte får förses med byggnad.



*Infart och gång- och cykelstråk från Idrottsvägen till planområdet.*

## **Teknisk försörjning**

### **- Vatten och spillvatten**

Fastigheten är kopplad till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

### **- Dagvatten**

Markförhållandena gör det inte möjligt att ta hand om dagvatten lokalt utan behöver tas omhand i det kommunala ledningsnätet som ligger direkt söder om planområdet.

**- Värme**

Befintlig byggnad är ansluten till fjärrvärmenätet.

**- Avfall**

Avfall ska tas omhand inom kvartersmark.

**- El och tele**

Fastigheten är kopplad till elnätet och bedömningen är att kapaciteten räcker för en utbyggnad. Direkt sydost om planområdet ligger en transformatorstation där Vattenfalls elledning förmodat går över fastigheten Tennishallen 1. I planförslaget finns ett område för allmänna underjordiska ledningar. Men detta kommer att fortsätta att utredas under planprocessen för att få fram det exakta läget på ledningarna.

**Sociala frågor****- Tillgänglighet**

Tillgängligheten till planområdet är bra då fastigheten är relativt plan, det finns bra kopplingar till stadens gång- och cykelvägnätet samt relativt nära kollektivtrafik.

**- Trygghet och jämställdhet**

För att öka tryggheten i området är det viktigt att tillbyggnaden av idrottshallen utformas väl och inte upplevs som sluten. Detta regleras med en fasadbestämmelse på plankartan.

**- Barnperspektiv**

Då planområdet har bra koppling till stadens gång- och cykelvägnät och ligger nära skola, bostadsområden och kollektivtrafik kan barn enkelt ta sig till sin fritidsaktivitet i tennishallen.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

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

Samråd oktober 2020

Granskning december 2020

Antagande januari 2021

Laga kraft februari 2021

#### Genomförandetid

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

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

#### Avtal

Planavtal är tecknat mellan Nyköpings Tennisklubb och Nyköpings kommun. Något exploateringsavtal bedöms inte behöva tecknas.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitut

Planförslaget kräver inte någon omprövning av fastighetsgränser, gemensamhetsanläggningar eller liknande.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

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

## Tekniska frågor

Direkt sydost om planområdet ligger en transformatorstation där Vattenfalls elledningar förmodat går över fastigheten Tennishallen 1. I planförslaget finns

ett område för allmänna underjordiska ledningar. Men detta kommer att fortsätta att utredas under planprocessen för att få fram det exakta läget på ledningarna. Utredning sker för att se om Vattenfall Eldistributions elledningar påverkas av planförslaget. I övrigt bedöms inte befintliga ledningar påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

### **Medverkande i planarbetet**

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Nyköpings Tennisförening

Detaljplanen har upprättats av Sofia Bergqvist, planarkitekt, Nyköpings kommun

Sofia Bergqvist  
Planarkitekt, Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun



MSN §

Dnr MSN20/71

**Planbesked för del av ANA 11, Spelhagen, Nyköpings kommun**

Läge: Gamla SAAB-byggnaden i Spelhagen

Sökanden: Klöver Strand AB, Spelhagsvägen 13 611 31 Nyköping

Klövern Strand AB har 2020-05-19 inkommit med en begäran om planbesked för del av fastigheten Ana 11. Syftet med ansökan är att effektivisera utnyttjandet av befintlig byggnad genom att möjliggöra för ytterligare parkeringsmöjligheter i befintlig parkerings- och lagerbyggnad. Utöver det önskar sökande även att pröva om mindre verksamheter kan tillkomma på bottenplan.

I dagsläget omvandlas den befintliga byggnaden till parkeringshus och lager i enlighet med gällande detaljplan. Sökande har fått beviljat bygglov för parkering på övre plan samt förrådshotell i markplan. Den gällande detaljplanen, P10-18, medger 5000 m<sup>2</sup> parkering och lager. Den medger även 10 000 m<sup>2</sup> centrumbebyggelse samt hälso- och friskvårdsanläggningar på övre plan. Planen anger att det enbart får vara parkering och lager i bottenplan. Byggnaden som är cirka 10 000 m<sup>2</sup> kan därmed inte nyttjas fullt ut för parkering och lager i dagsläget, vilket är sökandes önskan. Därav krävs att ny detaljplan.

Huvudsakliga förutsättningar som är av vikt för kommande planarbete är att parkeringshuset syftar till att förse befintliga bostäder i Spelhagen med parkering, som i dagsläget parkerar på bygggrätt för bostäder. Syftet är också att inrymma parkering för de planerade bostäderna i pågående planarbete för Västra hamnsidan där viss parkering i denna anläggning krävs för att uppnå P-normen för det projektet. Utöver det presenterade behovet önskar sökanden inkludera andra besöksparkeringar för exempelvis Sörmlands museum och vårdcentralen samt för pendlarparkering.

Den gällande Fördjupade översiktsplanen från år 2013 beskriver att handel och centrumfunktioner bör säkerställas inom Spelhagen. Den del av stadsdelen som berörs av ansökan inkluderas inte i någon fördjupande förklaring. Däremot är Spelhagen utpekad som ett framtida utvecklingsområde för blandstad i den kommande översiktsplanen. Utvecklingen kommer kräva parkeringsytor som skulle kunna samordnas i detta parkeringshus i framtiden. Således finns det möjlighet att lösa ett långsiktigt parkeringsbehov för den framtida stadsdelen Spelhagen. Detta kräver att tydliga avtal med fastighetsägaren upprättas under planarbetet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr MSN20/71

En checklista har upprättats som hjälp i lämplighetsbedömningen och utgör grunden i kommande undersökning om betydande miljöpåverkan. Checklistan har i ett tidigt skede identifierat aspekter/frågeställningar som kommer att behöva studeras vidare i en kommande planprocess:

- Mobilitetslösningar för att samnyttja ytor för fler trafikslag och för att undersöka möjligheten till reduktion av p-tal för bil.
- Parkeringsbehov och möjligheter att säkra upp parkeringsytor till eventuell framtida bebyggelse för långsiktig hållbarhet.
- Strandskydd som återinträder i delar av planområdet och behöver upphävas. Särskilda skäl krävs för upphävande vilket behöver hanteras under planprocessen i enlighet med Miljöbalken (1998:808).
- Eventuell översvämningsrisk.
- Trygghet- och säkerhetsåtgärder.
- Gestaltning.
- Eventuella buller- och trafikökningar i området nära de befintliga bostäderna.
- Om verksamheter anses vara en lämplig markanvändning kan föroreningar behöva undersökas beroende på typ av verksamhet.

**Förslag**

De bakomliggande faktorer som ligger till grund för beslutet berör framförallt den långsiktiga planeringen av parkering i Spelhagen. För att kunna motivera att denna centrala och stora yta i Spelhagen används som parkering bör ett långsiktigt perspektiv antas i planprocessen. Möjligheten att säkra upp parkering för de framtida boende inom området kan bidra till att parkeringsfrågan inte behöver vara dominerande vid kommande stadsutveckling i Spelhagen.

Vi vill främja effektivt markutnyttjande av befintliga byggnader i stadsmiljön. Genom att tillåta parkering innan resterande delar av Spelhagen är färdigplanerade kan parkeringshuset tillfälligt användas för andra besökare. Dessa parkeringar skulle med tiden kunna omvandlas till boendeparkering för den framtida stadsdelen Spelhagen.

**Beslutsunderlag**

Begäran om planbesked, checklista inför planbesked, gällande detaljplan.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

MSN §

Dnr MSN20/71

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** detaljplanearbete för del av fastigheten Ana 11 får inledas

**att** detaljplanearbetet bekostas av sökanden

**Beslut till:**

Akten

Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Beslut om planbesked för del av ANA 11, Spelhagen, Nyköpings kommun

Läge: Gamla SAAB-byggnaden i Spelhagen

Sökanden: Klöverstrand AB, Spelhagsvägen 13 611 31 Nyköping

### Sammanfattning

Klövern Strand AB har 2020-05-19 inkommit med en begäran om planbesked för del av fastigheten Ana 11. Syftet med ansökan är att effektivisera utnyttjandet av befintlig byggnad genom att möjliggöra för ytterligare parkeringsmöjligheter i befintlig parkerings- och lagerbyggnad. Utöver det önskar sökande även att pröva om mindre verksamheter kan tillkomma på bottenplan.

I dagsläget omvandlas den befintliga byggnaden till parkeringshus och lager i enlighet med gällande detaljplan. Sökande har fått beviljat bygglov för parkering på övre plan samt förrådshotell i markplan. Den gällande detaljplanen, P10-18, medger 5000 m<sup>2</sup> parkering och lager. Den medger även 10 000 m<sup>2</sup> centrumbebyggelse samt hälso- och friskvårdsanläggningar på övre plan. Planen anger att det enbart får vara parkering och lager i bottenplan. Byggnaden som är cirka 10 000 m<sup>2</sup> kan därmed inte nyttjas fullt ut för parkering och lager i dagsläget, vilket är sökandes önskan. Därav krävs att ny detaljplan.

Huvudsakliga förutsättningar som är av vikt för kommande planarbete är att parkeringshuset syftar till att förse befintliga bostäder i Spelhagen med parkering, som i dagsläget parkerar på byggrätt för bostäder. Syftet är också att inrymma parkering för de planerade bostäderna i pågående planarbete för Västra hamnsidan där viss parkering i denna anläggning krävs för att uppnå P-normen för det projektet. Utöver det presenterade behovet önskar sökanden inkludera andra besöksparkeringar för exempelvis Sörmlands museum och vårdcentralen samt för pendlarparkering.

Den gällande Fördjupade översiktsplanen från år 2013 beskriver att handel och centrumfunktioner bör säkerställas inom Spelhagen. Den del av stadsdelen som berörs av ansökan inkluderas inte i någon fördjupande förklaring. Däremot är Spelhagen utpekad som ett framtida utvecklingsområde för blandstad i den kommande översiktsplanen. Utvecklingen kommer kräva parkeringsytor som skulle kunna samordnas i detta parkeringshus i framtiden. Således finns det möjlighet att lösa ett långsiktigt parkeringsbehov för den framtida stadsdelen Spelhagen. Detta kräver att tydliga avtal med fastighetsägaren upprättas under planarbetet.

En checklista har upprättats som hjälp i lämplighetsbedömningen och utgör grunden i kommande undersökning om betydande miljöpåverkan. Checklistan har i ett tidigt skede identifierat aspekter/frågeställningar som kommer att behöva studeras vidare i en kommande planprocess:

- Mobilitetslösningar för att samnyttja ytor för fler trafikslag och för att undersöka möjligheten till reducering av p-tal för bil.
- Parkeringsbehov och möjligheter att säkra upp parkeringsytor till eventuell framtida bebyggelse för långsiktig hållbarhet.
- Strandskydd som återinträder i delar av planområdet och behöver upphävas. Särskilda skäl krävs för upphävande vilket behöver hanteras under planprocessen i enlighet med Miljöbalken (1998:808).
- Eventuell översvämningsrisk
- Trygghet- och säkerhetsåtgärder
- Gestaltning
- Eventuella buller- och trafikökningar i området nära de befintliga bostäderna
- Om verksamheter anses vara en lämplig markanvändning kan föroreningar behöva undersökas beroende på typ av verksamhet.

## Bakgrund

Den inkomna begäran om planbesked har presenterats i stadsbyggnadsgruppen där representanter från Samhällsbyggnad, Räddningstjänsten, Nyköping vatten, Kommunfastigheter och Tekniska divisionens enheter medverkar. Synpunkter från dessa representanter har berört möjligheter att utnyttja takytor för solceller samt gröna tak. Spelhagen har ingen grönstruktur i dagsläget, således är det av intresse att undersöka hur det kan förbättras genom denna plan, ett alternativ skulle kunna vara att utnyttja taken. Nyköping Vatten beskrev att en parkeringsplats i denna omfattning behöver en oljeavskiljare. Miljöenheten beskrev föroreningarna området. De klargjorde att om markanvändningen fortsatt enbart ska vara parkering behövs inte omfattande föroreningensutredningar genomföras. Om markanvändningen däremot utökas till verksamheter kan markutredningar

behövas. Staben klargjorde att det inte är en originalbyggnad, således har den befintliga byggnaden inget känt kulturhistoriskt värde i dagsläget. Däremot kan det bli aktuellt att studera hur parkeringshusets gestaltning kan spegla historien av platsen samt omgivande miljö.

I dialog med sökande har planområdets storlek förändrats sedan planansökan inkom i maj. I ett tidigare skede var det föreslagna planområdet dubbelt så stort till ytan och omfattade även oexploaterad mark väster om den befintliga byggnaden. I den västra delen önskade sökande att möjliggöra för ytterligare ett parkeringshus utöver det ovan beskrivna syftet. Eftersom Spelhagen är utpekad som ett framtida utvecklingsområde i den nya översiktsplanen anser vi på Samhällsbyggnad att det inte är aktuellt att planlägga mindre delar av Spelhagen förens det finns en helhetsvision av vad kommunen vill se för framtida utveckling i området. Vidare anses det inte vara motiverat att planera för två stora parkeringshus belägna bredvid varandra så nära stadsmiljön. Planområdet är beläget centralt i utvecklingsområdet Spelhagen och därför behöver framförallt de oexploaterade delarna undersökas sammanhängande för att möjliggöra en hållbar stadsdel. Exempelvis behöver det framtida vägnätets funktion och exploaterbar mark analyseras.

Anledningarna till att planansökan och dess utpekade område avgränsats och blivit mindre grundas bland annat i diskussioner inom Stadsbyggnadsgruppen där det framkommit att komplexiteten i området, när det kommer till framtida vägnät och andel byggbar mark, gör att det krävs ett helhetsgrepp om hela Spelhagen för att kunna planlägga den oexploaterade marken väster om den befintliga byggnaden på ett hållbart sätt.

## **Förslag**

De bakomliggande faktorer som ligger till grund för beslutet berör framförallt den långsiktiga planeringen av parkering i Spelhagen. För att kunna motivera att denna centrala och stora yta i Spelhagen används som parkering bör ett långsiktigt perspektiv antas i planprocessen. Möjligheten att säkra upp parkering för de framtida boende inom området kan bidra till att parkeringsfrågan inte behöver vara dominerande vid kommande stadsutveckling i Spelhagen.

Vi vill främja effektivt markutnyttjande av befintliga byggnader i stadsmiljön. Genom att tillåta parkering innan resterande delar av Spelhagen är färdigplanerade kan parkeringshuset tillfälligt användas för andra besökare. Dessa parkeringar skulle med tiden kunna omvandlas till boendeparkering för den framtida stadsdelen Spelhagen.

## Beslutsunderlag

Denna tjänsteskrivelse, begäran om planbesked, checklista inför planbesked, gällande detaljplan.

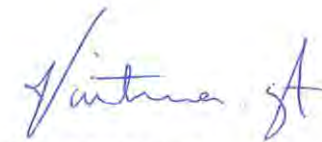
## Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** detaljplanearbete för del av fastigheten Ana 11 får inledas

**att** detaljplanearbetet bekostas av sökanden

Maria Ljungblom  
Chef Plan- och naturenheten



Victoria Alstäde  
Planarkitekt Plan- och naturenheten

## Beslut till:

Akten  
Sökanden

## Checklista inför planbesked av detaljplan för del av Ana 11, Spelhagen, Nyköpings kommun

### Syfte med kommande detaljplaneläggning (Planen)

Den inkomna begäran om planbesked syftar till att effektivisera utnyttjandet av befintlig byggnad genom att möjliggöra för ytterligare parkeringsmöjligheter i befintlig parkerings- och lagerbyggnad. Utöver det önskar sökande även att pröva om mindre verksamheter kan tillkomma på bottenplan. Fastigheten ägs av Klöver Strand AB.

### Nulägesbeskrivning (Platsen)

Området för ansökan utgörs av en mindre del, 5500 m<sup>2</sup>, av fastigheten Ana 11 i Spelhagen. Stadsdelen ligger norr om Nyköpings stadskärna med nära anslutning till hamnen och centrum. Kopplingen till stadskärnan och Västra hamnsidan utgör en viktig grund för hur området kan utvecklas i framtiden då det har möjlighet att bli en förlängning av staden och en viktig koppling till vattnet.



Planområdet i förhållande till staden

Spelhagen har tidigare varit ett industriområde med bland annat biltillverkning samt deponi för avfall. Således finns det omfattande markföroreningar inom området vilket begränsar möjligheterna för framtida bebyggelse utifrån markens förutsättningar i nuläget. Genom åren har marken i Spelhagen



analyserats i olika omgångar och det område som ansökan berör är placerat nära den centrala punkt där deponin var verksam. Markföroreningarna kan därmed antas vara en avgörande fråga i det fortsatta planarbetet om markanvändningen ska vara annan än enbart parkering.



Planområdets avgränsning

I den aktuella ansökan anges att en utökad parkeringsyta inom det befintliga huset önskas, delvis för att täcka in parkeringsbehovet för Västra hamnen men även för att kunna effektivisera befintlig markparkering. Den befintliga byggnaden är en äldre industri lokal som tidigare används av SAAB. Byggnaden omvandlas i dagsläget till ett parkeringshus med lagerlokaler av fastighetsägaren i enlighet med gällande plan. Den gällande detaljplanen, P10-18, medger 5000 m<sup>2</sup> parkering och lager. Den medger även 10 000 m<sup>2</sup> centrumbebyggelse samt hälso- och friskvårdsanläggningar på övre plan. Planen anger att det enbart får vara parkering och lager i bottenplan. Byggnaden som är cirka 10 000 m<sup>2</sup> kan därmed inte nyttjas fullt ut för parkering och lager i dagsläget, vilket är sökandes önskan.

### **Ställningstagande inför beslut om planbesked**

Området är centralt beläget i ett verksamhetsområde. I den kommande översiktsplanen pekas Spelhagen ut som ett utvecklingsområde för framtida blandstad.

Planen anger förutsättningar för parkering och verksamheter som kopplas till blandstad. Den framtida omvandlingen av Spelhagen kommer kräva parkeringsytor som skulle kunna samordnas i detta parkeringshus. Detta kräver att tydliga avtal med fastighetsägaren upprättas under planarbetet.

Planen medför att utveckling av Spelhagen kan påbörjas. Utöver det skapas möjligheter att samordna parkering på ett effektivt sätt och lösa ett långsiktigt parkeringsbehov för den framtida stadsdelen Spelhagen.

## Översiktsplanen för Nyköpings kommun/ Fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta

I den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta beskrivs att förutsättningar för handel och andra centrumfunktioner bör säkerställas i Spelhagen. De befintliga äldre karaktärsbyggnaderna bör användas för sådan verksamhet.

Den nya översiktsplanen 2040 är inte antagen i dagsläget men pekar ut Spelhagen som ett utvecklingsområde för framtida blandstad. Målbilden är att exploatera tät stadslig bebyggelse som knyter samman de centrala delarna av staden med Arnö.

### Bedömningen om planbesked

Den samlade bedömningen av nedanstående aspekter och deras kumulativa effekter är att ett positivt planbesked kan ges.

Aspekter som ska studeras vidare i kommande processer och uppmärksammas i behovsbedömningen:

- Mobilitetslösningar för att samnyttja ytor för fler trafikslag och för att undersöka möjligheten till reduktion av p-tal för bil.
- Parkeringsbehov och möjligheter att säkra upp parkeringsytor till eventuell framtida bebyggelse för långsiktig hållbarhet.
- Strandskydd som återinträder i delar av planområdet och behöver upphävas. Särskilda skäl krävs för upphävande vilket behöver hanteras under planprocessen i enlighet med Miljöbalken (1998:808).
- Eventuell översvämningsrisk.
- Trygghet- och säkerhetsåtgärder.
- Gestaltning.
- Eventuella buller- och trafikökningar i området nära de befintliga bostäderna.
- Om verksamheter anses vara en lämplig markanvändning kan föroreningar behöva undersökas beroende på typ av verksamhet.

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

### Bilagor

- Bilaga 1 Checklista inför planbesked och kommentarer



Maria Ljungblom  
Chef Plan- och naturenheten

Victoria Alstäde  
Planarkitekt Plan- och naturenheten

## Bilaga 1 Checklista inför planbesked

MILJÖASPEKT	Aspekter som behöver studeras vidare i kommande planprocess			KOMMENTAR/ÅTGÄRD
	JA	OSÄKER	NEJ	
<b>Verksamheter enligt 4 kap 34 § PBL eller enligt Förordning om MKB 3 § eller bilaga 3</b>				
<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>Grön förbindelse</i>			X	
<b>Friluftsliv</b>				
<i>Riksintresse friluftsliv</i>			X	
<i>Strandskydd</i>	X			Strandskyddet återinträder i delar av planområdet
<i>Värdefullt friluftsområde</i>			X	
<i>Grön förbindelse i FÖP</i>			X	
<b>Befolkning</b>				
<i>Jämställdhet</i>			X	
<i>Integration</i>			X	
<i>Barns perspektiv</i>			X	
<i>Ålderssammansättning</i>			X	
<b>Människors hälsa</b>				
<i>Buller</i>		X		Eventuella bullerökningar vid de befintliga bostäderna kan behöva undersökas
<i>Vibrationer</i>			X	
<i>Magnetiska fält</i>			X	
<i>Radon</i>			X	
<i>Allergi</i>			X	
<i>Miljöfarlig verksamhet</i>			X	
<i>Föroreningar</i>	X			Eventuella föroreningar inom den befintliga byggnaden kan förekomma.
<i>Markföroreningar</i>	X			Markföroreningar kan behöva undersökas närmare.
<i>Fysisk tillgänglighet</i>		X		Möjlighet för fler att nyttja parkeringshuset bör undersökas. Exempelvis tillgång till cykelparkering

<i>Rekreation och friluftsliv</i>			X	
<b>Människors säkerhet</b>				
<i>Ras och skred</i>			X	
<i>Översvämning</i>	X			Planområdet ligger nära vatten och översvämningensrisk
<i>Trafiksäkerhet</i>		X		Hur området görs trafiksäkert kan behöva undersökas beroende på de omgivande vägnas standard.
<i>Farligt gods/skyddsavstånd</i>			X	
<i>Trygghet och säkerhet</i>		X		Husets belysning och andra trygghetsåtgärder kan behöva undersökas.
<b>Djur och växtliv</b>				
<i>Natura 2000-fågel</i>			X	
<i>Fridlysta/rödlistade arter</i>			X	
<i>Värdefulla/känsliga arter</i>			X	
<b>Mark</b>				
<i>Geologi och jordarter</i>			X	Marken är sättningsbelägen men befintlig byggnad bedöms vara säker. Denna faktor kan förändras vid vidare arbete.
<i>Topografi</i>			X	
<i>Erosion</i>			X	
<b>Vatten</b>				
<i>MKN Avrinningsområde</i>			X	
<i>Skyddsområde</i>			X	
<i>Ytvatten</i>			X	
<i>Grundvatten</i>			X	Området kan vara vattensjukt, därför kan det behöva undersökas vidare om ny bebyggelse ska tillkomma
<i>Dagvatten</i>			X	
<i>Spillvatten</i>			X	
<b>Luft</b>				
<i>Miljö kvalitetsnorm utomhusluft</i>			X	Beroende på hur stor trafikökning det blir genom området kan detta ställningstagande komma att förändras i ett senare skede.
<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		Möjligheter till att samordna olika trafikslag inom samma byggnad samt säkra upp parkeringsytor till eventuell framtida bebyggelse bör undersökas för långsiktig hållbarhet
<i>Kollektivtrafikförsörjning</i>			X	
<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		Bygglövs befintliga krav på gestaltning bör återspeglas i detaljplanen.
<b>Kulturmiljö</b>				
<i>Riksintresse</i>			X	
<i>Fornminne</i>			X	
<i>Byggnadsminne</i>			X	
<i>Övrig värdefull kulturhistorisk miljö</i>			X	Byggnaden har förändrats i hög grad och anses därmed inte ha ett tydligt kulturhistoriskt värde idag.
<b>Ev andra väsentliga aspekter</b>			X	
<b>Utbyggnadstid</b>			X	

#### Referensmaterial som har använts vid denna bedömning

Titel	Källa	Aktualitet
ÖP/FÖP	X	2013
NYGIS	X	2020
ÖP 2040 - Samrådshandling	X	2020

2020 -05- 19

Dnr. SHB 20/14

**Sökande**

Namn Klövern strand AB	Telefon (även riktnummer) 070 717 3060
Adress Spelingsvägen 13	Postadress 611 31 NYKÖPING
Fastigheter som berörs Ann II	
Fakturamottagare Klövern strand AB	Organisationsnummer/Personnummer 556442-0098
Faktureringsadress Kund-id KLÖ 2101	Postadress 106 92 STRECKHOLM

**Kontaktperson**

Namn [Redacted]	
Telefon (även riktnummer)/mobil 070 717 3060	E-postadress [Redacted]@klovern.se

Syftet med ansökan (karta över planområdet ska bifogas).

Se bilaga 1

**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

**Namnteckning**

Ort och datum NYKÖPING 20200515	
Namnteckning [Signature]	Namn för tillägg [Redacted]

Anmälan skickas till: **Nyköpings kommun**  
**Samhällsbyggnad**  
**Plan- och naturenheten**  
**611 83 Nyköping**

## Bilaga 1

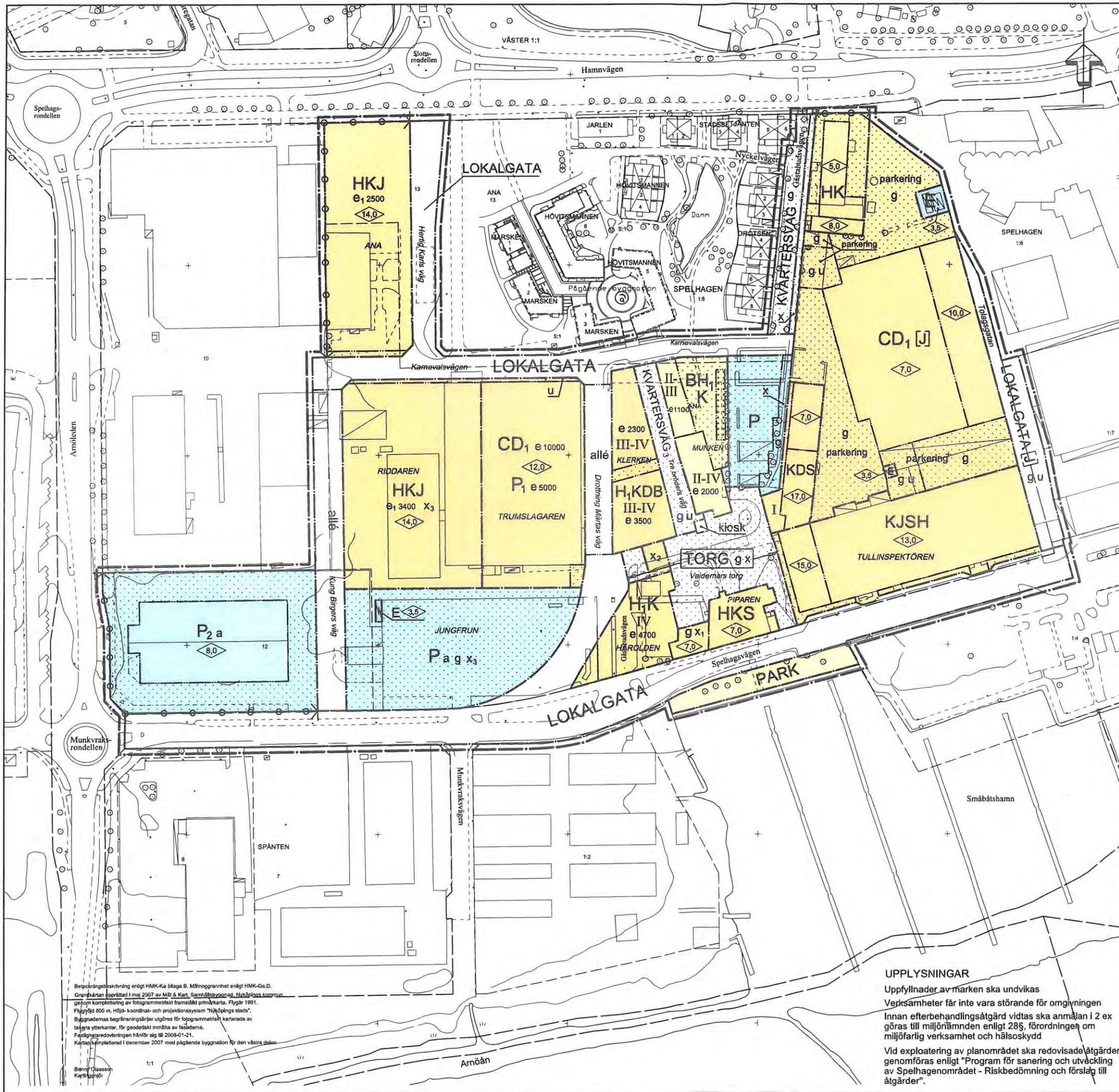
### Till ansökan om ändring av detaljplan

Byggnaden P6 byggs om till förrådsanläggning samt garage. Beräknas färdigställt Q1 2021.

Vi vill kunna göra ytterligare parkeringsgarage i markplan i byggnaden. Detta är mer garage än nuvarande detaljplan medger. Möjlighet att även ha enklare verksamheter i nedre plan önskas.

Vi vill även ändra användningen för marken väster om byggnad P6. Även här vill vi kunna göra parkering. Markparkering men eventuellt även i parkeringshus om behov uppkommer.





- PLANBESTÄMMLER**  
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
 Endast angiven användning och utformning är tillåten.  
 Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.
- GRÄNSER**  
 Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns  
 Användningsgräns  
 Egenskapsgräns
- MARKANVÄNDNING**  
 Allmän plats  
 LOKALGATA Lokal trafik  
 LOKALGATA [J] Lokal trafik, dessförinnan industri fram till senast 2013-01-01.  
 Beteckning g och u gäller endast för industrianvändningen  
 GCVÄG Gång- och cykelväg  
 PARK Anlagd park
- Kvartersmark**  
 B Bostäder  
 C Centrumbebyggelse, kulturella ändamål, utbildning, sport, samlingslokal, service, kontor  
 D Vårdcentral  
 D1 [J] Hälso- och friskvårdsanläggning, sport. Dessförinnan småindustri/lager fram till senast 2013-01-01  
 E Tekniska anläggningar  
 H Handel, hantverk, restaurang, service  
 H1 Handel i bottenvåning, bank, apotek  
 J Småindustri  
 K Kontor, konferens, hotell  
 P Parkering  
 P1 Endast parkering, lager tillåten i bottenvåning  
 P2 Parkering, lager  
 S Utbildning
- KVARTERSVÄG** Kvarterstväg för biltrafik och gatuparkering för områdets behov  
**KVARTERSVÄG3** Kvarterstväg för allmän gång- och cykeltrafik samt biltrafik och gatuparkering för områdets behov
- TORG** Torgyta
- UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**  
 allé Planterade träd i linje
- UTNYTTJANDEGRAD**  
 e 000 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea ovan mark inom respektive byggrätt. Därutöver får vind inredas och mindre förrådsbyggnader anordnas  
 e1,000 Högsta byggnadsarea ovan mark. Parkering ska utföras som gemensamhetsanläggning
- BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**  
 Markens får inte bebyggas  
 g Marken får endast bebyggas med uthus och garage  
 x Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning  
 x1 Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik  
 Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd av 3,2 meter  
 x2 Marken ska vara tillgänglig till en fri höjd av minst 4,5 meter  
 x3 Marken ska vara tillgänglig med en bredd av 3,0 meter för allmän gång- och cykeltrafik i nord-sydlig riktning  
 u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- MARKENS ANORDNANDE**  
 parkering Parkering får anordnas  
 kiosk Plats för kiosk  
 Körbar in- och utfart får inte anordnas
- Kvarlämnad deponi inom kv Jungfrun ska avskämmas med gasdräneringslager och materialavskiljande fiberduk  
 Högst 80% av markytan får härdgöras inom kv Jungfrun och ANA 12
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter  
 I-IV Lägsta respektive högsta antal våningar  
 Byggnad ska uppföras med radonsäkert utförande  
 Byggnader ska utföras så att de bedöms klara ett högsta vattenstånd på +1,70 utan att ta väsentlig skada  
 Endast källarlösa hus  
 Husgrunden på befintlig byggnad inom kv Trumslagaren ska ventileras
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER**  
 Kommunen är huvudman för allmän platsmark.  
 Genomförandetiden är 15 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.  
 Den fastighetsplan/tomindelning som fastställdes 1956-05-26, akt 0480K-V:1878 upphör att gälla för den del som ingår i planområdet  
 Bygglöv får inte beviljas innan godkänd efterbehandling av markföreningar och gas föreligger  
 Bygglöv får inte beviljas för ändrad markanvändning förrän erforderlig parkering enligt parkeringsutredningen redovisats  
 När byggnads höjd- och planläge bestämts ska geotekniker granska och eventuellt kan kompletterande undersökning erfordras
- a Marklov krävs för schaktning inom områden med kvarlämnad deponi

**UPPLYSNINGAR**  
 Uppfyllnader av marken ska undvikas  
 Verksamheter får inte vara störande för omgivningen  
 Innan efterbehandlingsåtgärd vidtas ska anmälan i 2 ex göras till miljönämnden enligt 28§, förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd  
 Vid exploatering av planområdet ska redovisade åtgärder genomföras enligt "Program för sanering och utveckling av Spelshagenområdet - Riskbedömning och förslag till åtgärder".

Till planen hör: X Planprogram X Planbeskrivning X Genomförandebeskrivning	X Miljökonsekvensbeskrivning X Fastighetsförteckning X Samrådsredogörelse	X Gestaltungsprogram X Illustrationskarta X Utåtande efter utställning
Detailplan för del av		Antagandehandling
<b>ANA 11 m fl</b> Spelshagen		Beslutsdatum 2009.06.23 §108 BTN
Nyköpings kommun		Instans 2009.09.08 §145 KF
Upprättad 2008.03.10	Reviderad 2009.06.05	Laga kraft 2010.05.05
Bo Ahl Arkitekt SAR/MSA		Projektnummer 111 119
Skala 1:1000   A1-format		Dnr P 2004-719
0 10 20 30 40 50 100m		P 10/18

Beteckningsbeskrivning enligt HMK:Ka tillägg B. Miljögränshet enligt HMK-Gs.D.  
 Områdena förtecknas i maj 2007 av M&S Kart. Samrådsprogrammet för Spelshagenområdet omfattar planområdet som omfattas av fastighetsplanerna 1878 och 1879.  
 Flyghöjd 600 m. Höjd-koordinat- och projektionssystem "Nyköpings stads".  
 Byggnadernas begränsningslinjer utgörs för fotografiskt karaktär av fastighetens yttre yttre gränser, för geodetiskt inmått av fastigheterna.  
 Fastighetsredovisningen hänför sig till 2009-01-21.  
 Kartan kompletterad i december 2007 med pågående byggnation för den västra delen.



MSN §

Dnr B 2019-000861

**Svetsaren 9****Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd – tagit i bruk utan slutbesked, parkeringsplats**

Fastighetsägare: Amasten Isaksdal AB

Bygglovenheten har konstaterat att parkeringsplats på aktuell fastighet har tagits i bruk utan att det finns slutbesked för åtgärden.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslås därför påföra en byggsanktionsavgift enligt 11 kap 51, 52 och 57 plan- och bygglagen samt 9 kap. 23 § 4 p. § plan- och byggförordningen.

**Lagrum****Marklov, bygglov, slutbesked och ingripande**

Det krävs marklov för schaktning eller fyllning inom ett område med detaljplan om marknivån avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt, 9 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL).

Det krävs bygglov för att anlägga en parkeringsplats, 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF). I de fall parkeringsplatsen omfattas av ett bygglov och startbesked får denna inte tas i bruk förrän det finns ett beslut om slutbesked, 10 kap. 4 § PBL.

I de fall det finns anledning att anta att bestämmelserna i bygglagstiftningen inte har följts ska tillsynsmyndigheten pröva förutsättningar för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd, 11 kap. 5 § PBL.

**Byggsanktionsavgift och eventuell befrielse**

En byggsanktionsavgift ska tas ut om en parkering har tagits i bruk utan slutbesked. Byggsanktionsavgiften ska tas ut även om överträdelsen inte skett med uppsåt eller av oaktsamhet, 11 kap. 51 § och 53 § 1 st. PBL.

I vissa fall ska dock byggsanktionsavgiften inte tas ut. Exempel när en avgift inte ska tas ut är om den avgiftsskyldiga har varit sjuk eller om överträdelsen har berott på omständigheter som låg utanför den avgiftsskyldiges kontroll. Byggsanktionsavgiften kan även sättas ner till hälften eller en fjärdedel, 11 kap. 53 § 2 st. och 53a § PBL.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr B 2019-000861

En byggsanktionsavgift får inte tas ut om rättelse sker innan Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar upp ärendet för beslut på ett sammanträde, 11 kap. 54 § PBL.

**Byggsanktionsavgiftens storlek**

Byggsanktionsavgiften räknas fram genom en sanktionsarea samt det prisbasbelopp som gäller för beslutsåret, 9 kap. 1 § PBF.

Byggsanktionsavgiften för att ta en parkering i bruk utan slutbesked är 0,005 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area, 9 kap. 23 § 4 p. PBF.

**Motivering**

En marknivåändring på 0,25 meter är inte att bedöma som en avsevärd ändring av höjdläget och kräver av den anledningen inte marklov. Asfaltering är en åtgärd som inte heller kräver marklov. Den omständighet att asfalteringen eventuellt har skett på annan fastighet är inget som faller under nämnden tillsynsansvar.

Bygglovenheten finner inget skäl att ingripa då åtgärderna inte omfattas av bygglagstiftningen och nämndens tillsynsansvar.

Parkeringsplatsen är inte anlagt olovligt i och med beslut om bygglov, B 2019-000145, D A 2019-000688. Parkeringen har dock tagits i bruk utan att det finns slutbesked för åtgärden. Det finns därför skäl att ta en byggsanktionsavgift.

Fastighetsägaren har blivit informerad om vad som krävs för att undvika byggsanktionsavgift men valt att inte vidta rättelse. Fastighetsägaren har inte yttrat sig om byggsanktionsavgiften. Bygglovenheten har inte heller funnit andra skäl till att sätta ner eller ta bort avgiften.

**Beräkning av byggsanktionsavgift**

Byggsanktionsavgiften beräknas på inskickad planritning inför beslut om interimistiskt slutbesked (B 2019-000145). Enligt planritningen har aktuell parkeringsplats en area på 150,2 m<sup>2</sup>.

Prisbasbelopp: 47 300 kronor (år 2020)

Area: 150,2 m<sup>2</sup>

Formel:  $(0,005 * pbb) + (0,001 * pbb * area)$

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

MSN §

Dnr B 2019-000861

Beräkning =  $(0,005 \cdot 47\,300) + (0,001 \cdot 47\,300 \cdot 150,2) = 7\,340$  kronor

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** påföra Amasten Isaksdal AB (556897-8257) en byggsanktionsavgift på 7 340 kronor.

**Avgiften**

Avgiften ska du betala inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts dig, 11 kap. 61 § och 11 kap. 59 § PBL. Avgiften ska betalas till Nyköping kommun. Byggsanktionsavgiften kommer att faktureras separat.

**Bilaga:**

Hur du överklagar

**Kopia på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skickas till:**

Anmälare

Akten

**Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut delges till:**

Fastighetsägare

Fastighetsägare: Amasten Isaksdal AB

## Tjänsteskrivelse

Ärendet avser: Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd – tagit i bruk utan slutbesked, parkeringsplats

Fastighet: Svetsaren 9

---

## Sammanfattning

Bygglovenheten har konstaterat att parkeringsplatsen på aktuell fastighet har tagits i bruk utan att det finns slutbesked för åtgärden.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden påför därför en byggsanktionsavgift enligt 11 kap 51, 52 och 57 plan- och bygglagen samt 9 kap. 23 § 4 p. § plan- och byggförordningen.

## Bakgrund

Den 15 juli 2019 tog Bygglovenheten emot en anmälan om att det har anlagts en parkeringsplats utan bygglov på aktuell fastighet. Enligt anmälan har även en del av parkeringen anlagts över fastighetsgräns in på Svetsaren 3 där även marknivån har ändrats.

Bygglovenheten har varit på plats och konstaterat att det har anlagts en parkeringsplats för 12 bilar på Svetsaren 9. Vid besöket kunde Bygglovenheten även konstatera att parkeringen användes. Detta bekräftades även av fastighetsägaren. Fotografier finns från besöket. I bygglovsbeslut B 2019-000145, D A 2019-000688 (Svetsaren 8) framgår det att parkering får anordnas på aktuell plats. Beslut om slutbesked har inte meddelats i ärendet.

Genom lägeskontroll har Bygglovenheten kunnat konstatera att parkeringsplatsen i sin helhet är anlagt på Svetsaren 9. Parkeringsplatsen är asfalterad. Bygglovenheten kan inte helt utesluta att en del av asfalteringen har gjorts på Svetsaren 3. Vid lägeskontrollen kontrollerades även marknivåskillnader. Medelvärdet på markförändringarna längs den östra fastighetsgränsen mot Svetsaren 3 är 0,25 meter. Det finns inte marklov för denna ändring.

Bygglovenheten har informerat om att parkeringsplatsen inte får tas i bruk innan det finns beslut om slutbesked. Fastighetsägaren har fått möjlighet att vidta rättelse samt information om att en byggsanktionsavgift kan tas ut om rättelse inte vidtas.

Fastighetsägaren har angett att de inte kommer att vidta rättelse och i stället skicka in handlingar som innebär att de kan få ett interimistiskt slutbesked avseende parkeringsplatsen. Den 26 mars 2020 skickade fastighetsägaren i handlingar för ett interimistiskt slutbesked. Fastighetsägarna har även fått tagit del av Bygglövenhetens förslag till beslut (preliminär tjänsteskrivelse). Fastighetsägaren har inte lämnat några synpunkter på förslaget.

## **Lagrum**

### **Marklov, bygglov, slutbesked och ingripande**

Det krävs marklov för schaktning eller fyllning inom ett område med detaljplan om marknivån avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt, 9 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL).

Det krävs bygglov för att anlägga en parkeringsplats, 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF). I de fall parkeringsplatsen omfattas av ett bygglov och startbesked får denna inte tas i bruk förrän det finns ett beslut om slutbesked, 10 kap. 4 § PBL.

I de fall det finns anledning att anta att bestämmelserna i bygglagstiftningen inte har följts ska tillsynsmyndigheten pröva förutsättningar för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd, 11 kap. 5 § PBL.

### **Byggsanktionsavgift och eventuell befrielse**

En byggsanktionsavgift ska tas ut om en parkering har tagits i bruk utan slutbesked. Byggsanktionsavgiften ska tas ut även om överträdelsen inte skett med uppsåt eller av oaktsamhet, 11 kap. 51 § och 53 § 1 st. PBL.

I vissa fall ska dock byggsanktionsavgiften inte tas ut. Exempel när en avgift inte ska tas ut är om den avgiftsskyldiga har varit sjuk eller om överträdelsen har berott på omständigheter som låg utanför den avgiftsskyldiges kontroll. Byggsanktionsavgiften kan även sättas ner till hälften eller en fjärdedel, 11 kap. 53 § 2 st. och 53a § PBL.

En byggsanktionsavgift får inte tas ut om rättelse sker innan Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar upp ärendet för beslut på ett sammanträde, 11 kap. 54 § PBL.

### **Byggsanktionsavgiftens storlek**

Byggsanktionsavgiften räknas fram genom en sanktionsarea samt det prisbasbelopp som gäller för beslutsåret, 9 kap. 1 § PBF.

Byggsanktionsavgiften för att ta en parkering i bruk utan slutbesked är 0,005 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area, 9 kap. 23 § 4 p. PBF.

## Motiveringen

En marknivåändring på 0,25 meter är inte att bedöma som en avsevärd ändring av höjdläget och kräver av den anledningen inte marklov. Asfaltering är en åtgärd som inte heller kräver marklov. Den omständighet att asfalteringen eventuellt har skett på annan fastighet är inget som faller under nämnden tillsynsansvar.

Bygglovenheten finner inget skäl att ingripa då åtgärderna inte omfattas av bygglagstiftningen och nämndens tillsynsansvar.

Parkeringsplatsen är inte anlagt olovligt i och med beslut om bygglov, B 2019-000145, D A 2019-000688. Parkeringen har dock tagits i bruk utan att det finns slutbesked för åtgärden. Det finns därför skäl att ta en byggsanktionsavgift.

Fastighetsägaren har blivit informerad om vad som krävs för att undvika byggsanktionsavgift men valt att inte vidta rättelse. Fastighetsägaren har inte yttrat sig om byggsanktionsavgiften. Bygglovenheten har inte heller funnit andra skäl till att sätta ner eller ta bort avgiften.

### Beräkning av byggsanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften beräknas på inskickad planritning inför beslut om interimistiskt slutbesked (B 2019-000145). Enligt planritningen har aktuell parkeringsplats en area på 150,2 m<sup>2</sup>.

Prisbasbelopp: 47 300 kronor (år 2020)

Area: 150,2 m<sup>2</sup>

Formel:  $(0,005 * pbb) + (0,001 * pbb * area)$

Beräkning =  $(0,005 * 47\ 300) + (0,001 * 47\ 300 * 150,2) = 7\ 340$  kronor

## Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** påföra Amasten Isaksdal AB (556897-8257) en byggsanktionsavgift på 7 340 kronor.

## Underskrift



---

Anna Hesselgren  
Bygglovchef

### **Avgiften**

Avgiften ska du betala inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts dig, 11 kap. 61 § och 11 kap. 59 § PBL. Avgiften ska betalas till Nyköping kommun. Byggsanktionsavgiften kommer att faktureras separat.

### **Bilaga:**

Hur du överklagar

### **Kopia på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skickas till:**

Anmälare

Akten

### **Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut delges till:**

Fastighetsägare

## Hur du överklagar

Om du inte är nöjd med beslutet kan du ha rätt att överklaga till Länsstyrelsen i Södermanlands län.

### Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit till oss inom **tre veckor från den dag du fick del av beslutet**.

### Vill du överklaga beslutet ska du skriftligen ange

- att du vill överklaga nämndens beslut till Länsstyrelsen
- vilket beslut du vill överklaga (beslutsnummer och fastighetsbe-teckning)
- hur du vill att beslutet ska ändras
- varför du anser att nämndens beslut är felaktigt
- dina kontaktuppgifter.

Om du har nya uppgifter eller dokumentation som är viktigt för ditt ärende ska du bifoga dessa till din överklagan.

### Skicka din överklagan till

[bygglov@nykoping.se](mailto:bygglov@nykoping.se) eller

**Bygglovenheten**  
**Nyköpings kommun**  
**Stadshuset**  
**611 83 NYKÖPING**



# Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Svetsaren 9
Bilaga nummer	1
Byggnadsnämndens diarienummer	2019-000861

## Ärendebeskrivning

Ärende	Tagit i bruk utan slutbesked
Vad berör åtgärden?	Åtgärder som rör andra anläggningar än byggnader
Vilken typ av anläggning berör ärendet?	Upplag, materialgård, tunnel, bergrum, parkeringsplats eller begravningsplats

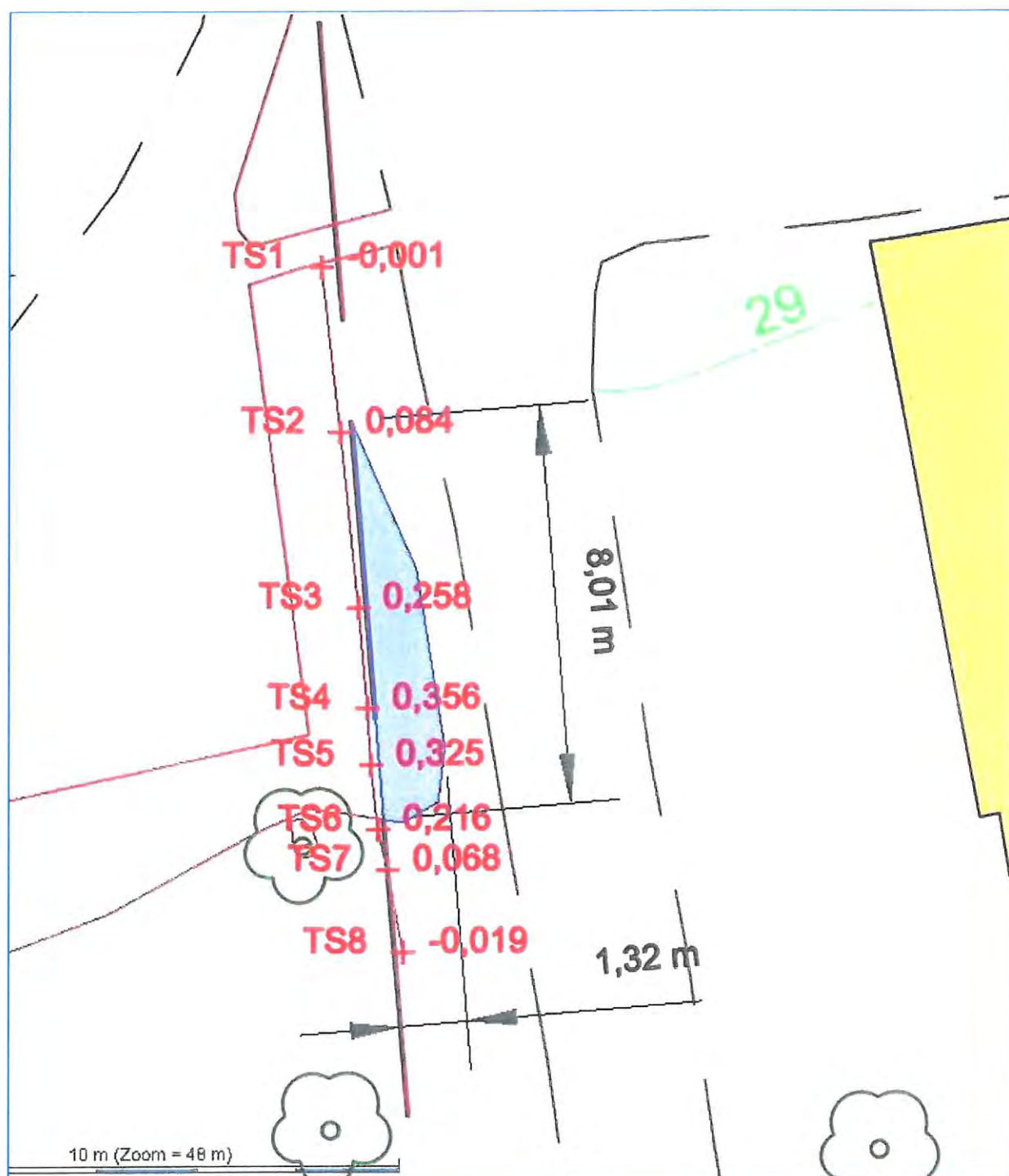
Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 23 § 4 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap.4 § plan- och bygglagen (2010:900) ta en annan anläggning än en byggnad i bruk efter anläggande, flyttning eller ändring innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är:

4. 0,005 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area när det gäller ett upplag, en materialgård, en tunnel, ett bergrum, en parkeringsplats eller en begravningsplats.

## Beräkning

Area	150,2
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,005 * pbb) + (0,001 * pbb * area)$
Beräkning	$(0,005 * 47300) + (0,001 * 47300 * 150,2)$
<b>Beräknad sanktionsavgift</b>	<b>7 340 kr</b>

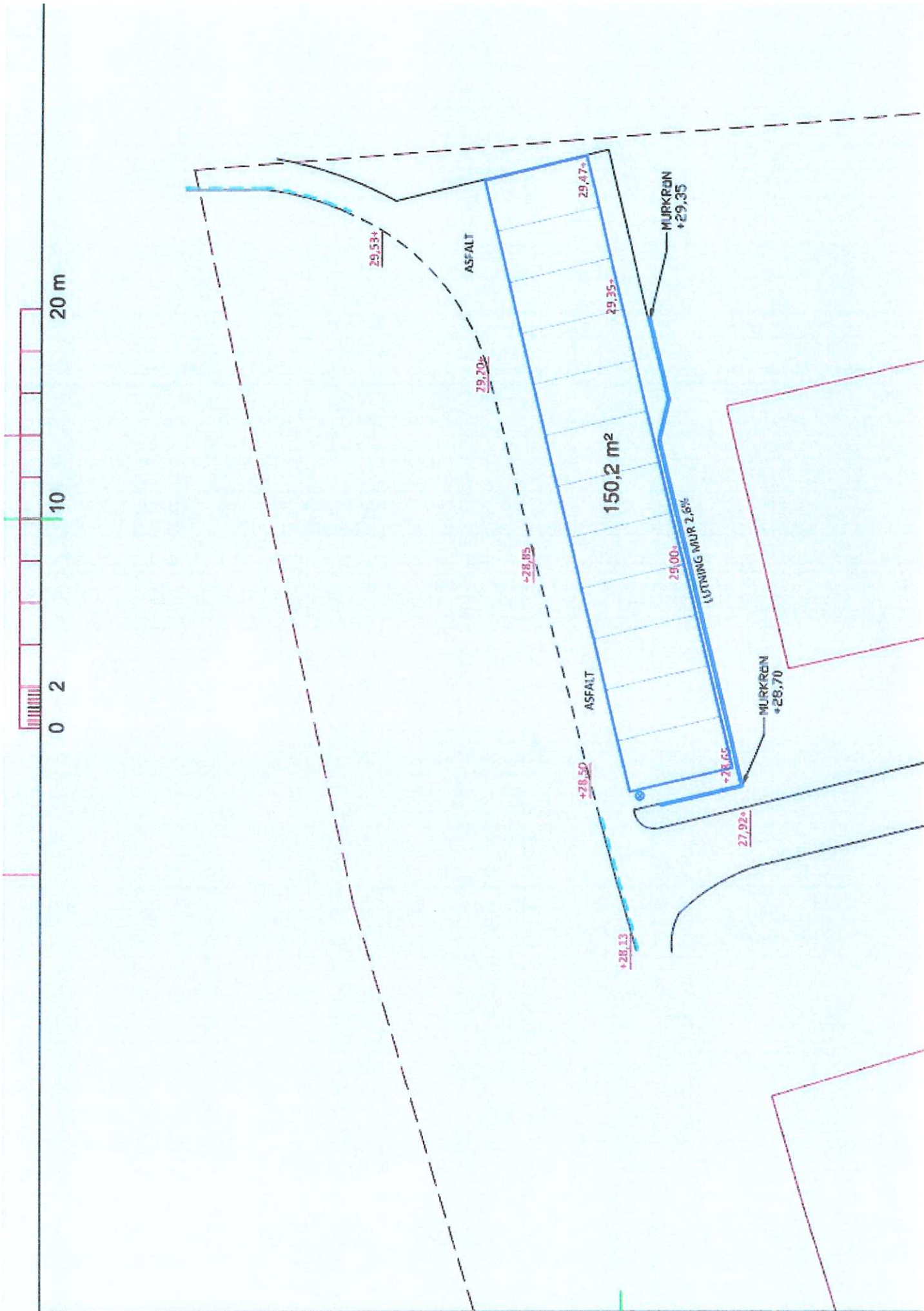


Blåmarkerad yta visar markfyllnad och har en area på 7,3 kvm

+ = inmätt höjdpunkt

Redovisning av höjdskillnad i fastighetsgräns (före respektive efter markförändring) i meter.

Medelvärde på markförändring längs med fastighetsgräns 0,25 m







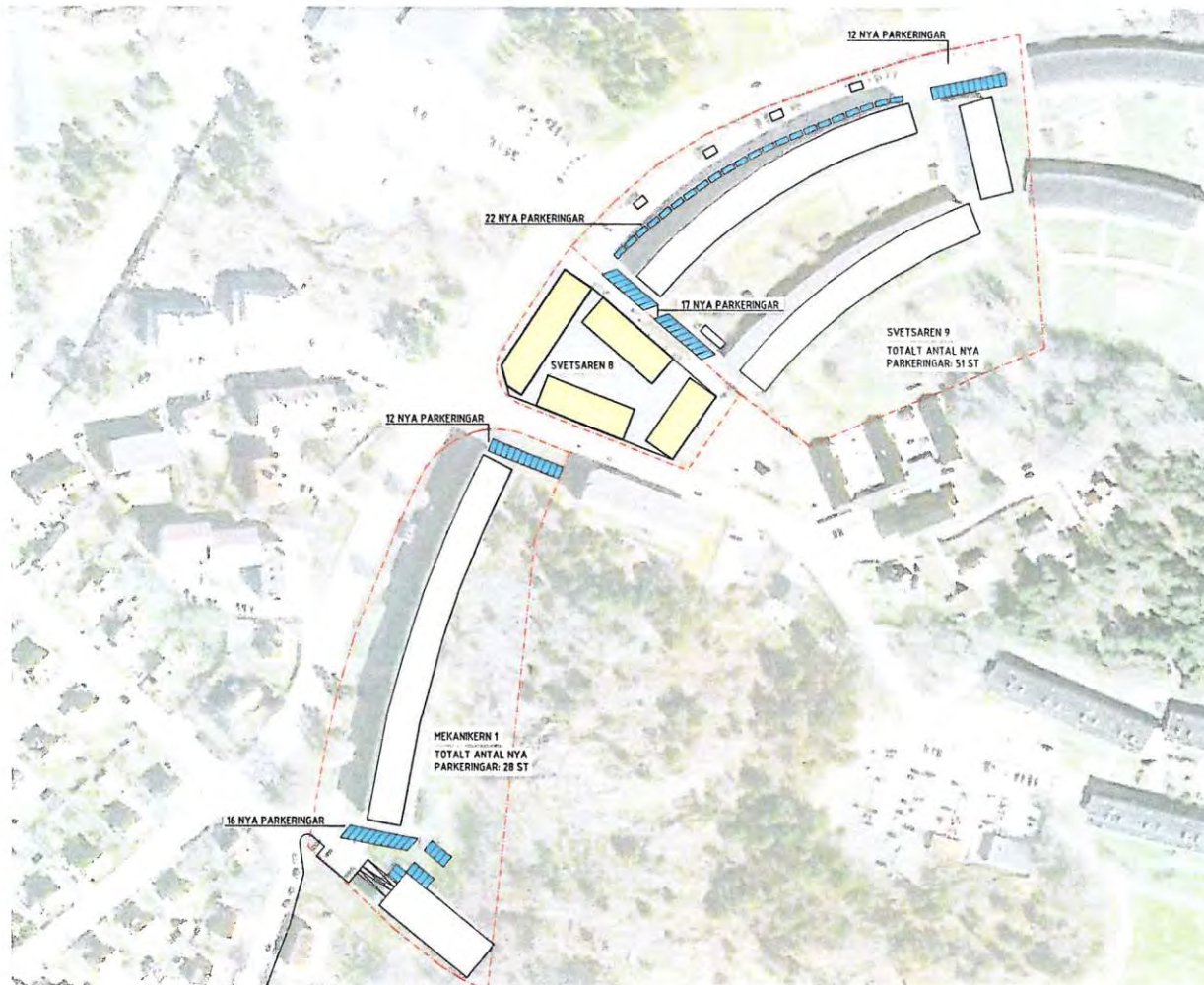
FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER

TILLKOMMANDE MARKPARKERINGAR  
INTLIGGANDE FASTIGHETER

SVETSAREN 9: 51 ST

MEKANIKERN 1: 28 ST

TOTALT: 79 ST



HÄNVISNINGAR

REK	ART	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SKR
BYGGLOVSHANDLING				



URBANO NYKÖPING, SVETSAREN 8, NYKÖPING

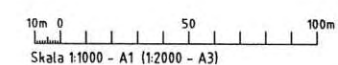
**DINELLJOHANSSON**  
KLOPPGATAN 12, 111 35 STOCKHOLM

BYGGBYGG	BYGGBYGG	BYGGBYGG
A	B	C
D	E	F
G	H	I
J	K	L
M	N	O
P	Q	R
S	T	U
V	W	X
Y	Z	

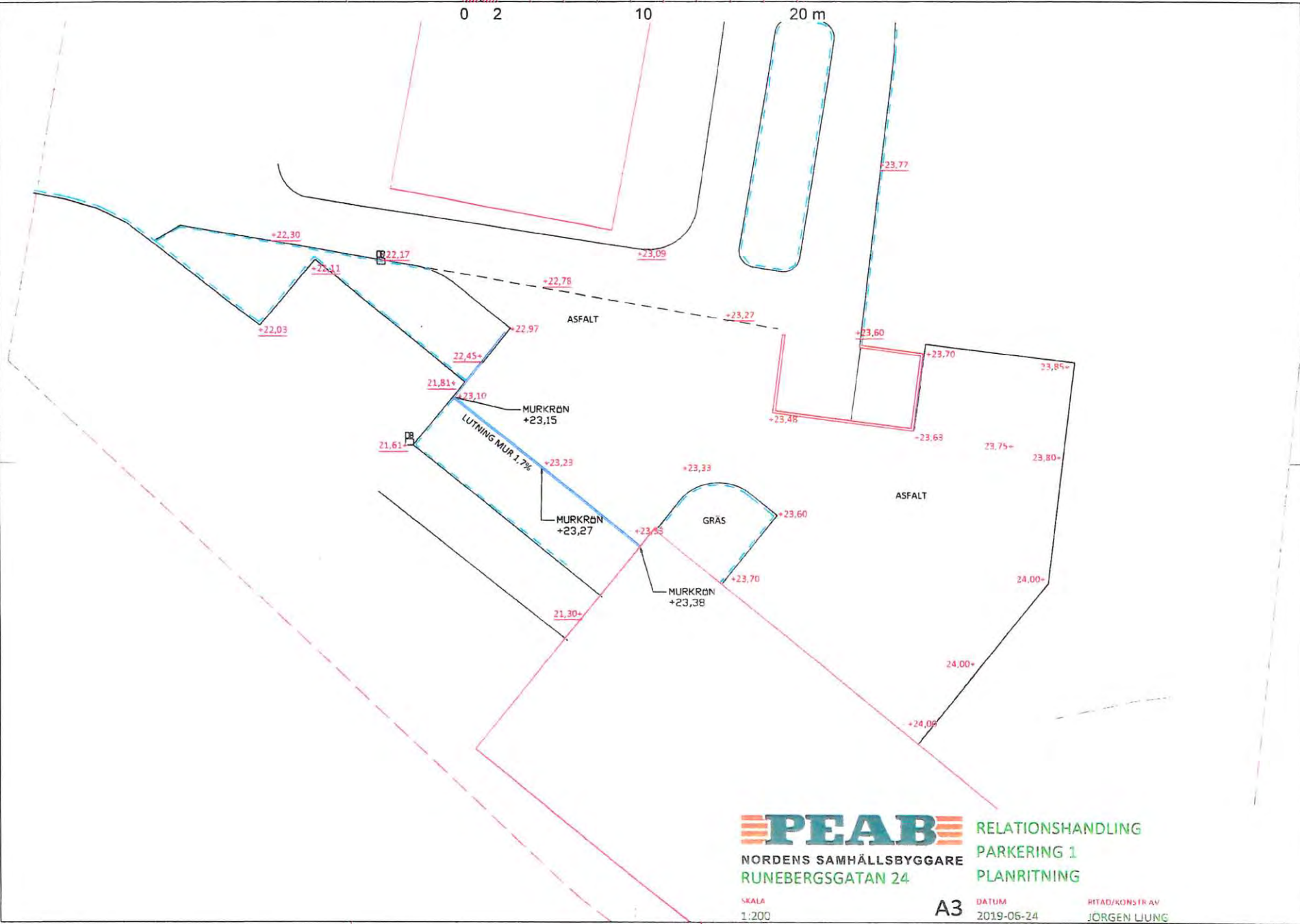
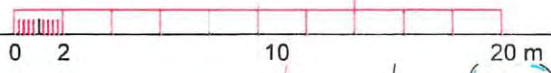
UPPMÄTT	BYGGADE AV	INVESTERINGEN
DATUM	JÄMVAK	B.L.
2019-02-06	K.D.	

TILLKOMMANDE MARKPARKERING

SKALA	BYGGLOV	F. DET
A1=1:1000	BILAGA 1	
A3=1:2000		



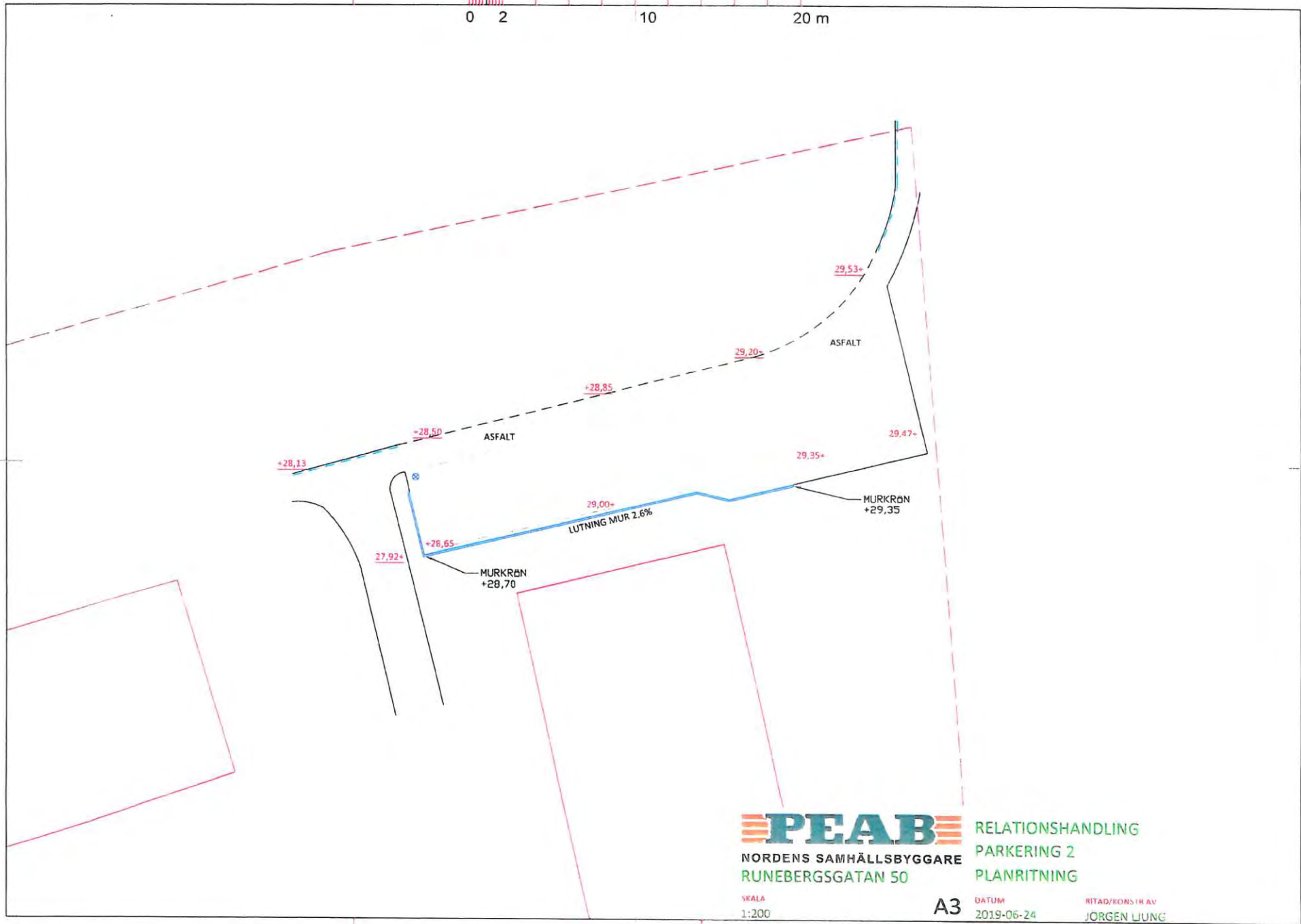
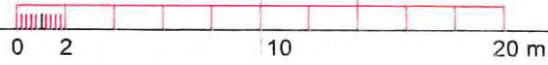
K:\projekt\13181\BYGGBYGG\13181\_001\13181\_001.dwg



**PEAB** RELATIONSHANDLING  
 NORDENS SAMHÄLLSBYGGGARE PARKERING 1  
 RUNEBERGSGATAN 24 PLANRITNING

SKALA 1:200 DATUM 2019-05-24 RITAD/KONSTR. AV JÖRGEN LUNG

A3



**PEAB**  
NORDENS SAMHÄLLSBYGGARE  
RUNEBERGSGATAN 50

RELATIONSHANDLING  
PARKERING 2  
PLANRITNING

SKALA  
1:200

A3

DATUM  
2019-06-24

RITAD/KONSTRUKTÖR  
JÖRGEN LJUNG



MSN §

Dnr B 2019-000357

**Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd – uppförande av komplementbyggnad**Fastighetsägare: 

Bygglovenheten har konstaterat att det har uppförts en komplementbyggnad på aktuell fastighet. Komplementbyggnaden har uppförts utan bygglov och startbesked.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslås därför påföra fastighetsägarna en byggsanktionsavgift enligt 11 kap 51, 52 och 57 plan- och bygglagen samt 9 kap. 6 § 2 p. plan- och byggförordningen.

**Lagrum****Bygglov, undantag för komplementbyggnad och startbesked**

Det krävs bygglov och startbesked för att uppföra en nybyggnad, 9 kap. 2 § 1 st. och 10 kap. 3 § PBL.

För en- och tvåbostadshus utanför område med detaljplan krävs det, trots 2 § inte bygglov för att uppföra en komplementbyggnad i omedelbar närhet av bostadshuset, 9 kap. 6 § PBL.

**Dominans och omedelbar närhet**

Komplementbyggnader får inte dominera över tidigare byggnadsbestånd på fastigheten, prop. 1985/86:1 s. 276.

"Omedelbar närhet" ska tolkas med hjälp av praxis, 75 och 31,2 meter från bostadshuset har ansetts vara för långt för att kunna ses som omedelbar närhet. Placeringen får inte innebära att bostadshusets hemfridszon utökas, Kammarrätten i Göteborg 2008-06-04 mål nr 7595-06, MMD Vänersborg 2013-07-02 mål nr P 605-13.

**SIS 21054:2009**

Byggnadsarea: Med byggnadsarea avses den area som en byggnad upptar på marken.

Öppenarea: Med öppenarea i anslutning till en byggnad avses area av helt eller delvis öppna delar anordnade för vistelse eller förvaring.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN § Dnr B 2019-000357

Bruttoarea: Med bruttoarea avses area av mätvärda delar av våningsplan begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdighet angiven begräsning.

Rumshöjd: Mätvärt utrymme ska ha en rumshöjd av minst 1,9 meter.

**Ingripande, byggsanktionsavgift och eventuell befrielse**

Om en komplementbyggnad uppförs utan bygglov och startbesked ska tillsynsmyndigheten pröva förutsättningar för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd, 11 kap. 5 § PBL.

En byggsanktionsavgift ska tas ut om en komplementbyggnad har uppförts utan bygglov och startbesked. Byggsanktionsavgiften ska tas ut även om överträdelsen inte skett med uppsåt eller av oaktsamhet, 11 kap. 51 § och 53 § 1 st. PBL.

I vissa fall ska dock byggsanktionsavgiften inte tas ut. Exempel när en avgift inte ska tas ut är om den avgiftsskyldiga har varit sjuk eller om överträdelsen har berott på omständigheter som låg utanför den avgiftsskyldiges kontroll. Byggsanktionsavgiften kan även sättas ner till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelsen som har begåtts, 11 kap. 53 § 2 st. och 53a § PBL.

En byggsanktionsavgift får inte tas ut om rättelse sker innan Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar upp ärendet för beslut på ett sammanträde, 11 kap. 54 § PBL.

En byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten eller det byggnadsverk som överträdelsen avser. Det råder solidariskt betalningsansvar för byggsanktionsavgiften om det är två eller fler som är avgiftsskyldig, 11 kap. 57 § och 60 § PBL.

**Byggsanktionsavgiftens storlek**

Byggsanktionsavgiften räknas fram genom en sanktionsarea samt det prisbasbelopp som gäller för beslutsåret. Sanktionsarean motsvarar brutto- eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, 1 kap. 7 § och 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF).

Byggsanktionsavgiften för att uppföra en nybyggnad utan bygglov och startbesked är 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea, 9 kap. 6 § 2 p. PBF.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

MSN §

Dnr B 2019-000357

**Motivering**

Med hänvisning till rådande samhällssituation, COVID 19, har fastighetsägarna önskat att Bygglovenheten inte fysiskt mäter byggnadens bruttoarea. Bygglovenheten respekterar fastighetsägarnas önskan och utgår därför från inskickad relationsritning vid beräkning av byggnadsarea, bruttoarea och öppenarea.

**Bygglovsplikt**

Utifrån gällande lagstiftning har Boverket preciserat kriterierna som måste vara uppfyllda för att en komplementbyggnad ska kunna uppföras utan bygglov. Kriterierna är åtta till antalet och får av den anledningen antas vara de kriterierna fastighetsägarna hänvisar till. Kriterierna är som följer,

- Åtgärden ska göras utanför ett område med detaljplan
- Komplementbyggnaden byggs utanför ett område med "sammanhållen bebyggelse där bygglov krävs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen"
- Det ska finnas ett befintligt en- eller tvåbostadshus
- Komplementbyggnaden ska inte dominera över bostadshuset
- Komplementbyggnaden ska vara fristående
- Den ska placeras i omedelbar närhet till en- eller tvåbostadshuset
- Den ska placeras minst 4,5 meter från gräns
- Att komplementbyggnaden inte kräver bygglov enligt de områdesbestämmelser som gäller för området.

Bygglovenheten anser inte att komplementbyggnaden uppfyller samtliga kriterier för att vara en bygglovsfri åtgärd med beaktande av komplementbyggnadens storlek, både till yta och höjd samt dess avstånd till huvudbyggnaden [REDACTED]

Det framgår varken i plan- och bygglagen eller i dess förarbeten hur stor en bygglovsbefriad komplementbyggnad kan vara eller hur begreppet "omedelbar närhet" ska tolkas.

I förarbeten betonas vikten av att tillkommande bebyggelse ska ha karaktären av komplement till befintlig bebyggelse. Häri nämner man inte vilken typ av area som ska tillmätas. Då det är bedömningen om karaktären av komplement som ska beaktas är Bygglovenhetens bedömning att komplementbyggnadens byggnadsarea i förhållande till huvudbyggnadens byggnadsarea ska vara avgörande. Den omständighet att fastighetsägaren angett att bekanta har fått tillåtelse att bygga en komplementbyggnad på 71 m<sup>2</sup> boarea är ingen omständighet Bygglovenheten kan beakta i

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr B 2019-000357

bedömningen om aktuell komplementbyggnads bygglovsplikt. Komplementbyggnadens boarea bedöms därför i detta fall irrelevant. I bedömningen är det av särskild vikt att omständigheter i den enskilda fallet beaktas.

Aktuell komplementbyggnad har en byggnadsarea på 145 m<sup>2</sup> medan huvudbyggnaden har en byggnadsarea på 113 m<sup>2</sup> (99 m<sup>2</sup> + 14 m<sup>2</sup>). Bygglovenheten kan därför konstatera att aktuell komplementbyggnad har en större byggnadsarea än huvudbyggnaden.

Komplementbyggnaden är byggd på ett berg och har en källarvåning och ett våningsplan med loft. Trots att fastighetsägarna försäkrat att källarplanen inte är högre än 1,89 meter i takhöjd och därför inte räknas med i bruttoarean genererar källarplanet totalhöjd till byggnaden. Att våningsplanen är försedd med ett loft innebär att ytterligare höjd adderas. Helhetsintrycket av komplementbyggnaden, både till byggnadsarea och höjd kan av ovanstående anledningar inte anses underkasta sig huvudbyggnaden.

Aktuell komplementbyggnad är placerad 38,2 meter från huvudbyggnaden. Det finns ingen klar definition om vad som avses med omedelbar närhet. Utifrån gällande praxis går att tolka att det i alla fall inte är längre än 31,2 meter. Aktuellt avstånd på 38,2 meter kan av den anledningen inte anses vara i omedelbar närhet.

Med beaktande av ovan bedömer Bygglovenheten att aktuell komplementbyggnad är bygglovspliktig.

#### **Vidta rättelse**

Boverket är av uppfattningen att rättelse i plan- och bygglagens mening ska göras av den faktiska åtgärden som bedöms strida mot lagstiftningen och inte förutsättningarna runt omkring denna. I frågan om lovplikt är det därför inte möjligt att ändra förutsättningarna runt en byggnad för att i efterhand göra denna lovbefriad.

Fastighetsägarna har inkommit med förslag till rättelse som finns att läsa i tjänsteskrivelsen. Med anledning av Boverkets uppfattning bedömer Bygglovenheten att fastighetsägarnas förslag till rättelse är sådana åtgärder som ändrar förutsättningarna runt omkring byggnaden och inte själva byggnaden. Förslagen kan av den anledningen inte bedömas vara rättelse i plan- och bygglagens mening.

MSN §

Dnr B 2019-000357

Fastighetsägarna har inte angett eller på annat sätt visat att rättelser i plan- och bygglagens mening, såsom rivning eller ombyggnation, kommer att ske.

**Byggsanktionsavgift**

Byggsanktionsavgift ska tas ut om kriterierna för det är uppfyllda. Den omständighet att fastighetsägarna saknat uppsåt till överträdelsen är inget skäl till att inte ta ut eller sätta ner byggsanktionsavgiften. Att fastighetsägarna är av uppfattningen att ärendet har pågått under en lång tid är inte heller skäl till att inte ta ut eller sätta ner byggsanktionsavgiften.

Byggsanktionsavgiften beräknas utifrån byggnadens sanktionsarea. Sanktionsarean motsvarar brutto- eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter. Utifrån inskickade relationsritningar och övrig information såsom takhöjd har byggnaden följande areamått:

Bruttoarea: 90 m<sup>2</sup>

Öppenarea: 49 m<sup>2</sup> + 6 m<sup>2</sup>

Totalt (kombination av bruttoarea och öppenarea): 145 m<sup>2</sup>

Sanktionsarea: 130 (145 m<sup>2</sup> - 15 m<sup>2</sup>).

Byggsanktionsavgiften för att utan bygglov och startbesked påbörja en sådan nybyggnad som kräver bygglov är 42 570 kronor och beräknas på följande sätt:

Prisbasbelopp: 47 300 kronor (år 2020)

Sanktionsarea: 130 m<sup>2</sup>

Beräkning: (0,25 \* 47 300 kronor) + (0,005 \* 47 300 kronor \* 130 m<sup>2</sup>)

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att påföra [REDACTED] och [REDACTED] en sammanlagd byggsanktionsavgift på 42 570 kronor att betala med halva beloppet vardera, 21 285 kronor.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr B 2019-000357

**Avgiften**

Avgiften ska du betala inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts dig, 11 kap. 61 § och 11 kap. 59 § PBL. Avgiften ska betalas till Nyköping kommun. Byggsanktionsavgiften kommer att faktureras separat.

**Bilaga:**

Hur du överklagar

**Kopia på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skickas till:**

Akten

**Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut delges till:**

Fastighetsägare

---

Justerandes signatur


Utdragsbestyrkande

Fastighetsägare:



## Tjänsteskrivelse

Ärendet avser: Tillsyn av eventuell olovlig åtgärd – uppförande av komplementbyggnad

Fastighet: 

---

## Sammanfattning

Bygglovenheten har konstaterat att det har uppförts en komplementbyggnad på aktuell fastighet. Komplementbyggnaden har uppförts utan bygglov och startbesked.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden påför därför en byggsanktionsavgift enligt 11 kap 51, 52 och 57 plan- och bygglagen samt 9 kap. 6 § 2 p. plan- och byggförordningen.

## Bakgrund

Den 10 januari 2019 tog Bygglovenheten emot en anmälan om att det har uppförts en komplementbyggnad på aktuell fastighet.

Bygglovenheten har varit på plats och konstaterat att det har uppförts en komplementbyggnad med tillhörande altan och entré. Komplementbyggnaden består av en källare och ett våningsplan med tillhörande loft. Komplementbyggnaden saknar bygglov och startbesked. Fotografier finns från platsbesöket.

Fastigheten har en total bebyggelse på ca 549 m<sup>2</sup> byggnadsarea uppdelat på två huvudbyggnader och fyra komplementbyggnader. Den för ärendet aktuella huvudbyggnaden har en byggnadsarea på 113 m<sup>2</sup>. Uppgifterna är från Bygglovenhetens kartmaterial, som finns i verksamhetssystemet NYGIS. För fastigheten finns det även ett beslut om bygglov och startbesked för en komplementbyggnad på ca 125 m<sup>2</sup>.

Bygglovenheten har tagit del av en relationsritning avseende aktuell komplementbyggnad. Ritningen är på våningsplanet och visar en boendeara på 71,3 m<sup>2</sup> (5,7 m<sup>2</sup> + 13,7 m<sup>2</sup> + 18,3 m<sup>2</sup> + 33,6 m<sup>2</sup>). Enligt uppgift från fastighetsägarna är takhöjden i källaren inte är högre än 1,89 meter och ger därför inte en mätvärd yta. Bygglovenheten har genom det digitala mätverktyget Bluebeam mätt komplementbyggnadens byggnadsarea till 145 m<sup>2</sup> varav 49 m<sup>2</sup> utgör öppenarea för altanen och 6 m<sup>2</sup> utgör öppenarea för entrén.

Enligt tillgängligt kartmaterial NYGIS är avståndet från huvudbyggnaden till komplementbyggnaden 38,2 meter.

Bygglovenheten har informerat fastighetsägarna om att enheten bedömer komplementbyggnaden som en bygglovspliktig åtgärd. Fastighetsägarna delar inte Bygglovenhetens bedömning.

Fastighetsägarna har fått möjlighet att söka bygglov i efterhand samt fått information om att en byggsanktionsavgift kan tas ut. Den 29 april 2020 har fastighetsägarna angett att de kommer att ansöka om bygglov för komplementbyggnaden. Bygglovenheten har inte mottagit någon bygglovsansökan avseende aktuell byggnad.

### **Fastighetsägarnas bedömning**

Ändamålet med byggnaden är gästhus med förråd. Byggnaden är uppförd utifrån de lagliga förutsättningarna som getts utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse. Boverkets skrift "Bygglovsbefriad komplementbyggnad utanför detaljplan" och de åtta krav som ställs upp för att en komplementbyggnad inte kräver bygglov eller anmälan är tydliga och har efterföljts.

Att komplementbyggnaden har en boendeara på 71 m<sup>2</sup> beror på att kommunen tidigare har godkänt liknande byggnader. Bekanta till fastighetsägarna har blivit rekommenderade att inte söka bygglov för en komplementbyggnad utanför detaljplanelagt område med en boendeara på 75 m<sup>2</sup>. Fastighetsägarna hänvisar till ett antal fastigheter där kommunen ska ha avrått en bygglovsansökan för komplementbyggnader utanför detaljplan. Fastighetsägarna anser därför att rättsläget är klart.

Aktuell byggnad ligger drygt 70 meter från de två närmsta grannarna och har bara ett litet fönster mot vägen. Byggnadens altan är mot skogen och syns inte av grannarna. Av rättsfall framgår det att domstolen anser att 30 meter utgör en bortre gräns från huvudbyggnad till komplementbyggnad, men att bedömning ska göras i varje enskilt fall.

Byggnaden är placerad så att grundläggningen är anpassad efter berget och att vatten inte tränger in. Fastighetsägarna anser vidare att de uppfyller alla krav för att kunna bygga en bygglovsbefriad komplementbyggnad då reglerna är generösa.

Fastighetsägarna har angett att 9 kap. 6 § plan- och bygglagen ska tillämpas. Många byggnadsnämnder har tagit fram policy för hur stor en bygglovsbefriad komplementbyggnad får vara i förhållande till det befintliga bostadshuset och att en sådan policy måste vara förenligt med plan- och bygglagen och rättspraxis. Aktuell fastighet är speciell eftersom det finns två huvudbyggnader som tillsammans med garage, vedhus, friggebod omfattar drygt 400 m<sup>2</sup>. Det kan därför inte upplevas som att aktuell komplementbyggnad är dominerande över tidigare byggnadsbestånd. Fastigheten är nästan 1,5 hektar stor. Fastighetsägarna har hänvisat till prop. 1985/86:1 s. 276 och fastighetens tidigare byggnadsbestånd.

Huvudbyggnaden med adresspunkt [REDACTED] har enligt fastighetsägarna skapat mer byggrätt på fastigheten. För att förstärka intrycket av att aktuell komplementbyggnad är ett komplement till huvudbyggnaden på [REDACTED] har



fastighetsägarna kommit med ett antal förslag till rättelse. Förslagen är som följer,

- Bygga ut [REDACTED] med en tillbyggnad på 30 m<sup>2</sup> i syfte att få huvudbyggnaden större och minska avståndet till komplementbyggnaden.
- Fylla ut marken med bergkross i syfte att minska komplementbyggnadens höjd med 1,5-2 meter.
- Sätta upp ett plank och stänga infarten till komplementbyggnaden i syfte förtydliga intrycket att byggnaden är ett komplement.
- Bygga en trappa på berget mellan [REDACTED] och komplementbyggnaden i syfte att skapa ett tydligare samband mellan huvudbyggnaden och komplementbyggnaden.

Fastighetsägarna lyfter vidare att byggsanktionsavgiften ska sättas ner med beaktande av att tillsynsärendet har tagit lång tid.

### Kontakt med Boverket

Med anledning av fastighetsägarnas bedömning och de förslag till rättelse som Bygglövenheten har mottagit har Bygglövenheten varit i kontakt med Boverket.

Bygglövenheten ställde två frågor till Boverket.

1. Kan någon eller samtliga av fastighetsägarens förslag till åtgärd ses som en rättelse och därför också ändra bedömningen om att komplementbyggnaden är bygglovspliktig?
2. Ska prop. 1985/86:1 s. 276 tolkas att det går att bygga sig rätten att bygga mer?

Boverket svarade på följande sätt.

”Om en åtgärd krävde bygglov vid tidpunkten för uppförandet och saknar bygglov ska byggnadsnämnden se till att den får bygglov i efterhand eller, om det inte är möjligt, att den tas bort. Detta förutsatt att lovplikten inte ändrats i lag eller förordning mellan uppförandet och ingripandet, för då kan annat gälla. I dessa fall saknar alltså nämnden stöd i PBL för annat än lovföreläggande och rättelseföreläggande om att ta bort åtgärden.

Rättelse i PBLs mening ska göras av den faktiska åtgärd som bedömts strida mot PBL och inte av förutsättningar runt omkring denna. Enligt Boverkets uppfattning är det i fråga om lovplikt därför inte möjligt att ändra förutsättningarna runt en byggnad för att i efterhand göra den bygglovsbefriad och på det sättet rätta något olovligt. Boverket känner dock inte till om frågan har prövats i något rättsavgörande.”

Fastighetsägarna har tagit del av Bygglövenhetens förslag till beslut (preliminär tjänsteskrivelse). Fastighetsägarna har inte kommit in med synpunkter på förslaget.

## Lagrum

### Bygglov, undantag för komplementbyggnad och startbesked

Det krävs bygglov och startbesked för att uppföra en nybyggnad, 9 kap. 2 § 1 st. och 10 kap. 3 § PBL.

För en- och tvåbostadshus utanför område med detaljplan krävs det, trots 2 § inte bygglov för att uppföra en komplementbyggnad i omedelbar närhet av bostadshuset, 9 kap. 6 § PBL.

### Dominans och omedelbar närhet

Komplementbyggnader får inte dominera över tidigare byggnadsbestånd på fastigheten, prop. 1985/86:1 s. 276.

"Omedelbar närhet" ska tolkas med hjälp av praxis, 75 och 31,2 meter från bostadshuset har ansetts vara för långt för att kunna ses som omedelbar närhet. Placeringen får inte innebära att bostadshusets hemfridszon utökas, Kammarrätten i Göteborg 2008-06-04 mål nr 7595-06, MMD Vänersborg 2013-07-02 mål nr P 605-13.

### SIS 21054:2009

Byggnadsarea: Med byggnadsarea avses den area som en byggnad upptar på marken.

Öppenarea: Med öppenarea i anslutning till en byggnad avses area av helt eller delvis öppna delar anordnade för vistelse eller förvaring.

Bruttoarea: Med bruttoarea avses area av mätvärda delar av våningsplan begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdighet angiven begräsning.

Rumshöjd: Mätvärt utrymme ska ha en rumshöjd av minst 1,9 meter.

### Ingripande, byggsanktionsavgift och eventuell befrielse

Om en komplementbyggnad uppförs utan bygglov och startbesked ska tillsynsmyndigheten pröva förutsättningar för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd, 11 kap. 5 § PBL.

En byggsanktionsavgift ska tas ut om en komplementbyggnad har uppförts utan bygglov och startbesked. Byggsanktionsavgiften ska tas ut även om överträdelsen inte skett med uppsåt eller av oaktsamhet, 11 kap. 51 § och 53 § 1 st. PBL.

I vissa fall ska dock byggsanktionsavgiften inte tas ut. Exempel när en avgift inte ska tas ut är om den avgiftsskyldiga har varit sjuk eller om överträdelsen har berott på omständigheter som låg utanför den avgiftsskyldiges kontroll. Byggsanktionsavgiften kan även sättas ner till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelsen som har begåtts, 11 kap. 53 § 2 st. och 53a § PBL.

En byggsanktionsavgift får inte tas ut om rättelse sker innan Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar upp ärendet för beslut på ett sammanträde, 11 kap. 54 § PBL.

En byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten eller det byggnadsverk som överträdelsen avser. Det råder solidariskt betalningsansvar för byggsanktionsavgiften om det är två eller fler som är avgiftsskyldig, 11 kap. 57 § och 60 § PBL.

### **Byggsanktionsavgiftens storlek**

Byggsanktionsavgiften räknas fram genom en sanktionsarea samt det prisbasbelopp som gäller för beslutsåret. Sanktionsarean motsvarar brutto- eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, 1 kap. 7 § och 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (PBF).

Byggsanktionsavgiften för att uppföra en nybyggnad utan bygglov och startbesked är 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea, 9 kap. 6 § 2 p. PBF.

### **Motiveringen**

Med hänvisning till rådande samhällssituation, COVID 19, har fastighetsägarna önskat att Bygglövenheten inte fysiskt mäter byggnadens bruttoarea. Bygglövenheten respekterar fastighetsägarnas önskan och utgår därför från inskickad relationsritning vid beräkning av byggnadsarea, bruttoarea och öppenarea.

### **Bygglovsplikt**

Utifrån gällande lagstiftning har Boverket preciserat kriterierna som måste vara uppfyllda för att en komplementbyggnad ska kunna uppföras utan bygglov. Kriterierna är åtta till antalet och får av den anledningen antas vara de kriterierna fastighetsägarna hänvisar till. Kriterierna är som följer,

- Åtgärden ska göras utanför ett område med detaljplan
- Komplementbyggnaden byggs utanför ett område med "sammanhållen bebyggelse där bygglov krävs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen"
- Det ska finnas ett befintligt en- eller tvåbostadshus
- Komplementbyggnaden ska inte dominera över bostadshuset
- Komplementbyggnaden ska vara fristående
- Den ska placeras i omedelbar närhet till en- eller tvåbostadshuset
- Den ska placeras minst 4,5 meter från gräns
- Att komplementbyggnaden inte kräver bygglov enligt de områdesbestämmelser som gäller för området.

Bygglövenheten anser inte att komplementbyggnaden uppfyller samtliga kriterier för att vara en bygglovsfri åtgärd med beaktande av

komplementbyggnadens storlek, både till yta och höjd samt dess avstånd till huvudbyggnaden [REDACTED]

Det framgår varken i plan- och bygglagen eller i dess förarbeten hur stor en bygglovsbefriad komplementbyggnad kan vara eller hur begreppet "omedelbar närhet" ska tolkas.

I förarbeten betonas vikten av att tillkommande bebyggelse ska ha karaktären av komplement till befintlig bebyggelse. Häri nämner man inte vilken typ av area som ska tillmätas. Då det är bedömningen om karaktären av komplement som ska beaktas är Bygglövenhetens bedömning att komplementbyggnadens byggnadsarea i förhållande till huvudbyggnadens byggnadsarea ska vara avgörande. Den omständighet att fastighetsägaren angett att bekanta har fått tillåtelse att bygga en komplementbyggnad på 71 m<sup>2</sup> boarea är ingen omständighet Bygglövenheten kan beakta i bedömningen om aktuell komplementbyggnads bygglovsplikt. Komplementbyggnadens boarea bedöms därför i detta fall irrelevant. I bedömningen är det av särskild vikt att omständigheter i den enskilda fallet beaktas.

Aktuell komplementbyggnad har en byggnadsarea på 145 m<sup>2</sup> medan huvudbyggnaden har en byggnadsarea på 113 m<sup>2</sup> (99 m<sup>2</sup> + 14 m<sup>2</sup>). Bygglövenheten kan därför konstatera att aktuell komplementbyggnad har en större byggnadsarea än huvudbyggnaden.

Komplementbyggnaden är byggd på ett berg och har en källarvåning och ett våningsplan med loft. Trots att fastighetsägarna försäkrat att källarplanen inte är högre än 1,89 meter i takhöjd och därför inte räknas med i bruttoarean genererar källarplanet totalhöjd till byggnaden. Att våningsplanen är försedd med ett loft innebär att ytterligare höjd adderas. Helhetsintrycket av komplementbyggnaden, både till byggnadsarea och höjd kan av ovanstående anledningar inte anses underkastar sig huvudbyggnaden.

Aktuell komplementbyggnad är placerad 38,2 meter från huvudbyggnaden. Det finns ingen klar definition om vad som avses med omedelbar närhet. Utifrån gällande praxis går att tolka att det i alla fall inte är längre än 31,2 meter. Aktuellt avstånd på 38,2 meter kan av den anledningen inte anses vara i omedelbar närhet.

Med beaktande av ovan bedömer Bygglövenheten att aktuell komplementbyggnad är bygglovspliktig.

### **Vidta rättelse**

Boverket är av uppfattningen att rättelse i plan- och bygglagens mening ska göras av den faktiska åtgärden som bedöms strida mot lagstiftningen och inte förutsättningarna runt omkring denna. I frågan om lovplikt är det därför inte möjligt att ändra förutsättningarna runt en byggnad för att i efterhand göra denna lovbefriad.

Med anledning av Boverkets uppfattning bedömer Bygglövenheten att fastighetsägarnas förslag till rättelse är sådana åtgärder som ändrar förutsättningarna runt omkring byggnaden och inte själva byggnaden. Förslagen kan av den anledningen inte bedömas vara rättelse i plan- och bygglagens mening.

Fastighetsägarna har inte angett eller på annat sätt visat att rättelser i plan- och bygglagens mening, såsom rivning eller ombyggnation, kommer att ske.

### **Byggsanktionsavgift**

Byggsanktionsavgift ska tas ut om kriterierna för det är uppfyllda. Den omständighet att fastighetsägarna saknat uppsåt till överträdelsen är inget skäl till att inte ta ut eller sätta ner byggsanktionsavgiften. Att fastighetsägarna är av uppfattningen att ärendet har pågått under en lång tid är inte heller skäl till att inte ta ut eller sätta ner byggsanktionsavgiften.

Byggsanktionsavgiften beräknas utifrån byggnadens sanktionsarea. Sanktionsarean motsvarar brutto- eller öppenarea eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter. Utifrån inskickade relationsritningar och övrig information såsom takhöjd har byggnaden följande areamått:

Bruttoarea: 90 m<sup>2</sup>

Öppenarea: 49 m<sup>2</sup> + 6 m<sup>2</sup>

Totalt (kombination av bruttoarea och öppenarea): 145 m<sup>2</sup>

Sanktionsarea: 130 (145 m<sup>2</sup> - 15 m<sup>2</sup>).

Byggsanktionsavgiften för att utan bygglov och startbesked påbörja en sådan nybyggnad som kräver bygglov är 42 570 kronor och beräknas på följande sätt:

Prisbasbelopp: 47 300 kronor (år 2020)

Sanktionsarea: 130 m<sup>2</sup>

Beräkning: (0,25 \* 47 300 kronor) + (0,005 \* 47 300 kronor \* 130 m<sup>2</sup>)

### **Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att påföra [REDACTED] och [REDACTED]  
[REDACTED] en sammanlagd byggsanktionsavgift på 42 570 kronor att betala med halva beloppet vardera, 21 285 kronor.

#### **Underskrift**



---

Anna Hesselgren  
Bygglovchef

## **Avgiften**

Avgiften ska du betala inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts dig, 11 kap. 61 § och 11 kap. 59 § PBL. Avgiften ska betalas till Nyköping kommun. Byggsanktionsavgiften kommer att faktureras separat.

## **Bilaga:**

Hur du överklagar

## **Kopia på Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut skickas till:**

Akten

## **Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut delges till:**

Fastighetsägare

## Hur du överklagar

Om du inte är nöjd med beslutet kan du ha rätt att överklaga till Länsstyrelsen i Södermanlands län.

### Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit till oss inom **tre veckor från den dag du fick del av beslutet**.

### Vill du överklaga beslutet ska du skriftligen ange

- att du vill överklaga nämndens beslut till Länsstyrelsen
- vilket beslut du vill överklaga (beslutsnummer och fastighetsbe-teckning)
- hur du vill att beslutet ska ändras
- varför du anser att nämndens beslut är felaktigt
- dina kontaktuppgifter.

Om du har nya uppgifter eller dokumentation som är viktigt för ditt ärende ska du bifoga dessa till din överklagan.

### Skicka din överklagan till

[bygglov@nykoping.se](mailto:bygglov@nykoping.se) eller

**Bygglovenheten  
Nyköpings kommun  
Stadshuset  
611 83 NYKÖPING**

Dnr B 2019-057 - Ankom 2020-08-27

# BYGGNADSKARTA ENKEL

LIGHET	
[REDACTED]	
Skala: 1:1000	ORIGINALFORMAT A4S
Kommunen, Nyköpings Kommun	2020-05-19



KARTBETECKNINGAR Hmk-ke		Mät noggrannhet: Hmk-Ge:d
	Märkanvändningsgräns	
	Egenskapsgräns	
	Fastighetsgräns	
	Planerad fastighetsgräns	
	Huvudbyggnad, fasad respektiv takkontur	
	Komplementbyggnad, fasad respektiv takkontur	
	Verksamhetsbyggnad, fasad respektiv takkontur	
KOORDINATSYSTEM		HÖJDSYSTEM
SWEREF 99 16 30		RH 2000
Endast kommunala VA-ledningar redovisas. För övriga ledningar kontakta Ledningskollen.se		



2020-08-21

Anteckningar från möte med fastighetsägarna till [REDACTED]

Deltagare:

[REDACTED]

Fastighetsägare

Fastighetsägare

Kjell Hagberg

Byggnadsinspektör

Anna Hesselgren

Bygglovschef

[REDACTED] vill ha ett möte angående det pågående tillsynsärendet på [REDACTED]

[REDACTED] vill ge sin syn på den gäststuga som är under uppförande. Vi (Bygglov) har gjort bedömningen att gäststugans utformning (storlek) och avstånd till huvudbyggnad kräver bygglov.

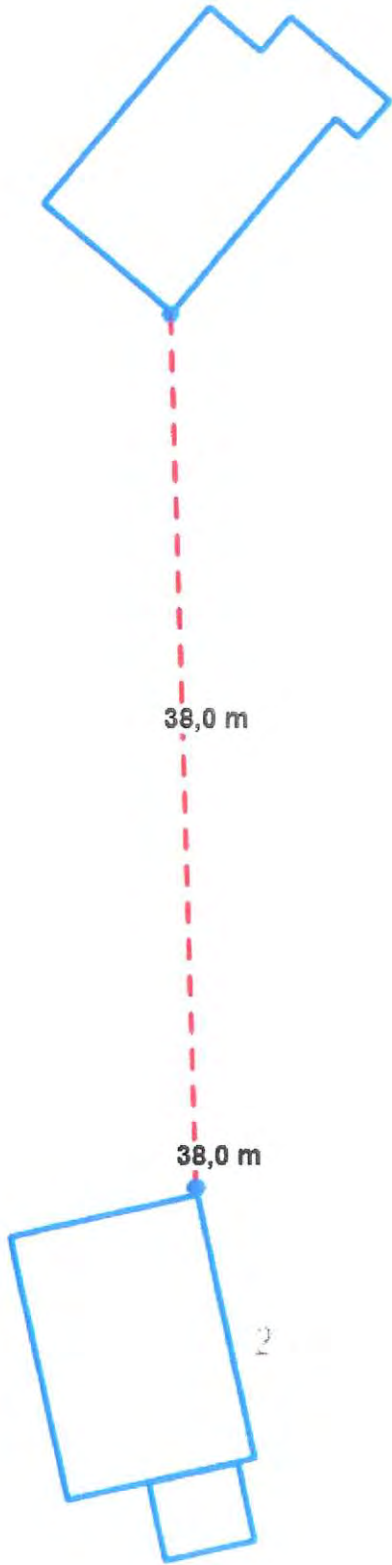
[REDACTED] gör en annan bedömning. Att gäststugan inte kräver lov. Deras tanke är att i så fall bygga ut huvudbyggnaden så att huvudbyggnaden blir så pass stor att gäststugan tydligt underkastar sig huvudbyggnaden, vilket är ett av kraven för att komplementbyggnaden ska vara bygglovsbefriad enligt PBL "komplementbyggnaden ska inte dominera över bostadshuset".

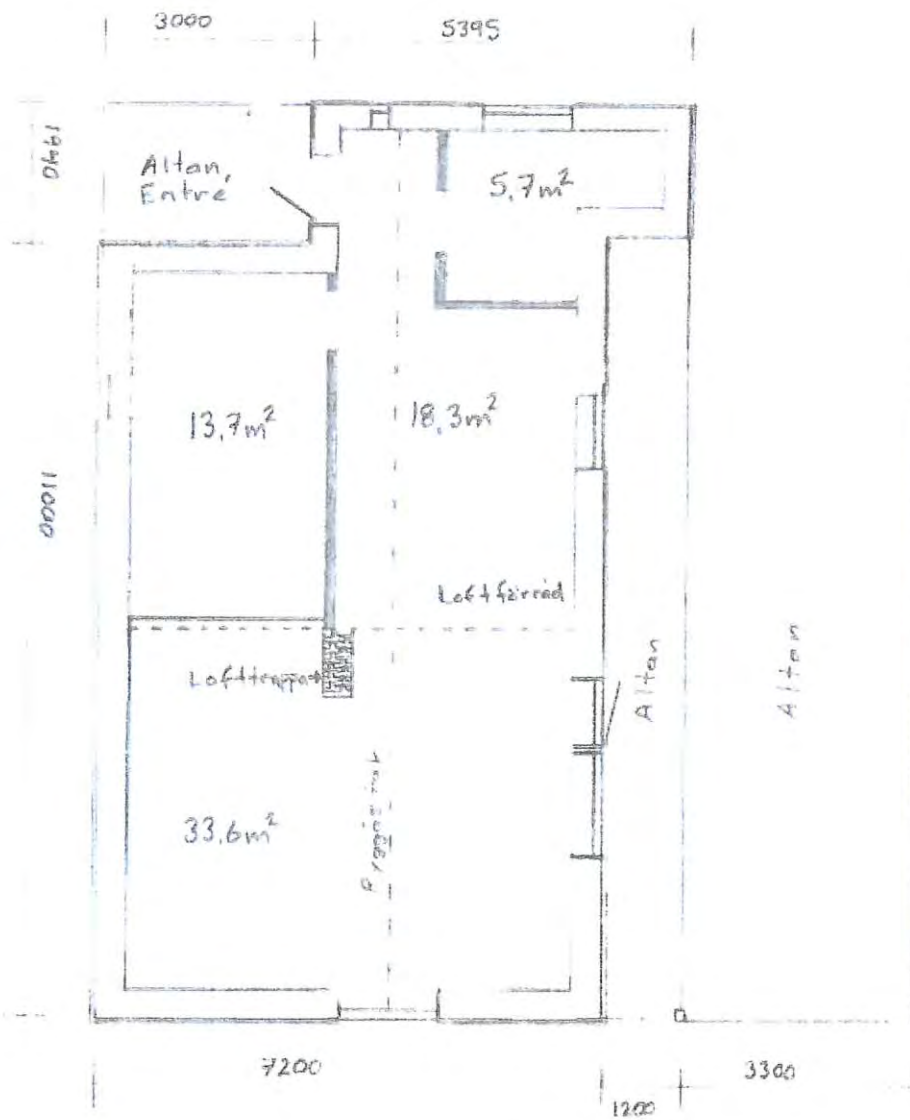
Under mötet läste [REDACTED] från en sammanställning de gjort som innehöll paragrafer och rättsfall som vi sen diskuterade. De hade även synpunkter på hur tillsynshandläggare Sara Ekinge har kommunicerat med dem.

Jag (Kjell) lovade att återkoppla till [REDACTED] i början av nästa vecka hur Bygglovenheten kommer att skriva sitt beslut.

Kjell Hagberg | Bygglovsamordnare  
Bygglovenheten | Samhällsbyggnad  
Nyköpings kommun | 611 83 Nyköping  
telefon 0155-24 82 00 | Bygglov 0155-24 82 50  
[bygglov@nykoping.se](mailto:bygglov@nykoping.se)  
[www.nykoping.se](http://www.nykoping.se) | [facebook.com/nykopingkommun](https://facebook.com/nykopingkommun)

Dnr B 2019-000357 - Ankom 2020-07-07





RELATIONSRTNING  
Komplementbyggnad Gästline + förråd.  
Fastighet Ingolsta 2:5 i Nyköpings kommun.  
Ritad av Jens Andersson 2020-03-31  
Skala 1:100

MSN §

Dnr BTN 2016-001015

**Ansökan om bygglov och rivningslov för komplementbyggnad**

Sökande:

Den 23 december 2016 beviljades bygglov och startbesked för uppförande av en komplementbyggnad (D A 2016-001960). Enligt de beslutsgrundande handlingarna skulle byggnaden få en byggnadsarea på 29,76 m<sup>2</sup> och placeras med ett avstånd på 10,4 meter till den nordvästra tomtgränsen och 12,4 meter till den sydvästra tomtgränsen.

En ansökan om slutbesked lämnades in till Bygglovenheten den 19 maj 2020 och den 8 juli genomfördes en lägeskontroll av byggnaden.

Av lägeskontrollen framgår att byggnaden är placerad 8,5 meter från den nordvästra tomtgränsen och 12,8 meter från den sydvästra tomtgränsen, samt att byggnaden har en byggnadsarea på 32,32 m<sup>2</sup>. Byggnaden är alltså ca 2 m<sup>2</sup> större och placerad ca 2 meter närmare tomtgräns.

Fastigheten omfattas av detaljplan P59-12, som bland annat anger att komplementbyggnader inte får ha en byggnadsarea på över 30 m<sup>2</sup> och att de ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

**Lagstöd**

Inför slutbesked ska byggherren visa att åtgärden är utförd enligt de krav som ställs i bygglov, kontrollplan, startbesked eller beslut om kompletterande villkor. Slutbesked kan inte meddelas om nämnden funnit skäl att ingripa med tillsyn enligt 11 kap, det enligt 10 kap 34 § plan- och bygglagen.

Enligt 10 kap 35 § plan- och bygglagen får ett slutbesked ges trots 34 § första stycket, om bristerna i uppfyllandet är försumbara.

**Motivering**

Byggherren har inte visat att åtgärden är utförd enligt beviljat bygglov. Byggnadens nya storlek gör att åtgärden avviker från detaljplan, vilket ger att helt andra förutsättningar för bygglov föreligger. Bristerna kan inte anses vara försumbara in den mening som avses i 10 kap 35 § plan- och bygglagen. Byggnaden får därför anses vara uppförd utan bygglov och startbesked.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr BTN 2016-001015

Eftersom byggnaden är uppförd utan bygglov föreligger skäl för nämnden att ingripa med tillsyn. Slutbesked kan inte meddelas.

Tillsynen hanteras separat i ärende B 2019-000719.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** inte meddela slutbesked.

**Beslutsgrundande handlingar**

Lägeskontroll, utförd den 8 juli 2020

Inkommande e-post, inkom den 1 september 2020

**Bilagor**

Hur man överklagar

**Upplysningar**

Sökande uppmanas att ansöka om bygglov ånyo så snart som möjligt.

**Beslut till:**

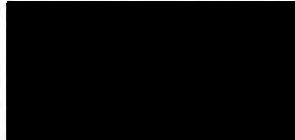
Akten

**Beslutet delges (9 kap 41 § Plan- och bygglagen):**

Sökande

  
**Ansökan om bygglov och rivningslov för komplementbyggnad**

Sökande:

**Beskrivning**

Den 23 december 2016 beviljades bygglov och startbesked för uppförande av en komplementbyggnad (D A 2016-001960). Enligt de beslutsgrundande handlingarna skulle byggnaden få en byggnadsarea på 29,76 m<sup>2</sup> och placeras med ett avstånd på 10,4 meter till den nordvästra tomtgränsen och 12,4 meter till den sydvästra tomtgränsen.

En ansökan om slutbesked lämnades in till Bygglovenheten den 19 maj 2020 och den 8 juli genomfördes en lägeskontroll av byggnaden.

Av lägeskontrollen framgår att byggnaden är placerad 8,5 meter från den nordvästra tomtgränsen och 12,8 meter från den sydvästra tomtgränsen, samt att byggnaden har en byggnadsarea på 32,32 m<sup>2</sup>. Byggnaden är alltså ca 2 m<sup>2</sup> större och placerad ca 2 meter närmare tomtgräns.

Fastigheten omfattas av detaljplan P59-12, som bland annat anger att komplementbyggnader inte får ha en byggnadsarea på över 30 m<sup>2</sup> och att de ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

**Svar från fastighetsägaren**

Fastighetsägaren har meddelat att han inte har några invändningar mot det föreslagna beslutet och har förståelse för att slutbesked inte kan meddelas.

Han påpekar dock att flertal olovliga byggnader rivits sedan han fått fastigheten i sin ägo. Yttrandet i sin helhet bifogas tjänsteskrivelsen.

**Lagstöd**

Inför slutbesked ska byggherren visa att åtgärden är utförd enligt de krav som ställs i bygglov, kontrollplan, startbesked eller beslut om kompletterande villkor. Slutbesked kan inte meddelas om nämnden funnit skäl att ingripa med tillsyn enligt 11 kap, det enligt 10 kap 34 § plan- och bygglagen.

Enligt 10 kap 35 § plan- och bygglagen får ett slutbesked ges trots 34 § första stycket, om bristerna i uppfyllandet är försumbara.

## Motivering

Byggherren har inte visat att åtgärden är utförd enligt beviljat bygglov. Byggnadens nya storlek gör att åtgärden avviker från detaljplan, vilket ger att helt andra förutsättningar för bygglov föreligger. Bristerna kan inte anses vara försumbara in den mening som avses i 10 kap 35 § plan- och bygglagen. Byggnaden får därför anses vara uppförd utan bygglov och startbesked.

Eftersom byggnaden är uppförd utan bygglov har nämnden funnit skäl att ingripa med tillsyn. Slutbesked kan inte meddelas.

Tillsynen hanteras separat i ärende B 2019-000719.

## Bedömning av inkomna synpunkter

De inkomna synpunkterna påverkar inte nämndens bedömning.

## Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att inte meddela slutbesked.



Anna Hesselgren  
Bygglovschef



Susan Lehtinen  
Bygglovhandläggare

## Beslutsgrundande handlingar

Lägeskontroll, utförd den 8 juli 2020

Inkommande e-post, inkom den 1 september 2020

## Bilagor

Hur man överklagar

## Upplysningar

Sökande uppmanas att ansöka om bygglov ånyo så snart som möjligt.

**Beslut till:**

Akten

**Beslutet delges (9 kap 41 § Plan- och bygglagen):**

Sökande



vägen  
ga:1

ga:2

2:30



X=6534280

2:29

2:26

Isgräns för [redacted]  
rad, övriga gränser osäkert läge.



X=6534240

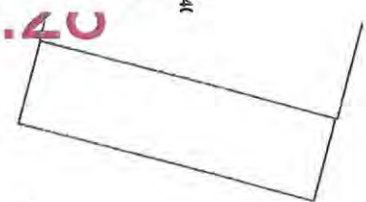
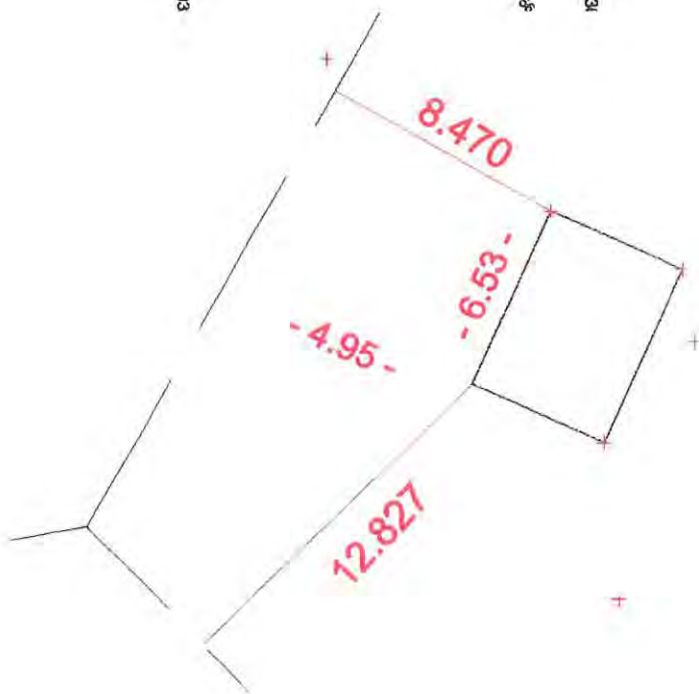
Y=2003

Y=2003

2:28

Y=2004  
Y=2002

2.40



Till: Susan Lehtinen <bygg@nykoping.se>

Kopia:

Från [REDACTED]

Skickat: 2020-09-01 15:57:43

Ämne: Ang: Tjänsteskrivelse - Ärende: [BTN 2016-001015:345807]

Meddelande:

Hej! Har läst skrivelsen och har inga egentliga invändningar. Det stämmer att byggnaden står lite fel. Däremot skulle jag ändå vilja nämna att sedan jag köpte fastigheten har fyra stycken byggnader som saknat bygglov rivits varav en permanent tjugo fots container. Fyra byggnader med en total area på ca 45kvm har rivits pga avsaknad av bygglov för att kunna uppföra denna komplementbyggnad. Förstår ändå beslutet som tagits eftersom det inte följt bygglovet helt riktigt. Tack för hjälpen. Ska lämna in en ny bygglovsansökan.

Mvh [REDACTED]

Skickat från min Huawei-telefon

----- Originalmeddelande -----

Från: Susan Lehtinen

Datum: tis 1 sep. 2020 09:08

Till: [REDACTED]

Ämne: Tjänsteskrivelse - Ärende: [BTN 2016-001015:345807]

Hej!

Jag bifogar tjänsteskrivelsen som kommer att presenteras för nämnden den 29/9. Eventuella synpunkter ska vara oss tillhanda senast den 11 september 2020.

Vänliga hälsningar

Susan Lehtinen | Bygglovhandläggare

Bygglovenheten | Samhällsbyggnad

Nyköpings Kommun | 611 83 Nyköping

Växel 0155-24 80 00 | Bygglov 0155-24 82 50

bygglov@nykoping.se

www.nykoping.se | facebook.com/nykopingskommun

Ärende: [BTN 2016-001015:345807]

MSN §

Dnr B 2020-000123

**BÖNSTA 6:3****Ansökan om bygglov för uppförande av  
26 tvåbostadshus och förråd**

Sökande: Harg-Oppeby Bostäder AB  
c/o Peder Johnsson  
Väpnargatan 6  
114 51 Stockholm

Harg-Oppeby Bostäder AB har lämnat in en ansökan om bygglov för uppförande av 26 bostadshus á två bostäder vardera och lika många förrådsbyggnader på ca 10 m<sup>2</sup> styck.

Platsen ligger i nordvästra Hagalund, detaljplaneområde P12-9, och är i dagsläget obebyggd. Tillfart till bostadsområdet sker via Råbyvägen, som går från Eskilstunavägen och Hargsvägen genom Hagalund.

Ansökan avviker från gällande detaljplan avseende placeringen av sex huskroppar (fyra förrådsbyggnader och två bostadshus). Det har kommit in synpunkter från ett tjugotal närboende som ställer sig negativa till bebyggelsen. Erinran avser främst trafiksituationen, antalet bostäder och hur gestaltningen knyter an, eller inte knyter an, till befintlig bebyggelse i Hagalund. Det finns också en del oro kring tekniska frågor som inte hanteras inför beslut om bygglov.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslås bevilja ansökan.

**Lagrum**

Bygglov ska bland annat ges för en åtgärd inom detaljplan om fastigheten och åtgärden överensstämmer med detaljplan och om åtgärden uppfyller de krav som ställs i 6 och 8 kap plan- och bygglagen, PBL (PBL 9:30).

För en åtgärd som avviker från detaljplan eller områdesbestämmelser får bygglov ges om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte (PBL 9:31b).

Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av byggåtgärden, med uppgifter om till exempel vilka kontroller som ska göras och vem som ska göra kontrollerna. Till byggherrens hjälp ska det finnas en eller flera certifierade kontrollansvariga som har en självständig ställning i förhållande till den som utför åtgärden (PBL 10:6 och 10:9).

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr B 2020-000123

**Motivering**

**Antal byggnader och bostäder**

Plankartan innehåller illustrerade tomtgränser för 22 tomter, och plantexten anger att detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ca 22 småhus. Det illustrerade antalet tomter är dock inte bindande. Antalet tomter regleras istället enbart av minimistorleken på 600 m<sup>2</sup>. De 26 tomterna har en tomtareal på 600 – 730 m<sup>2</sup> och får anses vara planenliga.

Detaljplanen anger att området ska bebyggas med småhus och att en huvudbyggnad får uppföras på varje tomt. Begreppet ”småhus” finns inte definierat i bygglagstiftningen, men får enligt praxis definieras som en- eller tvåbostadshus<sup>1</sup>.

Enligt Boverket<sup>2</sup> måste bostäderna i ett tvåbostadshus ha någon eller några gemensamma funktioner. Det kan till exempel vara gemensam entré, tomt eller tekniska funktioner så som vatten-, avlopp-, värme-, eller ventilationssystem<sup>3</sup>. Om bostäderna är helt självständiga är det i stället fråga om två sammanbyggda huvudbyggnader, så kallat parhus.

Parhus definieras som två sammanbyggda småhus, och kan därför innehålla upp till fyra bostäder<sup>4</sup> medan ett tvåbostadshus får innehålla högst två bostäder.

Det är alltså inte tillåtet att uppföra parhus (två sammanbyggda småhus) i området, dock kan småhus i form av tvåbostadshus anses vara planenliga.

Enligt Bygglagenhetens bedömning avser ansökan småhus i form av tvåbostadshus. Antalet bostäder och bostadshus får anses vara planenligt.

**Placering och utformning**

Med sin form och arkitektur knyter byggnaderna an till befintlig 70-talsbyggnation i Hagalund samt det nyare bostadsområdet Bönsta Allé på andra sidan Eskilstunavägen. Förslaget tar hänsyn till platsens kulturvärden och bidrar till en god helhetsverkan.

<sup>1</sup> Terminologicentrum TNC: Plan- och byggtermer (1994). *Småhus*. [Tillgänglig](http://www.rikstermbanken.se) på [www.rikstermbanken.se](http://www.rikstermbanken.se).

<sup>2</sup> Boverket (2020). *En- och tvåbostadshus*. [https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/en--och-tvabostad\\_tomt/en\\_tvabostad/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/en--och-tvabostad_tomt/en_tvabostad/) Hämtad 2020-08-04

<sup>3</sup> MÖD 2014-07-16 mål nr P 660-14 och MÖD 2016-04-18 mål nr P 4803-15

<sup>4</sup> Terminologicentrum TNC: Plan- och byggtermer (1994). *Parhus*. [Tillgänglig](http://www.rikstermbanken.se) på [www.rikstermbanken.se](http://www.rikstermbanken.se).

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

MSN §

Dnr B 2020-000123

Sex byggnader placeras inte enligt detaljplanens bestämmelser. Byggnadernas placering är dock lämplig med hänsyn till platsens terrängförhållanden och avvikelserna får anses vara liten. Byggnadernas placering kan inte anses innebära en olägenhet för grannarna.

Detaljplanens bestämmelse om mark som inte får bebyggas (så kallad "prickmark") avser inte låga altaner eller enstaka parkeringsplatser (in- och utfart) i direkt anslutning till småhus. Planerad anordning av tomt bedöms som lämplig.

#### **Tillgänglighet och användbarhet**

Bygglovenheten bedömer att byggnaderna och tomterna uppfyller kravet på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet finns i ärendet.

#### **Omgivningspåverkan**

Bebyggelsen innebär en sedan innan planerad förlängning av Hagalund. Eventuella olägenheter i form av viss insyn och skuggning är inte större än att de får tålas i en villamilljö.

Tillfart sker via Råbyvägen, som går från Hargsvägen genom Hagalund. Tillfarten har beslutats redan vid antagandet av detaljplan och det finns inte skäl att ändra tidigare fattat beslut (BTN 2012 § 15).

Enligt behovsbedömningen som utfördes i samband med detaljplanearbetet bedöms trafikökningen bli måttlig på det omgivande vägnätet. Man har dock inte gjort bedömningen att planens genomförande kan antas medföra negativ miljöpåverkan avseende trafiksäkerhet.

I detaljplanearbetet ingår en bedömning gällande att byggnadsarbetena för exploateringen kan utföras utan att innebära en allt för stor omgivningspåverkan. En viss mängd byggtrafik, buller och damm får tålas under den begränsade tid som byggnadsarbetena pågår och kan inte anses vara ett hinder för att bevilja bygglov.

Buller och damm från byggarbetsplatsen ska följa riktvärden enligt Miljöbalken och eventuella olägenheter kan anmälas till Miljöenheten för tillsyn. Eventuell sprängning kräver tillstånd från Polismyndigheten och det är byggherren som har ansvaret för skador som vid markarbeten uppkommer hos grannar.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr B 2020-000123

Frågor om parkslide, andra invasiva arter och hantering av växtavfall i samband med exploateringen hänvisas till Naturvårdsverket som är ansvarig myndighet.

Förslaget innebär inte någon betydande olägenhet i den mening som avses i plan- och bygglagen 2 kap 9 §.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** åtgärden kräver en kontrollansvarig,

**att** godkänna Klas Johansson (SC0525-11), behörighet K, som kontrollansvarig,

**att** ta ut en avgift på 395 692 kronor för nedlagd handläggningstid och annons i Sörmlands Nyheter (SN),

**att** bevilja ansökan om bygglov för 26 tvåbostadshus och tillhörande förråd.

**Bilaga**

Överklagandeanvisning

Sändlista

**Upplysningar**

**Avgift**

Vänta med att betala avgiften tills det att du får en separat faktura från oss. Avgiften grundar sig på Kommunfullmäktiges beslut om taxa för bygglov och geografisk information (dnr KK19/414). Ditt bygglov är debiterat enligt bilaga A, kolumn A 1.2 och A 1.28. Taxan i sin helhet hittar du på vår hemsida:

[www.nykoping.se/bygglovstaxa](http://www.nykoping.se/bygglovstaxa)

**Lovets giltighet**

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från det att beslutet fått laga kraft.

**Går beslutet att överklaga?**

Beslutet kan överklagas i tre veckor från att du tagit del av det. Information om hur du går tillväga bifogas beslutet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

MSN §

Dnr B 2020-000123

**Andra tillstånd**

Det är byggherrens ansvar att nödvändiga tillstånd finns innan åtgärden påbörjas. Åtgärden kräver eller kan kräva tillstånd från:

- Fastighetsägaren,
- Väghållaren (Gatuavdelningen Nyköpings kommun) för anslutning till befintligt vägnät,
- Nyköpings Vatten, för anslutning till kommunalt vatten och avlopp,
- Länsstyrelsen, i det fall fornlämningar påträffas i arbetet,
- Polismyndigheten, om åtgärden innebär sprängning.

**När får man börja?**

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att lovbeslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar. Om åtgärden påbörjas efter att dessa fyra veckor har gått men innan lovbeslutet fått laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Innan du får börja bygga måste du få ett startbesked. Om byggnadsåtgärderna påbörjas utan startbesked ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift.

Ärendet kräver att tekniskt samråd ska hållas innan startbesked kan meddelas. Kallelse till tekniskt samråd samt begäran om de handlingar som krävs för att kunna ge startbesked skickas separat inom kort. Startbesked och tekniskt samråd handläggs av byggnadsinspektör Stéphanie Strömberg.

**Ändringar**

Åtgärden ska utföras enligt de ritningar som tillhör beslutet. Vid ändringar ska en ny ansökan lämnas in, inga ändringar får göras innan ett nytt lov har beviljats. Det är byggherrens ansvar att åtgärden utförs enligt kraven i plan- och bygglagstiftningen.

**Slutbesked**

Innan byggnaderna får användas måste ni få slutbesked i ärendet. Om byggnaderna används utan slutbesked ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift.

**Sändlista**

Se separat sändlista.

## BÖNSTA 6:3

### Ansökan om bygglov för uppförande av 26 tvåbostadshus och förråd

Sökande: Harg-Oppeby Bostäder AB  
c/o Peder Johnsson  
Väpnargatan 6  
114 51 Stockholm

#### Sammanfattning

Harg-Oppeby Bostäder AB har lämnat in en ansökan om bygglov för uppförande av 26 bostadshus å två bostäder vardera och lika många förrådsbyggnader på ca 10 m<sup>2</sup> styck.

Platsen ligger i nordvästra Hagalund, detaljplaneområde P12-9, och är i dagsläget obebyggd. Tillfart till bostadsområdet sker via Råbyvägen, som går från Eskilstunavägen och Hargsvägen genom Hagalund.

Ansökan avviker från gällande detaljplan avseende placeringen av sex huskroppar (fyra förrådsbyggnader och två bostadshus). Det har kommit in synpunkter från ett tjugotal närboende som ställer sig negativa till bebyggelsen. Erinran avser främst trafiksituationen, antalet bostäder och hur gestaltningen knyter an, eller inte knyter an, till befintlig bebyggelse i Hagalund. Det finns också en del oro kring tekniska frågor som inte hanteras inför beslut om bygglov.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslås bevilja ansökan.

#### Beskrivning

Fastigheten är lokaliserad på andra sidan Eskilstunavägen från Bönsta Allé, i nordvästra Hagalund. Platsen är obebyggd och består av ett kalhygge med en relativt flack bergsrygg.

Ansökan avser 26 småhus med totalt 52 bostadslägenheter som utförs i två plan. På entréplan finns kök, badrum och vardagsrum, och på övre plan badrum, sällskapsrum och fyra sovrum. De två lägenheterna i varje tvåbostadshus är spegelvända från varandra.

Varje bostadshus har en byggnadsarea (BYA) på 161,9 m<sup>2</sup> (80,9 m<sup>2</sup> per lägenhet). Byggnaderna har en byggnadshöjd på 5 meter. Entréfasaden får anses vara beräkningsgrundande för byggnadshöjden på samtliga bostadshus.

Komplementbyggnaderna har en BYA på 10,9 m<sup>2</sup> och en byggnadshöjd på ca 2,5 meter.



### Utformning av byggnader

Bostadshusen utförs med fasadbeklädnad av slätspontpanel i furu, målad i en blågrön, grön, eller gråblå kulör enligt bifogad kulörbeskrivning. Slätspontpanelen utförs med fasadlameller med centrummått på 300 mm i övre plan och 600 mm för entréplan. Taket utförs som sadeltak med en lutning på 30 grader, med taktäckning i bandfalsad plåt i en grå kulör lika fönster och dörrar.

Komplementbyggnaderna utförs med fasader i en blågrön kulör och taktäckning i en grå kulör likt bostadshusen. Taket utförs som sadeltak med en taklutning på 15 grader.

### Placering av byggnader och anordning av tomter

Bostadshusen vänds med gavelfasaderna mot granntomt. Byggnaderna i den sydöstra längan (hus 20-25) samt den nordvästra längan (hus 1-6) placeras i förgårdsmark, med 4 meter till tomtgräns mot gata. Hus 26 placeras dock med ett något större avstånd till gatan.

Komplementbyggnaderna placeras i huvudsak på trädgårdssidan, med undantag för hus 12 och hus 26 där förråden placeras på förgårdsmark.

Tomterna anordnas med en gemensam hårdgjord entré och uppfart i stenplattor och asfalt, samt med gräsmatta i trädgård och förgård och en uteplats bestående av trädäck på bostadshusets trädgårdssida.

Tomtgränser och gräns mot park och natur markeras med häckar. Spaljéer i naturträ uppförs för att avgränsa vid uteplats och entré. Parkeringsplats för två bilar per hushåll anordnas vid bostadshusets hörn eller sida.

Lov för markåtgärder, bland annat uppfyllnad för jämnare markhöjder i samband med exploateringen, hanteras separat i ärende B 2020–000706.

### Bullerutredning

En bullerutredning har utförts med anledning av detaljplanens krav samt bostadsområdets läge intill Eskilstunavägen och närhet till Skavsta flygplats. Av utredningen framgår att bullerskydd bör placeras mellan infartsvägen och Eskilstunavägen för att minska buller från vägtrafik, men att området inte påverkas av flyg- eller markbuller från flygplatsen. Bullerutredningen i sin helhet bifogas tjänsteskrivelsen.

Bullervallen och planket hanteras separat i ärende B 2020–000706.

### Omgivningspåverkan

Eftersom det är fråga om ett helt nytt bostadskvarter är åtgärden given att innebära viss trafikökning på tillfartsvägen. Fastigheten är placerad på en höjd från de närmaste fastigheterna och får därför antas innebära viss skuggning och insyn.

Den nya marknivån hamnar ungefär i höjd med övre plan av byggnaderna på Skade 1. Byggnaderna placeras med ca 15 meter till tomtgräns mot Skade 1 och Ägir 1–2, vilket får antas minska risken för insyn och skuggning.



Bild 1: Vy från infartsvägen mot Skade 1, foto: Susan L/Bygglovenheten

## Tekniska försörjningssystem

En ansökan om bygglov för uppförande av transformatorstation har kommit in till Bygglovenheten den 6 augusti 2020, med diarienummer B 2020-000607.

Avfallshantering sker på varje tomt, och byggnaderna ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Tekniska försörjningssystem för varje enskild byggnad hanteras inför beslut om startbesked.

## Befintlig bebyggelse i Hagalund och Krikonbacken

Fastigheterna Skade 1 och Ägir 1-2 ligger närmast det aktuella området. Skade 1 är bebyggd med typiska 70-talshus i 1 ½ plan, brant tak med mörka tegeltakpannor och träfasader i en gul kulör. Även fastigheterna längs Runbacken är bebyggda med typiska 70-talshus.



Bild 2: Byggnader på Skade 1, foto: Susan L/Bygglovenheten

2020-09-09

Den äldre bebyggelsen i Hagalund består till stor del av låga villor i gult eller rött tegel med flacka sadeltak och villor med ljusa träfasader. I området finns ett stort antal hus, men trots det uppfattas området som luftigt och rymligt. Man har tagit stor hänsyn till terrängen och det finns små bergknallar och trädgångar som bildar oregelbundna friytor.

På andra sidan Eskilstunavägen finns parhus i två plan, med branta röda sadeltak och träfasader i röd kulör.



Bild 3: Byggnader på Oboen 1, foto: Anna H/Bygglovenheten

### Detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan P12-9, som syftar till att möjliggöra nya tomter för småhusbebyggelse på platsen. Detaljplanen anger att marken ska användas till bostadsändamål och tillåter att en huvudbyggnad och en komplementbyggnad uppförs på varje tomt.

Detaljplanen medger en högsta byggnadsarea på 30 % av tomtarean. Vidare tillåts en högsta byggnadsarea på 180 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och en minsta tomtstorlek på 600 m<sup>2</sup>.

Tabell 1: Högsta tillåtna byggnadsarea för de olika tomtstorlekarna.

Tomtarean	Högsta tillåtna byggnadsarea
600 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
610 m <sup>2</sup>	183 m <sup>2</sup>
630 m <sup>2</sup>	189 m <sup>2</sup>
640 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>
650 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>



700 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
730 m <sup>2</sup>	219 m <sup>2</sup>

Enligt detaljplanen ska huvudbyggnad placeras minst 4 meter från tomtgräns mot gata och minst 4,5 meter från övriga gränser. Byggnader i den sydöstra längan ska dock placeras i förgårdsmark. Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata och minst 1 meter från övriga tomtgränser.

Vidare anges att högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,0 meter för huvudbyggnad och 3,2 meter för komplementbyggnader. Största taklutning är 38 grader.

Privat mark ges en tydlig avgränsning mot naturmarken med häck eller staket.

Enligt detaljplan ska bulleråtgärder vidtas mot Eskilstunavägen. Åtgärderna behövs för att riktvärden för inom- och utomhusbuller i bostadshus och vid uteplats ska uppnås.

### Planenlighet

Ansökan avser småhus i form av tvåbostadshus. Den sammanlagda byggnadsarean för respektive tomt hamnar på 172,8 m<sup>2</sup>, vilket ligger inom ramen för detaljplanens bestämmelser. Byggnaderna följer detaljplanens bestämmelser avseende höjd, utformning och avgränsning med häck.

Ansökan är i huvudsak är planenlig, med undantag för placeringen av sex huskroppar. Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

- *Förrådsbyggnaden för tomt 1* avviker från detaljplan då den delvis placeras på mark som inte får bebyggas.
- *Förrådsbyggnaden för tomt 12* avviker från detaljplan då den delvis placeras på mark som inte får bebyggas.
- *Förrådsbyggnaden för tomt 19* avviker från detaljplan då den delvis placeras på mark som inte får bebyggas samt placeras 3,8 meter från gata där detaljplanen medger ett avstånd på 6 meter.
- *Bostadshus 20* placeras 3,4 meter från tomtgräns mot öst, där detaljplanen medger ett avstånd på 4,5 meter.
- *Förrådsbyggnaden för tomt 26* avviker från detaljplan då den delvis placeras på mark som inte får bebyggas och placeras 1,9 meter från gata där detaljplanen medger ett avstånd på 6 meter.
- *Bostadshus 26* placeras inte längs med punktprickad mark (förgårdsmark) mot gata, utan istället med ett avstånd på 8 meter.

### Hörande och inkomna synpunkter

Grannar och berörda sakägare har genom annons i Sörmlands Nyheter (SN) fått möjlighet att lämna in sina synpunkter på ansökan mellan den 31 juli och 23 augusti 2020.

Bygglovenheten har tagit emot sju svar från närboende, undertecknade av sammanlagt 27 personer. Svaren i sin helhet bifogas tjänsteskrivelsen och Bygglovenhetens bedömning framkommer av motiveringen.

I svaren framgår att man har tolkat detaljplanen på så sätt att den tillåter nybyggnation av 22 enbostadshus, varför man anser att 26 bostadshus med totalt 52 bostadslägenheter är en omfattande avvikelse. Man menar också att byggnadernas gestaltning avviker från den befintliga bebyggelsen i Hagalund och inte kan anses vara anpassad till befintliga terrängförhållanden. Det påpekas att byggnaderna närmast befintlig bebyggelse kommer att innebära skuggning och insyn för grannar, genom att en "vägg med två våningar fönster" bildas.

Det framgår också en oro för att den ökade trafikbelastningen på Råbyvägen kommer leda till minskad trafiksäkerhet för de boende och framför allt barn i området. I svaren framgår en önskan om att infartsvägen borde gå direkt från Eskilstunavägen istället för via Råbyvägen. Man ser också negativt på att altaner, uthus och parkeringsplatser placeras på mark som inte får bebyggas.

Andra synpunkter avser:

- Omgivningspåverkan under byggtiden (buller, damm och skador vid markarbeten)
- Tekniska försörjningssystem, så som el, vatten och avlopp samt hantering av dagvatten
- Brandsäkerhet
- Hantering av invasiva arter (parkslide) vid markarbeten

Ingen av synpunkterna avser byggnadernas placering.

Tekniska divisionen har fått möjlighet att lämna in sina synpunkter på ansökan avseende bland annat snöröjning, avfallshantering och försörjning av kommunalt vatten och avlopp. Även Räddningstjänsten har fått möjlighet att lämna in sina synpunkter på ansökan.

Inga negativa synpunkter har kommit in från Räddningstjänsten. Gatuavdelningen på Tekniska divisionen har lämnat in synpunkter på utformningen av enstaka utfarter, som sedan har reviderats av sökande.

## Lagrum

Bygglov ska bland annat ges för en åtgärd inom detaljplan om fastigheten och åtgärden överensstämmer med detaljplan och om åtgärden uppfyller de krav som ställs i 6 och 8 kap plan- och bygglagen, PBL (PBL 9:30).

För en åtgärd som avviker från detaljplan eller områdesbestämmelser får bygglov ges om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte (PBL 9:31b).



Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av byggåtgärden, med uppgifter om till exempel vilka kontroller som ska göras och vem som ska göra kontrollerna. Till byggherrens hjälp ska det finnas en eller flera certifierade kontrollansvariga som har en självständig ställning i förhållande till den som utför åtgärden (PBL 10:6 och 10:9).

## Motivering

### Antal byggnader och bostäder

Plankartan innehåller illustrerade tomtgränser för 22 tomter, och plantexten anger att detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ca 22 småhus. Det illustrerade antalet tomter är dock inte bindande. Antalet tomter regleras istället enbart av minimistorleken på 600 m<sup>2</sup>. De 26 tomterna har en tomtareal på 600 – 730 m<sup>2</sup> och får anses vara planenliga.

Detaljplanen anger att området ska bebyggas med småhus och att en huvudbyggnad får uppföras på varje tomt. Begreppet "småhus" finns inte definierat i bygglagstiftningen, men får enligt praxis definieras som en- eller tvåbostadshus<sup>1</sup>.

Enligt Boverket<sup>2</sup> måste bostäderna i ett tvåbostadshus ha någon eller några gemensamma funktioner. Det kan till exempel vara gemensam entré, tomt eller tekniska funktioner så som vatten-, avlopp-, värme-, eller ventilationssystem<sup>3</sup>. Om bostäderna är helt självständiga är det i stället fråga om två sammanbyggda huvudbyggnader, så kallat parhus.

Parhus definieras som två sammanbyggda småhus, och kan därför innehålla upp till fyra bostäder<sup>4</sup> medan ett tvåbostadshus får innehålla högst två bostäder.

Det är alltså inte tillåtet att uppföra parhus (två sammanbyggda småhus) i området, dock kan småhus i form av tvåbostadshus anses vara planenliga.

Enligt Bygglagen<sup>5</sup> bedömning avser ansökan småhus i form av tvåbostadshus. Antalet bostäder och bostadshus får anses vara planenligt.

### Placering och utformning

Med sin form och arkitektur knyter byggnaderna an till befintlig 70-talsbyggnation i Hagalund samt det nyare bostadsområdet Bönsta Allé på andra sidan Eskilstunavägen. Förslaget tar hänsyn till platsens kulturvärden och bidrar till en god helhetsverkan.

Sex byggnader placeras inte enligt detaljplanens bestämmelser. Byggnadernas placering är dock lämplig med hänsyn till platsens terrängförhållanden och

<sup>1</sup> Terminologicentrum TNC: Plan- och byggtermer (1994). *Småhus*. Tillgänglig på [www.rikstermbanken.se](http://www.rikstermbanken.se).

<sup>2</sup> Boverket (2020). *En- och tvåbostadshus*. [https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/en--och-tvabostad\\_tomt/en\\_tvabostad/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/en--och-tvabostad_tomt/en_tvabostad/) Hämtad 2020-08-04

<sup>3</sup> MÖD 2014-07-16 mål nr P 660-14 och MÖD 2016-04-18 mål nr P 4803-15

<sup>4</sup> Terminologicentrum TNC: Plan- och byggtermer (1994). *Parhus*. Tillgänglig på [www.rikstermbanken.se](http://www.rikstermbanken.se).

avvikelsen får anses vara liten. Byggnadernas placering kan inte anses innebära en olägenhet för grannarna.

Detaljplanens bestämmelse om mark som inte får bebyggas (så kallad "prickmark") avser inte låga altaner eller enstaka parkeringsplatser (in- och utfart) i direkt anslutning till småhus. Planerad anordning av tomt bedöms som lämplig.

### **Tillgänglighet och användbarhet**

Bygglovenheten bedömer att byggnaderna och tomterna uppfyller kravet på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet bifogas tjänsteskrivelsen.

### **Omgivningspåverkan**

Bebyggelsen innebär en sedan innan planerad förlängning av Hagalund. Eventuella olägenheter i form av viss insyn och skuggning är inte större än att de får tålas i en villamilljö.

Tillfart sker via Råbyvägen, som går från Hargsvägen genom Hagalund. Tillfarten har beslutats redan vid antagandet av detaljplan och det finns inte skäl att ändra tidigare fattat beslut (BTN 2012 § 15).

Enligt behovsbedömningen som utfördes i samband med detaljplanearbetet bedöms trafikökningen bli måttlig på det omgivande vägnätet. Man har dock inte gjort bedömningen att planens genomförande kan antas medföra negativ miljöpåverkan avseende trafiksäkerhet.

I detaljplanearbetet ingår en bedömning gällande att byggnadsarbetena för exploateringen kan utföras utan att innebära en allt för stor omgivningspåverkan. En viss mängd byggtrafik, buller och damm får tålas under den begränsade tid som byggnadsarbetena pågår och kan inte anses vara ett hinder för att bevilja bygglov.

Buller och damm från byggarbetsplatsen ska följa riktvärden enligt Miljöbalken och eventuella olägenheter kan anmälas till Miljöenheten för tillsyn. Eventuell sprängning kräver tillstånd från Polismyndigheten och det är byggherren som har ansvaret för skador som vid markarbeten uppkommer hos grannar.

Frågor om parkslide, andra invasiva arter och hantering av växtavfall i samband med exploateringen hänvisas till Naturvårdsverket som är ansvarig myndighet.

Förslaget innebär inte någon betydande olägenhet i den mening som avses i plan- och bygglagen 2 kap 9 §.

### **Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen**

Ärendet får anses beröra och påverka barn direkt och indirekt. Ansökan bedöms uppfylla de krav som ställs i plan- och bygglagstiftningen och lagen om förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

**Tillgänglighet**

Ansökan bedöms uppfylla de krav som ställs avseende tillgänglighet och användbarhet av bostaden och tomten för barn med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

**Lek- och friyta**

Ärendet avser småhusbebyggelse där varje bostad har tillgång till friyta utomhus. Det finns också skogsmarker i omedelbar anslutning till området och lekplats och mindre parkytor finns i det befintliga bostadsområdet. Behovet av lek- och friyta får anses vara uppfyllt.

**Säkerhet**

Den ökande trafikmängden får anses vara godtagbar trots att det kan innebära minskad trafiksäkerhet. Frågan om bevakade övergångsställen och bilfria gångvägar hanteras dock lämpligast i detaljplaneskedet och av väghållaren.

Byggnaderna, tomterna och de allmänna platserna bedöms vara utformade på ett säkert sätt som minimerar riskerna för olyckor. Barnsäkerheten och olycksrisker prövas vidare inför beslut om startbesked och slutbesked.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** åtgärden kräver en kontrollansvarig,

**att** godkänna Klas Johansson (SC0525-11), behörighet K, som kontrollansvarig,

**att** ta ut en avgift på 395 692 kronor för nedlagd handläggningstid och annons i Sörmlands Nyheter (SN),

**att** bevilja ansökan om bygglov för 26 tvåbostadshus och tillhörande förråd.

Anna Hesselgren  
Bygglovschef

Susan Lehtinen  
Bygglovhandläggare

**Beslutsgrundande handlingar**

Ansökan

inkom: 2020-02-19



Illustration (färgsättning)	inkom: 2020-02-19
Remissvar från Räddningstjänsten	inkom: 2020-05-11
Utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet	inkom: 2020-06-22
Bullerutredning	inkom: 2020-06-22
Markplaneringsritningar, 2st	inkom: 2020-06-22
Illustration	inkom: 2020-06-22
Plan-, fasad- och sektionsritning (förråd)	inkom: 2020-06-22
Fasadritning	inkom: 2020-06-22
Sektionsritning	inkom: 2020-06-22
Planritning	inkom: 2020-06-22
Takplan	inkom: 2020-06-22
Utvändig kulörbeskrivning	inkom: 2020-06-22
Kontrollansvarigs certifikat	inkom: 2020-06-24
Granneyttrande från boende på Ägir 2	inkom: 2020-07-20
Granneyttrande från boende på Skade 1	inkom: 2020-07-27
Granneyttrande från boende på Skade 1	inkom: 2020-07-27
Markplaneringsritning	inkom: 2020-08-04
Granneyttrande från boende på Runtunavägen 29	inkom: 2020-08-06
Granneyttrande från boende på Skade 1	inkom: 2020-08-17
Granneyttrande från boende på Skade 1	inkom: 2020-08-21
Granneyttrande från boende på Skade 1	inkom: 2020-08-25
Remissvar från Gatuavdelningen	inkom: 2020-08-26
Bilaga till remissvar från Gatuavdelningen	inkom: 2020-08-26
Situationsplan	inkom: 2020-09-01
Tjänsteskrivelse	daterad: 2020-09-09

## Bilaga

Överklagandeanvisning

Sändlista

## Upplysningar

### Avgift

Vänta med att betala avgiften tills det att du får en separat faktura från oss.

Avgiften grundar sig på Kommunfullmäktiges beslut om taxa för bygglov och geografisk information (dnr KK19/414). Ditt bygglov är debiterat enligt bilaga A, kolumn A 1.2 och A 1.28. Taxan i sin helhet hittar du på vår hemsida:

[www.nykoping.se/bygglovstaxa](http://www.nykoping.se/bygglovstaxa)

### Lovets giltighet

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från det att beslutet fått laga kraft.

### Går beslutet att överklaga?

Beslutet kan överklagas i tre veckor från att du tagit del av det. Information om hur du går tillväga bifogas beslutet.



## Andra tillstånd

Det är byggherrens ansvar att nödvändiga tillstånd finns innan åtgärden påbörjas. Åtgärden kräver eller kan kräva tillstånd från:

- Fastighetsägaren,
- Väghållaren (Gatuavdelningen Nyköpings kommun) för anslutning till befintligt vägnät,
- Nyköpings Vatten, för anslutning till kommunalt vatten och avlopp,
- Länsstyrelsen, i det fall fornlämningar påträffas i arbetet,
- Polismyndigheten, om åtgärden innebär sprängning.

## När får man börja?

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att lovbeslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar. Om åtgärden påbörjas efter att dessa fyra veckor har gått men innan lovbeslutet fått laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Innan du får börja bygga måste du få ett startbesked. Om byggnadsåtgärderna påbörjas utan startbesked ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift.

Ärendet kräver att tekniskt samråd ska hållas innan startbesked kan meddelas. Kallelse till tekniskt samråd samt begäran om de handlingar som krävs för att kunna ge startbesked skickas separat inom kort. Startbesked och tekniskt samråd handläggs av byggnadsinspektör Stéphanie Strömberg.

## Ändringar

Åtgärden ska utföras enligt de ritningar som tillhör beslutet. Vid ändringar ska en ny ansökan lämnas in, inga ändringar får göras innan ett nytt lov har beviljats. Det är byggherrens ansvar att åtgärden utförs enligt kraven i plan- och bygglagstiftningen.

## Slutbesked

Innan byggnaderna får användas måste ni få slutbesked i ärendet. Om byggnaderna används utan slutbesked ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift.

## Sändlista

Se separat sändlista som bifogas tjänsteskrivelsen.

## Bygg - Söka bygglov och andra åtgärder

Ärendenummer 200219-SHB\_2018\_PBL-TL54  
Inskickat 2020-02-19 08:51

### Välj fastighet för ditt ärende

Annan fastighet Fastighet finns inte i listan

### Sök fastighet

Ange fastighetsbeteckning BÖNSTA 6:3

### Information om fastigheten

UUID	5fd0c438-0247-434f-e053-7e44ed8f4a4a
Kommunkod	0480
Fnr	40185279
Fastighetsbeteckning	BÖNSTA 6:3
Omfattas fastigheten av detaljplan	Ja
Fastighetens adress(er)	Adressuppgifter saknas;-;-;

### 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: Tvåbostadshus  
Ange antal byggnader av typen du angett ovan: 26  
YTOR  
Ange ytor för byggnaden.

Ange antal	Byggnadsarea	Bruttoarea	Boarea
26	162	324	280

### MATERIAL

Ange material för byggnaden.

Fasadmateriäl (till exempel betong, plåt, puts, tegel, trä.)	Fasadens färg / NCS- nummer	Takmaterial (till exempel betongplattor, papp, plåt, tegel.)	Takets färg / NCS- nummer
träpanel	blå	plåt	grå
träpanel	djupblå	plåt	grå
träpanel	grön	plåt	grå

Ange typ av VA-anslutning till byggnaden: Kommunalt avlopp  
Kommunalt dagvatten  
Kommunalt vatten

Ska du samtidigt bygga komplementbyggnad till din huvudbyggnad? Ja

## Bygga nytt - Komplement till nybyggnad

Typ av byggnad och ytor

Ange typ av byggnad och antal  
(till exempel garage, förråd, bastu)

förråd

Byggnadsarea

11

Bruttoarea

11

Material på komplementbyggnad

Fasadmaterial

(till exempel: betong, plåt, puts,  
tegel, trä.)

träpanel

Fasadens färg / NCS-  
nummer

blå

Takmaterial

(till exempel betongplattor, papp,  
plåt, tegel.)

plåt

Takets  
färg

grå

Ska det finnas vatten och avlopp i komplementbyggnaden?

Ingen anslutning

## Bygga nytt - Bilagor

Planritning i skala 1:100

A-40.1-010 - planer.pdf

Sektionsritning i skala 1:50 eller  
1:100

A-40.2-001 - sektioner.pdf

Fasadritning i skala 1:100

A-40.3-001 - fasader.pdf

Situationsplan i skala 1:400, 1:500  
eller 1:1000

A-01.1-001 - situationsplan.pdf

Övriga bilagor

A-40.1-020 - takplan.pdf; A-40.3-002 - förråd, plan sektion fasad.pdf; A-49.0-001 - illustration.pdf

## Ansöker du som privatperson eller företag?

Ansöker du som privatperson eller företag?

Företag

## Företagsuppgifter

Personnummer

559217-9252

Förnamn

Harg-Oppeby bostäder AB

Adress

c/o Peder Johnsson Väpnargatan 6

Postnummer

114 51

Ort

Stockholm

Företagets representant

E-post

Telefon

Telefon

Fakturamottagare

Samma uppgifter som ovan

**Företagsombud (kontaktperson)**

**Företagsombud (kontaktperson)**

Personnummer

Förnamn

Efternamn

Adress

Postnummer

Ort

Stockholm

E-post

Telefon

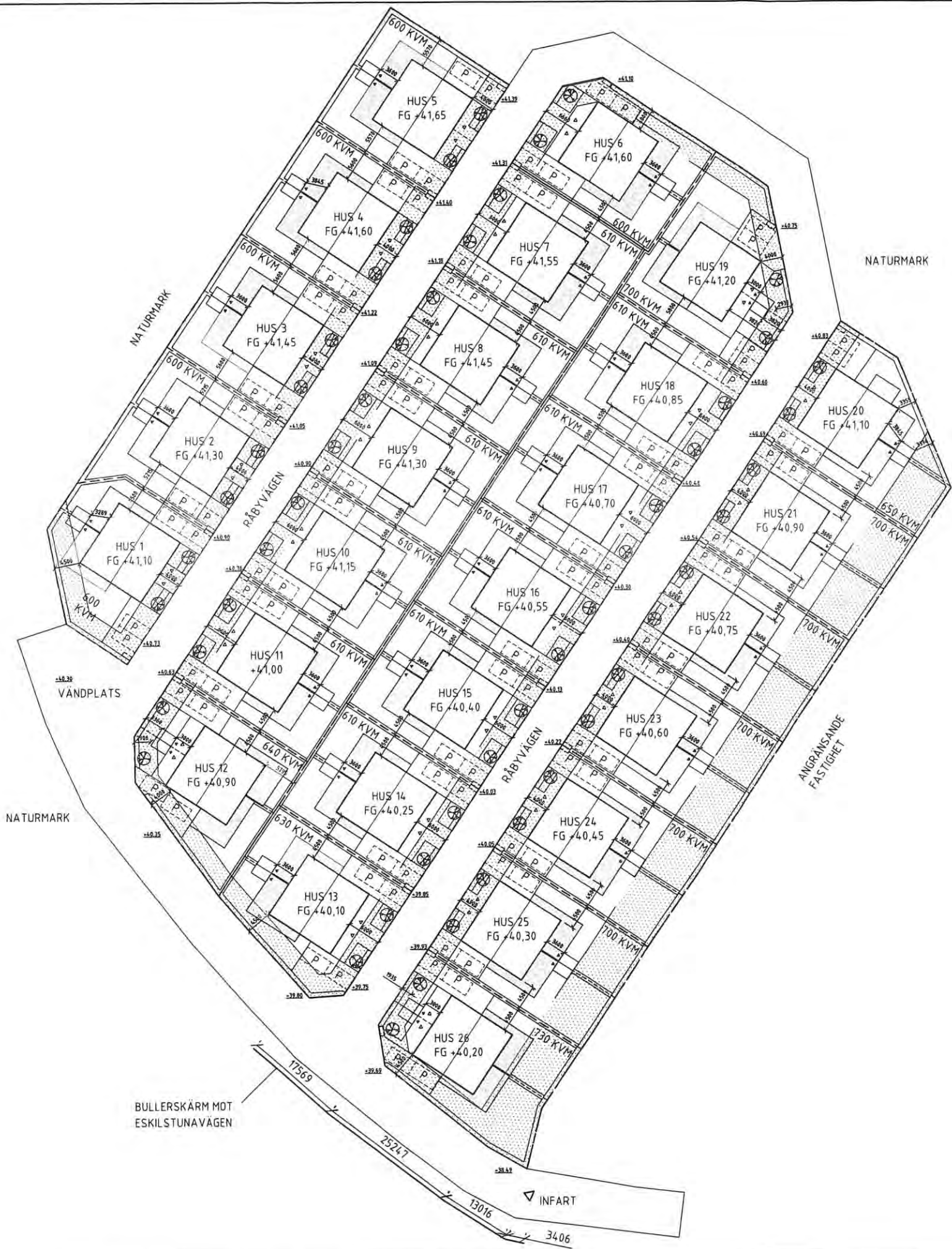
Mobil



### Signeringsinformation

---

Ankomsttid:	2020-02-19 08:51
Signerat av:	
Signerats med personnummer:	
Utgivare:	BankID Mobile
Signatur verifierad:	2020-02-19 08:51



FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER

ALLA MÅTT I MM OM INGET ANNAT ANGES.  
ALLA MÅTT MÅSTE KONTROLERAS PÅ PLATS.

⊙ AVSER CENTRUMMÅTT  
⊗ AVSER KANTYTTERMÅTT

FASTIGHETSGRÄNS ————  
TOMTGRÄNS - - - - -  
FÖRRÅD   
PLATS FÖR SÖPKÅRL   
ENTRÉPIL   
ENTRÉTRÄD   
HÄCK   
TRALL   
GATUNIVÅ

PROJEKTET OMFATTAR 26 ST TVÅBOSTADSHUS MED GEMENSAMMA TEKNISKA FUNKTIONER.

ALLA TOMTYTOR ÄR AVRUNDADE TILL NÄRMASTE TIOTAL.

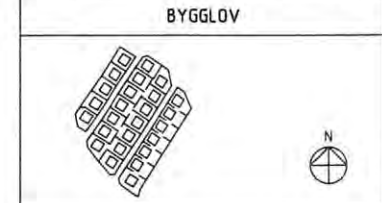
ALLA HUS ÄR LIKADANA TYPHUS MED ENTRÉ UT MOT LOKALGATA.

FÄRDIG TRALL -20 MM FRÅN FÄRDIGT GOLV  
BOSTAD. FÄRDIGT GOLV FÖRRÄDSBYGGNADER  
LIKA FG HUS. FÖRRÅD HUS 12, 19 OCH 26  
FÄRDIGT GOLV +20 MM FRÅN MARKNIVÅ  
PLATTLÄGGNING UTANFÖR ENTRÉ.

HÄNVISNINGAR

SITUATIONSPLAN	A-01.1-001
PLANER	A-40.1-010 - 020
SEKTIONER	A-40.1-001
ELEVATIONER	A-40.1-001 - 002
ILLUSTRATIONER	A.49.0-001

4	SE FÖLJEBREV	2020-09-01	ME	
3	SE FÖLJEBREV	2020-07-02	ME	
2	SE FÖLJEBREV	2020-06-18	ME	
1	SE FÖLJEBREV	2020-03-26	ME	
BET	AMT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



BÖNSTA 6:1, NYKÖPING

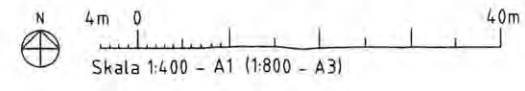
**DINELLJOHANSSON**  
OLOFSGATAN 12, 131 36 STODOHOLM

B	MONVERDE	0702883678	adelina.mehra@monverde.se
A	DINELLJOHANSSON	0702644711	d@dinelljohansson.se
K			
V			
E			

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE
778	M. ELMUND	M. ELMUND
DATUM	ANSVARIG	
2020-02-17	K. DINELL	

SITUATIONSPLAN

SKALA	NUMER	1 BET
A3=1:400 A3=1:800	A-01.1-001	4





**KOORDINATSYSTEM**  
 PLANSYSTEM: SWEREF 99 16 30

0/000  
 00,00  
 1:2

T-31-2-0003  
 T-33-1-0002, T-33-1-0003, T-33-1-0004, T-33-1-0005  
 T-31-6-0003, T-31-6-0004, T-31-6-0005  
 R-51-1-0003, R-51-1-0004, R-51-1-0005, R-51-2-0301, R-51-2-0302  
 W-01-9-0001

BET	ANT	DATUM	SKN
STATUS			
<b>MARKLOVSHANDLING</b>			

**Structor** STRUCTOR UPPSALA AB  
 www.structor.se

M  R  T  W

UPPGAV NR: 2084  
 SMU  
 DATUM: 2020-06-12

MARKPLANERING  
 GATA OCH MARK

SKALA 1:500 i A1-format (1:1000 i A3-format)  
 0 5 10 20 50m

SKALA 1:500  
 T-30-0-0001

PLO: 2020-06-12 13:40 U:\1288\_BOKSAT\VALDET\T-30-0-0001.DWG SOPP\MONKOROUSO

D-30-T-0001.dwg  
 T-33-P-0001.dwg  
 T-30-P-0501.dwg  
 A-10-P-0001.dwg  
 D-01-P-0112.dwg  
 D-01-P-0112.dwg  
 T-33-P-0201.dwg  
 XREF: X-97-V-0001.dwg  
 X-97-P-0001.dwg  
 X-97-P-0002.dwg  
 D-01-P-0101.dwg  
 T-33-P-0201.dwg



FASADILLUSTRATION  
GRÖN  
VY FRÅN GATA



FASADILLUSTRATION  
BLÅ  
VY FRÅN GATA



FASADILLUSTRATION  
DJUPBLÅ  
VY FRÅN GATA

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>				
<b>BÖNSTA 6:1, NYKÖPING</b>				
<b>DINELLJOHANSSON</b>				
OLOFSGATAN 12, 111 36 STOCKHOLM				
B	MONVERDE	0722833678	adelina.mehra@monverde.se	
A	DINELLJOHANSSON	0722647111	d@dinelljohansson.se	
K				
V				
E				
UPPDRAG NR	778	RITAD AV	M. ELMUND	HANDLAGGARE
DATUM	2020-02-17	ANSVARG	K. DINELL	M. ELMUND
<b>ILLUSTRATION</b>				
SKALA		NUMMER	A-49.0-001	I BET
				-

x:\proj\1718 monverde bbnsta\01\_3\ritad\va-49-001.dwg



KOORDINATSYSTEM  
PLANSYSTEM: SWEREF 99 16 30

.....

.....

T-31-2-0003

T-33-1-0002, T-33-1-0003, T-33-1-0004, T-33-1-0005

T-31-6-0003, T-31-6-0004, T-31-6-0005

R-51-1-0003, R-51-1-0004, R-51-1-0005, R-51-2-0301,  
R-51-2-0302

W-01-9-0001

BET	ANT	DATUM	SIGN
-----	-----	-------	------

STATUS MARKLOVSHANDLING

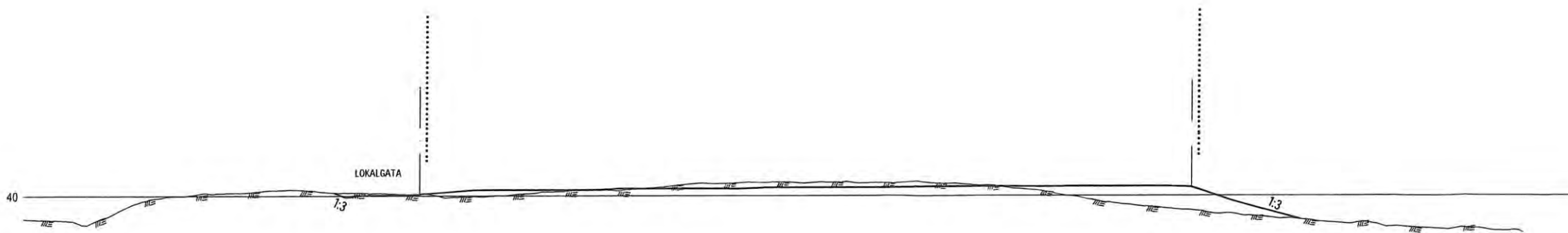
.....

**Structor** STRUCTOR UPPSALA AB  
www.structor.se

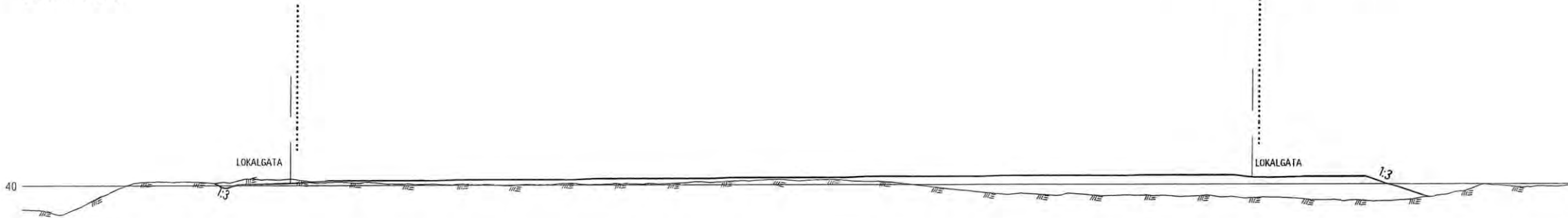
<input checked="" type="checkbox"/> M	<input type="checkbox"/> R	<input type="checkbox"/> T	<input type="checkbox"/> W
UPPGÅNG NR 2084	REF/KORT/AV SMU	.....	
DATUM 2020-06-12		ARKIVARE	

MARKPLANERING  
GATA OCH MARK  
SEKTIONER

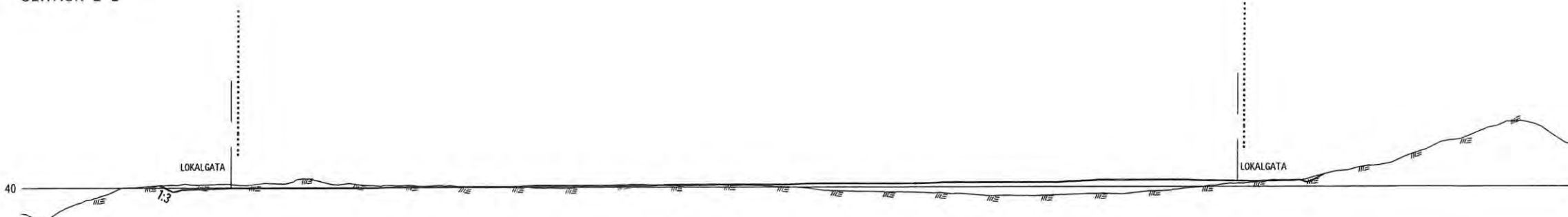
SKALA 1:50	NÄMNET T-31-4-0003	RI
---------------	-----------------------	----



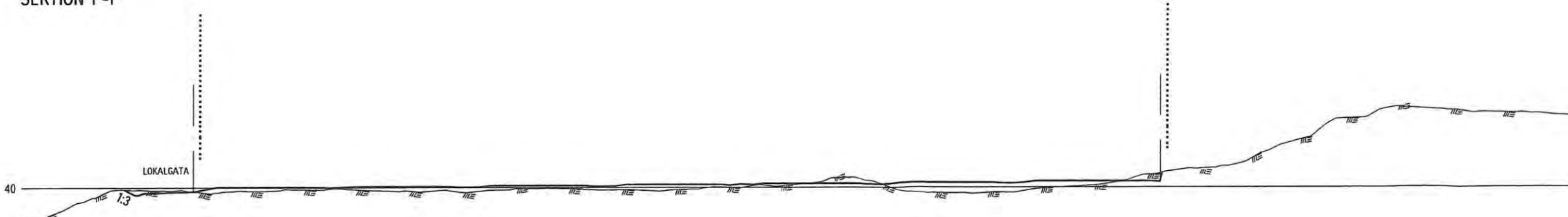
SEKTION D-D



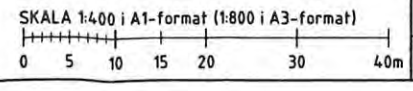
SEKTION E-E

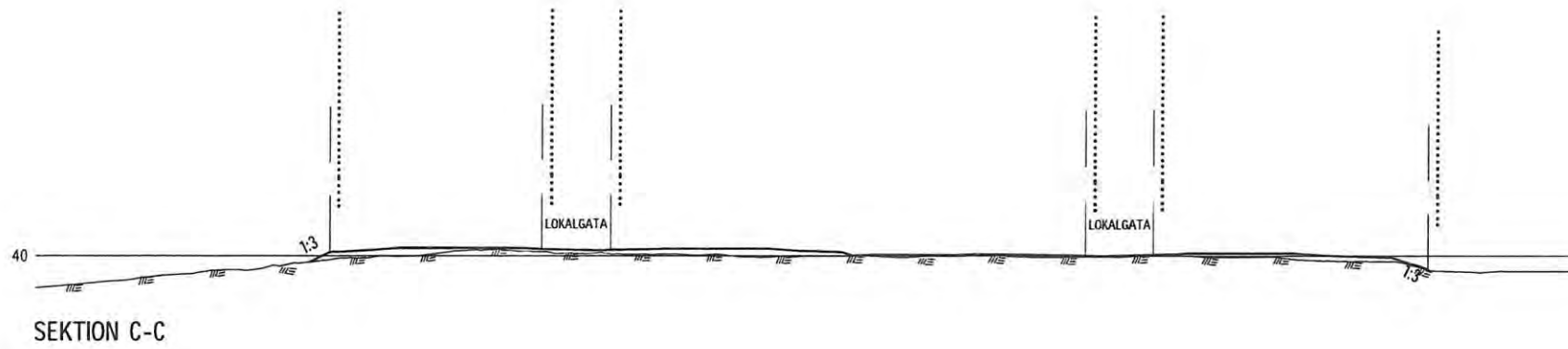
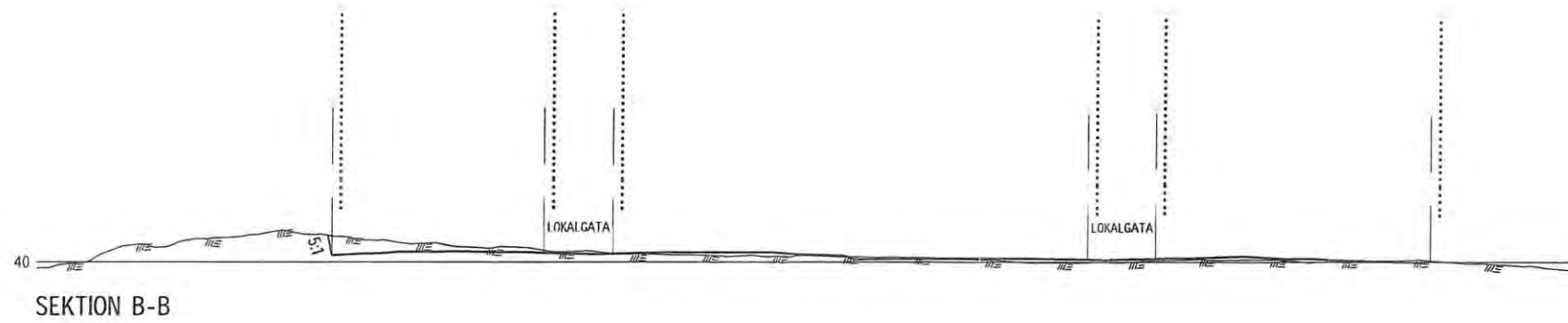
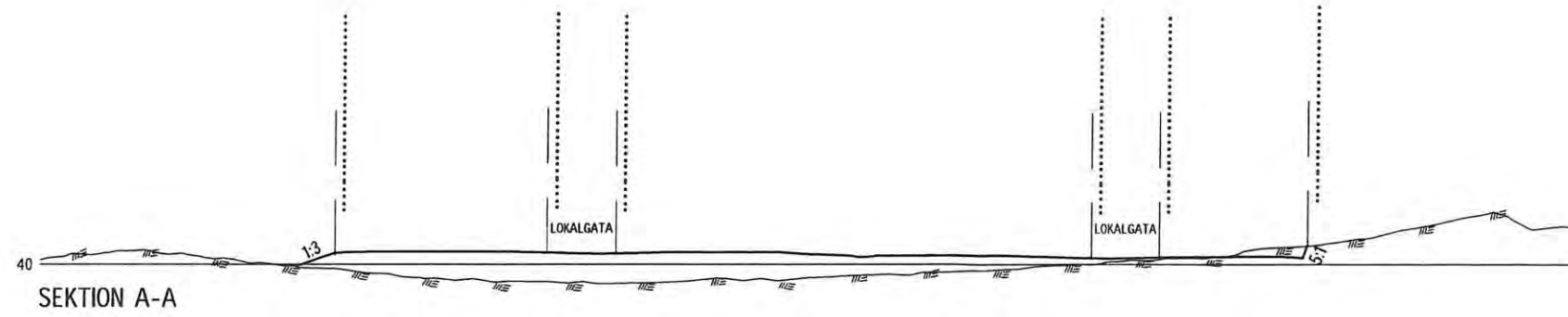


SEKTION F-F



SEKTION G-G





KOORDINATSYSTEM  
PLANSYSTEM: SWEREF 99 16 30

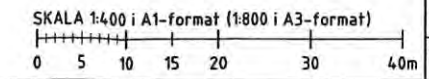
.....

- .....
- T-31-2-0003
- .....
- T-33-1-0002, T-33-1-0003, T-33-1-0004, T-33-1-0005
- .....
- T-31-6-0003, T-31-6-0004, T-31-6-0005
- .....
- R-51-1-0003, R-51-1-0004, R-51-1-0005, R-51-2-0301, R-51-2-0302
- .....
- W-01-9-0001

BET	ANT	DATUM	SIGN
STATUS			
<b>MARKLOVSHANDLING</b>			

**Structor** STRUCTOR UPPSALA AB  
www.structor.se

<input checked="" type="checkbox"/> M	<input type="checkbox"/> R	<input type="checkbox"/> T	<input type="checkbox"/> W
OPERÄRS NR	UTSÄNDARENS BY		
2084	SMU		
DATUM	ANSÖKAN		
2020-06-12			
MARKPLANERING			
GATA OCH MARK			
SEKTIONER			
SKALA	NAMN	BL 1	
1:50	T-31-4-0002		

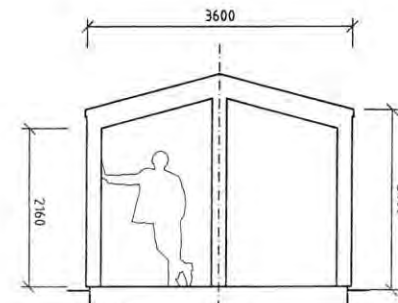




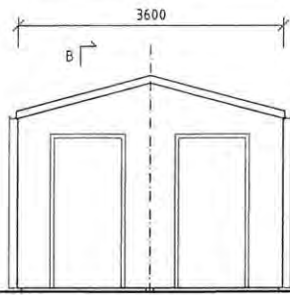
VY MOT GATA  
ILLUSTRATION FÖRGÅRDSMARK

2	SE FOLJEBREV	2020-06-18	ME
1	SE FOLJEBREV	2020-03-26	ME
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>			
<b>BÖNSTA 6:1, NYKÖPING</b>			
<b>DINELLJOHANSSON</b>			
OLOFSGATAN 12, 111 36 STOCKHOLM			
B	HONVERDE	0702883678	solina.mahra@honverde.se
A	DINELLJOHANSSON	0702664711	d@dinelljohansson.se
K			
V			
E			
UPPROG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE	
778	M. ELMUND	M. ELMUND	
DATUM	ANSVARIG		
2020-02-17	K. DINELL		
<b>ILLUSTRATION</b>			
SKALA	NUMMER	I BET	
	A-49.0-001	2	

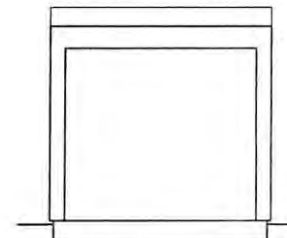
s:\projekt\1718 manerde bönsta\VL\_3\ritdet\18-09-10\1809



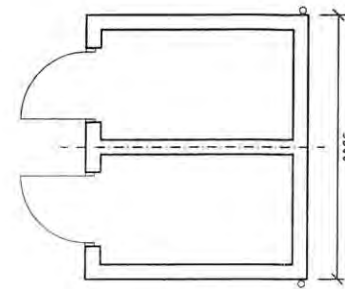
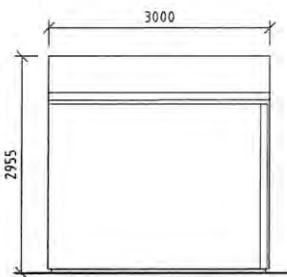
SEKTION A-A  
FÖRRÅDSBYGGNAD  
SKALA 1:100 A3 (1:50 A1)



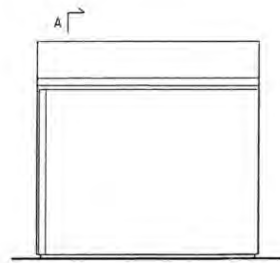
ELEVATIONER  
FÖRRÅDSBYGGNAD  
SKALA 1:100 A3 (1:50 A1)



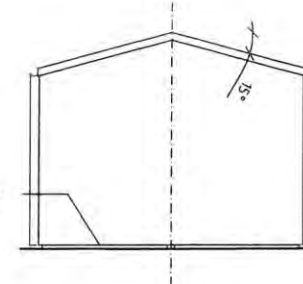
SEKTION B-B  
FÖRRÅDSBYGGNAD  
SKALA 1:100 A3 (1:50 A1)



PLAN  
FÖRRÅDSBYGGNAD  
SKALA 1:100 A3 (1:50 A1)



SOCKELHÖJD VARIERAR  
MELLAN TOMTER



FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER

ALLA MÅTT I MM OM INGET ANNAT ANGES.  
ALLA MÅTT MÅSTE KONTROLERAS PÅ PLATS.

- ⊕ AVSER CENTRUMMÅTT
- ⊥ AVSER KANTYTTERMÅTT

FASADBESKRIVNING:

**FASAD:**  
FASADBEKLÄDNAD I SLÄTSPONTPANEL I FURU.  
MÅLAD I BLÅ SLAMFÄRG. VERTIKALA  
FASADLAMELLER LÅNGS MED FASAD CC 300.

**FÖNSTER OCH DÖRRAR:**  
LACKAS I GRÅ KULÖR

**TAKTÄCKNING OCH TAKAVVÄTTNING:**  
LACKAS I GRÅ KULÖR LIKA DÖRRAR

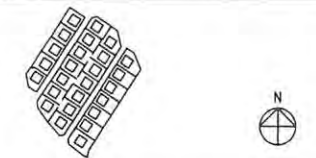
FÖR NCS OCH RAL KULÖRER SE BILAGA FÖR  
UTVÄNDIG KULÖRBESKRIVNING

HÄNVISNINGAR

SITUATIONSPLAN	A-01.1-001
PLANER	A-4.0.1-010 - 020
SEKTIONER	A-4.0.1-001
ELEVATIONER	A-4.0.1-001 - 002
ILLUSTRATIONER	A.4.9.0-001

2	SE FOLJEBREV	2020-06-18	ME	
1	SE FOLJEBREV	2020-03-26	ME	
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVSHANDLING



BÖNSTA 6:1, NYKÖPING

**DINELLJOHANSSON**

OLFGSGATAN 12, 111 36 STOCKHOLM

B HONVERDE 0702883678 ad@na.mhraj@honverde.se

A DINELLJOHANSSON 0702664711 d@dineljohansson.se

K

V

E

UPPDRAG NR 778

RITAD AV M. ELM LUND

HANDLÄGGARE M. ELM LUND

DATUM 2020-02-17

ANSVARIG K. DINELL

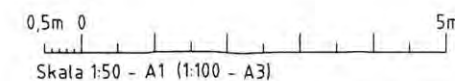
FÖRRÅDSBYGGNADER

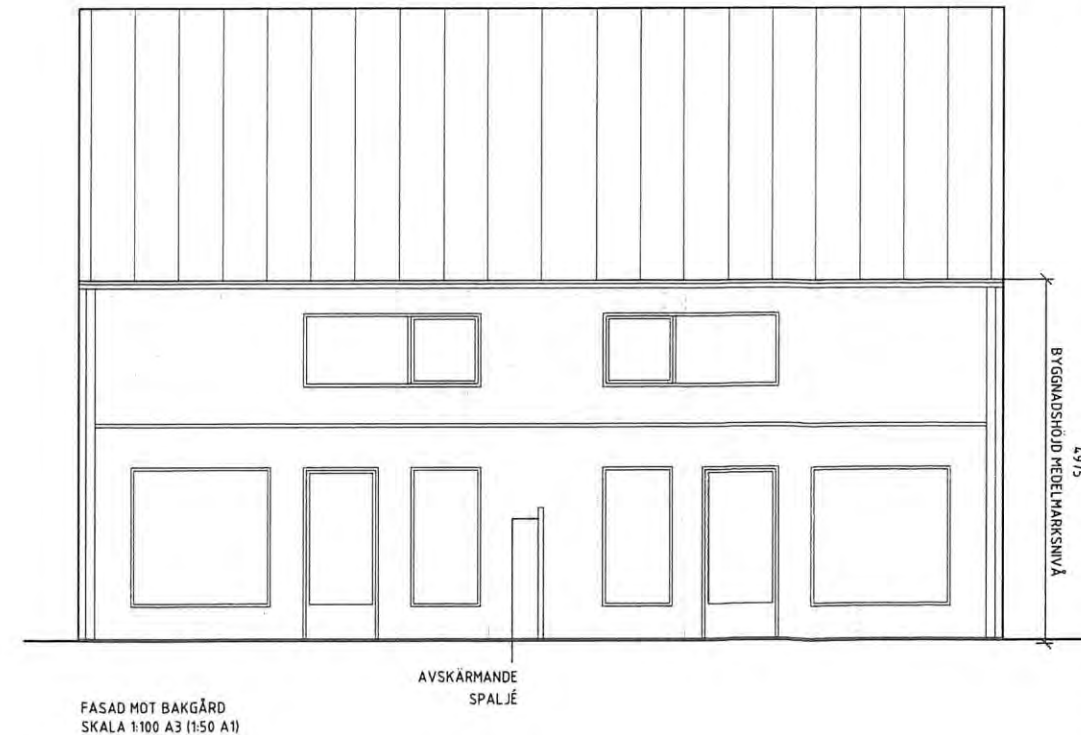
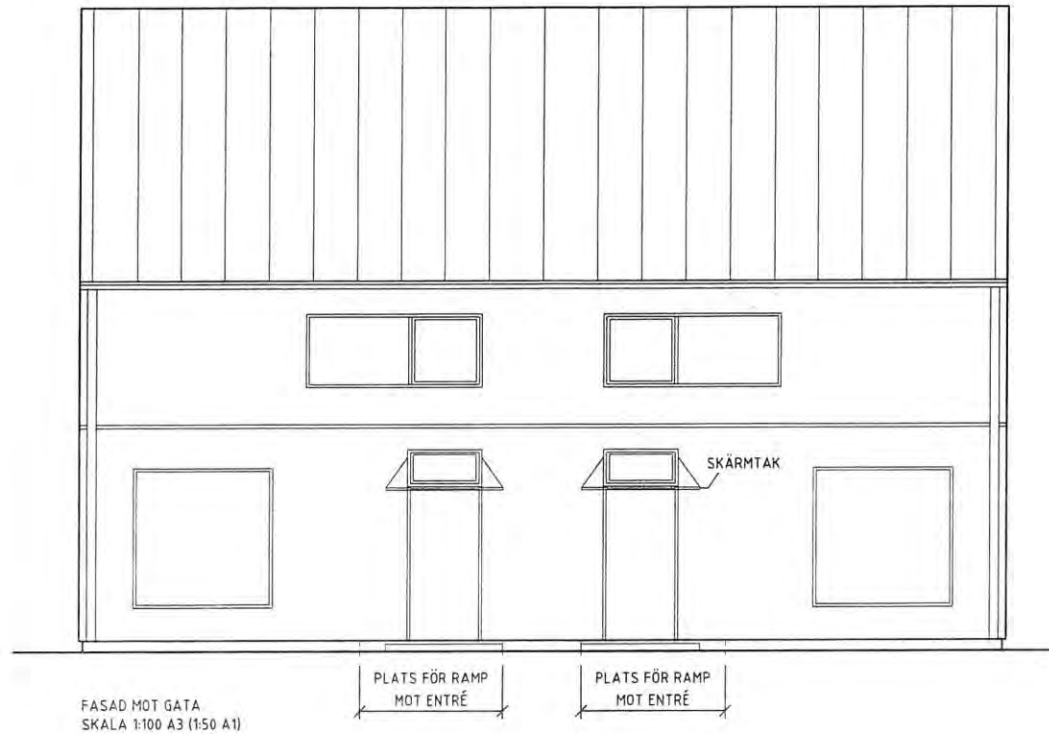
FASAD, SEKTION OCH PLAN

SKALA A3=1:100

NUMMER A-4.0.3-002

I BET 2





**FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER**

ALLA MÅTT I MM OM INGET ANNAT ANGES.  
ALLA MÅTT MÅSTE KONTROLLERAS PÅ PLATS.

⊕ AVSER CENTRUMMÅTT  
⊗ AVSER KANTYTTERMÅTT

DETTA ÄR EN TYPRITNING SOM GÄLLER SAMTLIGA BYGGNADER I DETTA BYGGLOV.

**FASADBESKRIVNING**

**FASAD:**  
FASADBEKLÄDNAD I SLÅTSPONTPANEL I FURU, MÅLAD MED SLAMFÄRG I BLÅ, BLÅGRÖN OCH GRÖN SLAMFÄRG. VERTIKALA FASADLAMELLER LÅNGS MED FASAD CC 600 BOTTENVÅNING OCH CC 300 ÖVRE PLAN.

**FÖNSTER OCH DÖRRAR:**  
LACKAS I GRÅ KULÖR

**TAKTÄCKNING OCH TAKAVVÄTTNING:**  
TAKTÄCKNING I BANDFALSAD PLÅT, LACKAD I GRÅ KULÖR LIKA FÖNSTER OCH DÖRRAR

**SPALJÉ**  
I NATURTRÄ

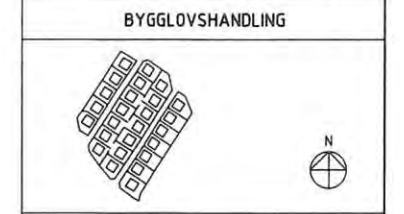
**FÖRGÅRD/TRÄDGÅRD:**  
HÄRDGJORD ENTRÉGÅNG/UPPFART I STENPLATTOR/ASFALT, GRÄSMATTA I TRÄDGÅRD OCH FÖRGÅRD OCH TRÄDÄCK MOT TRÄDGÅRD I NATURTRÄ.

FÖR NCS OCH RAL KULÖRER SE BILAGA FÖR UTVÄNDIG KULÖRBESKRIVNING.

**HÄNVISNINGAR**

SITUATIONSPLAN	A-01.1-001
PLANER	A-4.0.1-010 - 020
SEKTIONER	A-4.0.1-001
ELEVATIONER	A-4.0.1-001 - 002
ILLUSTRATIONER	A.4.9.0-001

2	SE FOLJEBREV	2020-06-18	ME	
1	SE FOLJEBREV	2020-03-26	ME	
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



**BÖNSTA 6:1, NYKÖPING**

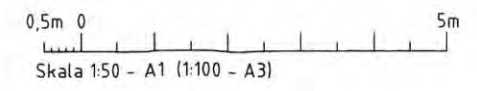
**DINELLJOHANSSON**  
OLOFSGATAN 12, 111 36 STOCKHOLM

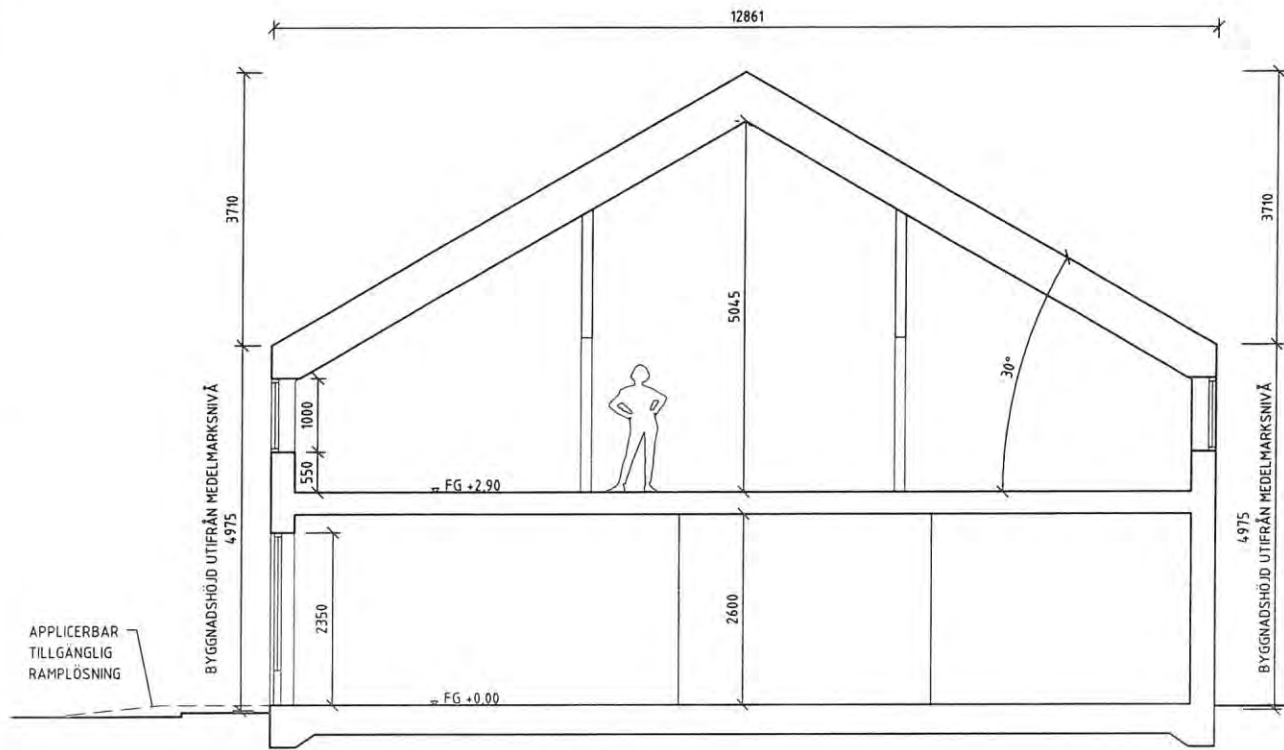
B	MONVERDE	0702883678	adelina.monverde@monverde.se
A	DINELLJOHANSSON	0702644711	dj@dinelljohansson.se
K			
V			
E			

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE
778	M. ELMUND	M. ELMUND
DATUM	ANSVÄRIG	
2020-02-17	K. DINELL	

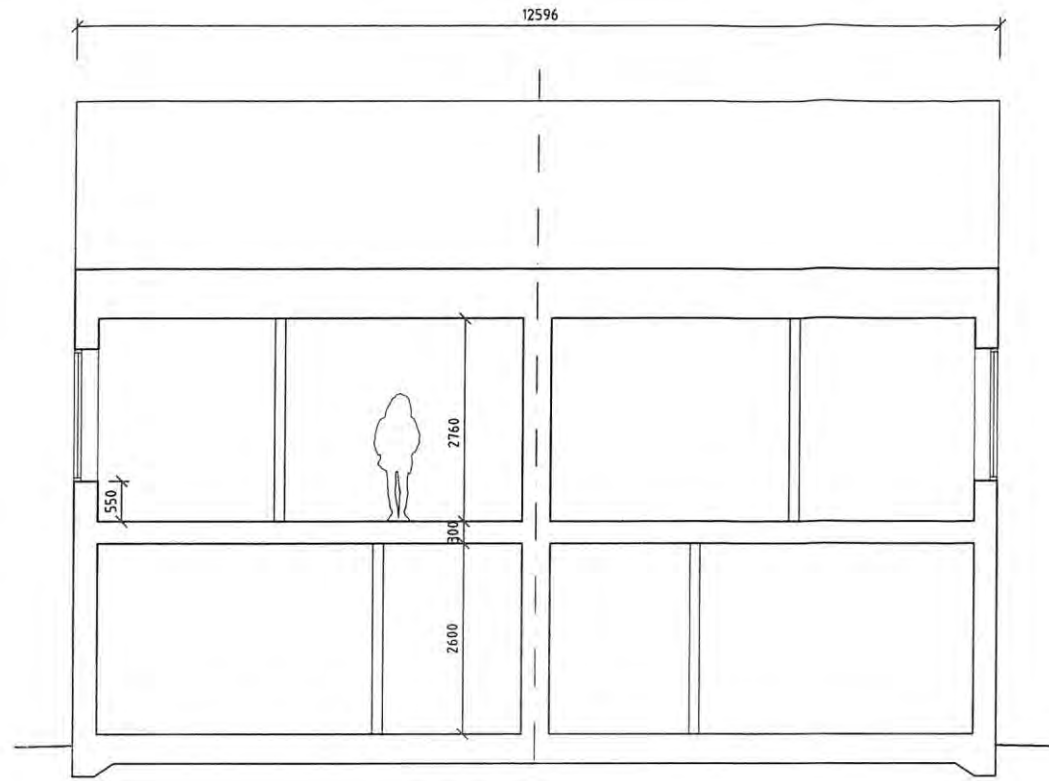
**TYPFASADER**  
**TYPELEVATIONER**

SKALA	NUMMER	I BET
A3=1:100	A-4.0.3-001	2

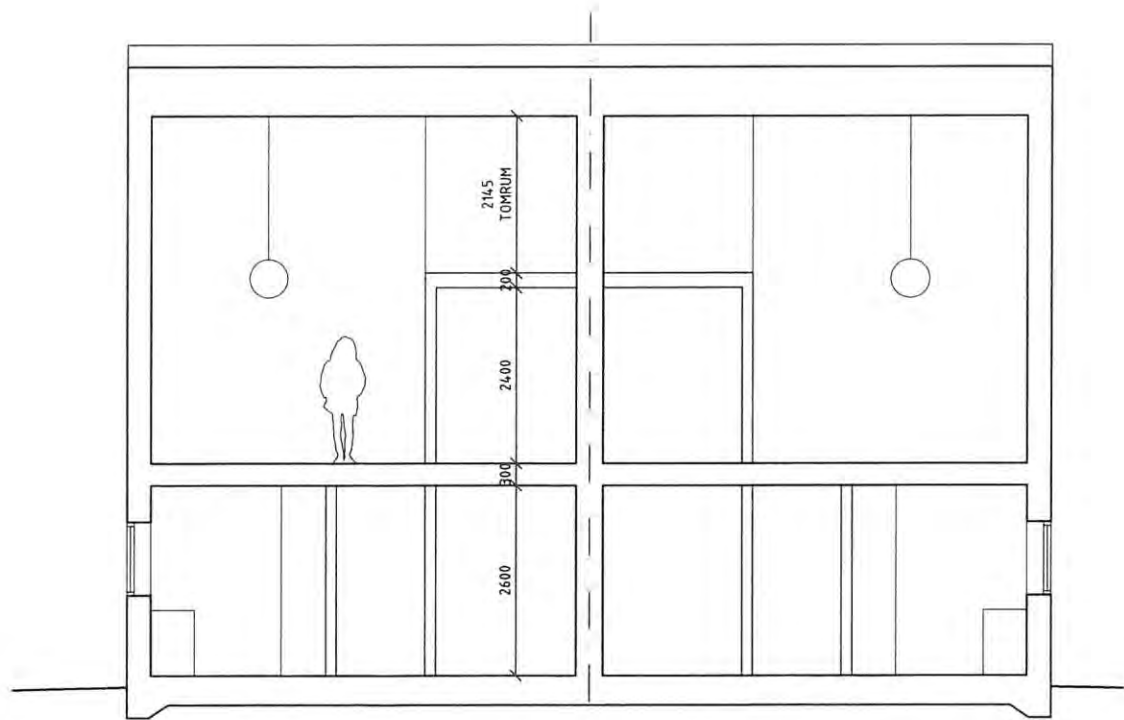




SEKTION A-A  
SKALA 1:100 A3 (1:50 A1)



SEKTION C-C  
SKALA 1:100 (1:50 A1)



SEKTION B-B  
SKALA 1:100 (1:50 A1)

FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER

ALLA MÅTT I MM OM INGET ANNAT ANGES.  
ALLA MÅTT MÅSTE KONTROLLERAS PÅ PLATS.

- ⊕ AVSER CENTRUMMÅTT
- ⊗ AVSER KANTYTTERMÅTT

DETTA ÄR EN TYPRITNING SOM GÄLLER SAMTLIGA BYGGNADER I DETTA BYGGLOV.

HÄNVISNINGAR

SITUATIONSPLAN	A-011-001
PLANER	A-4.0.1-010 - 020
SEKTIONER	A-4.0.1-001
ELEVATIONER	A-4.0.1-001 - 002
ILLUSTRATIONER	A 4.9.0-001

2	SE FOLJEBREV	2020-06-18	ME	
1	SE FOLJEBREV	2020-03-26	ME	
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SKH

BYGGLOVSHANDLING



BÖNSTA 6:1, NYKÖPING

**DINELLJOHANSSON**

OLOFSGATAN 12, 111 36 STOCKHOLM

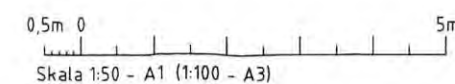
B	MONVERDE	0702883678	adelina.mehra@monverde.se
A	DINELLJOHANSSON	0702664711	d@dinelljohansson.se

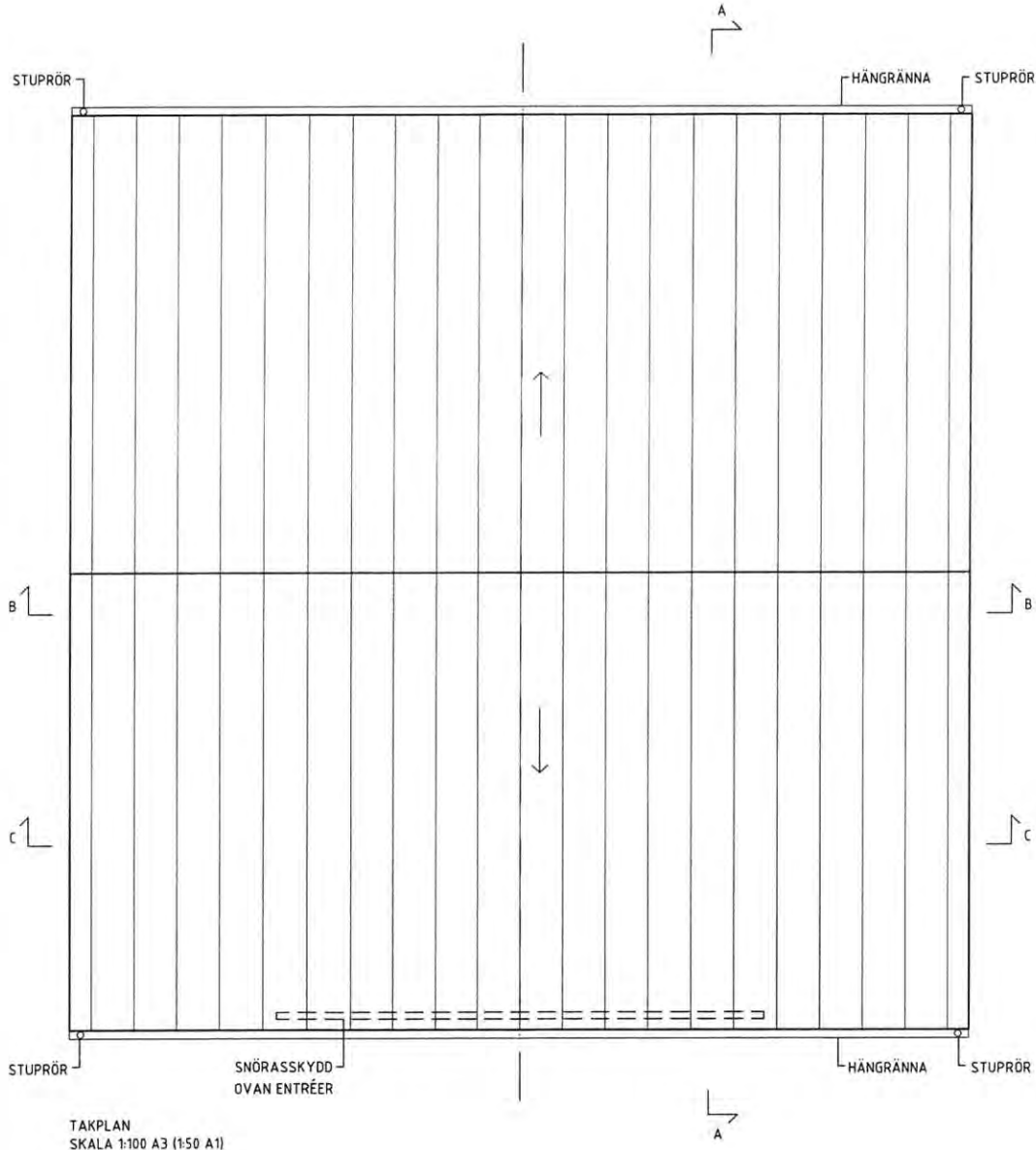
K	
V	
E	

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDELAGGARE
778	M. ELMUND	M. ELMUND
DATUM	ANSVARIG	
2020-02-17	K. DINELL	

TYPSEKTIONER  
A-A, B-B OCH C-C

SKALA	NUMMER	BET
A1=1:50 A3=1:100	A-4.0.2-001	2





TAKPLAN  
SKALA 1:100 A3 (1:50 A1)

**FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER**

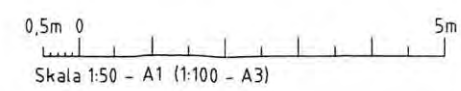
ALLA MÅTT I MM OM INGET ANNAT ANGES.  
ALLA MÅTT MÅSTE KONTROLLERAS PÅ PLATS.

⊕ AVSER CENTRUMMÅTT  
⊖ AVSER KANTYTTERMÅTT

DETTA ÄR EN TYPRITNING SOM GÄLLER SAMTLIGA BYGGNADER I DETTA BYGGLOV.

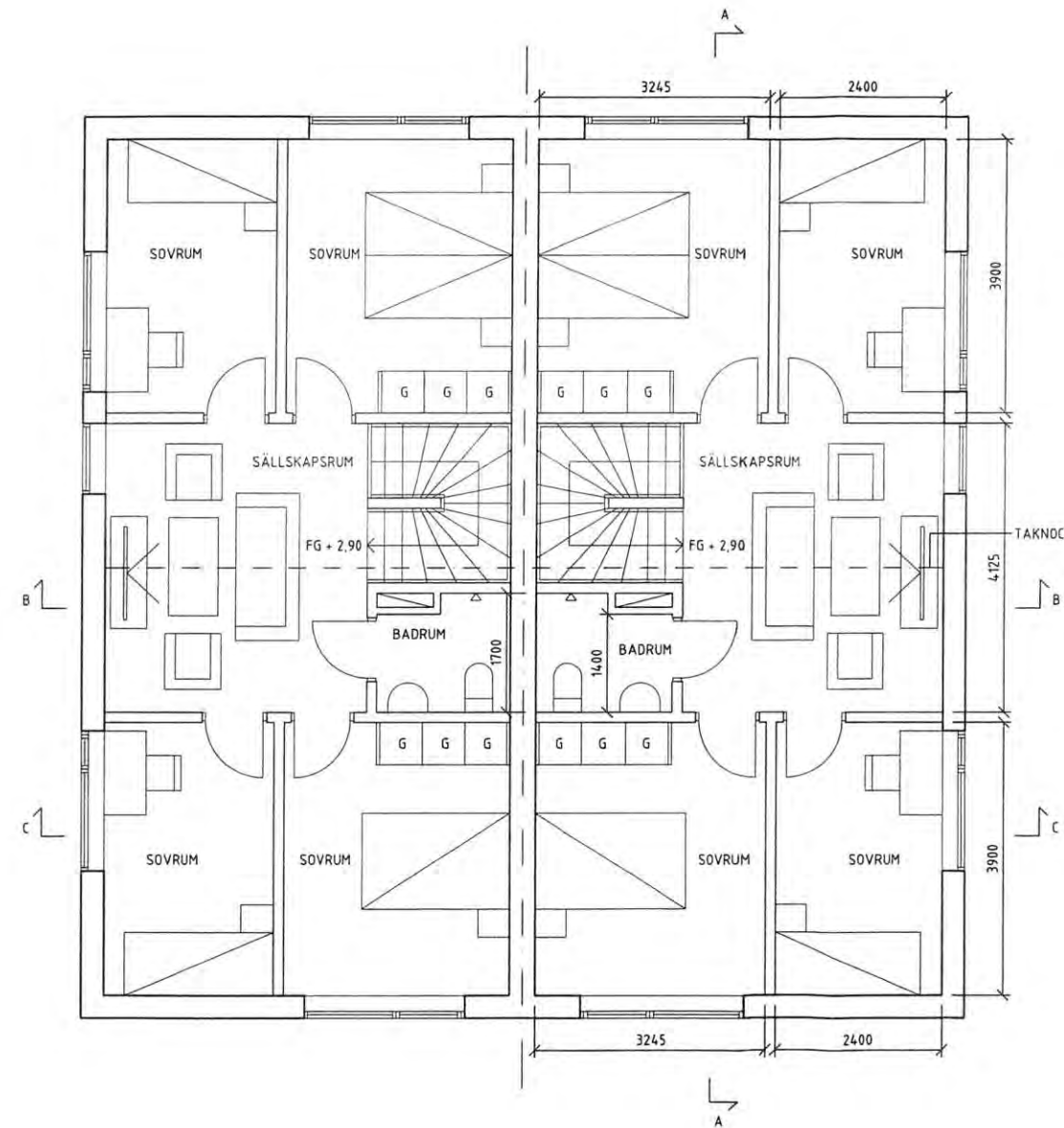
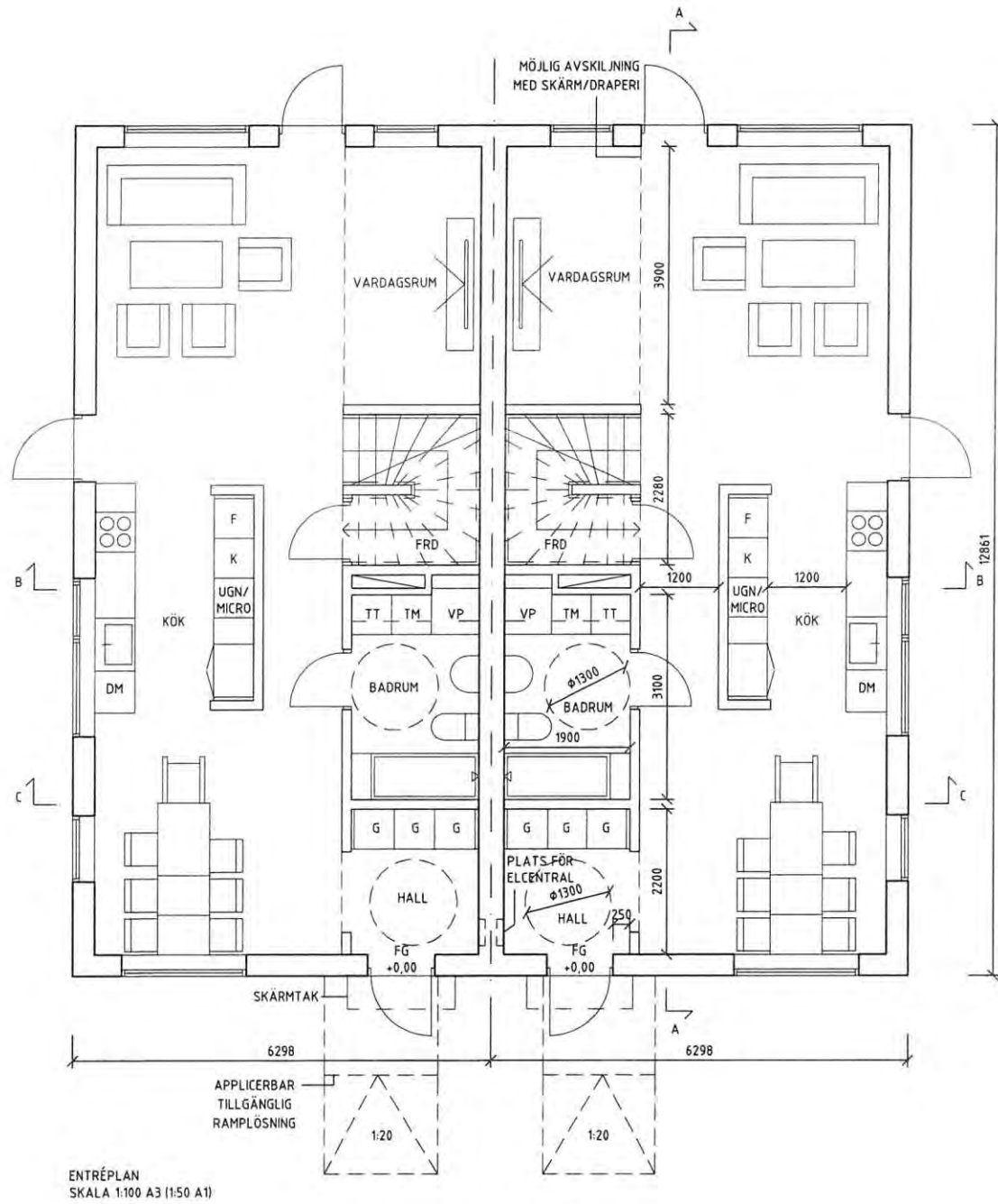
**HÄNVISNINGAR**

SITUATIONSPLAN	A-011-001
PLANER	A-4.0.1-010 - 020
SEKTIONER	A-4.0.1-001
ELEVATIONER	A-4.0.1-001 - 002
ILLUSTRATIONER	A 4.9.0-001



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>				
<b>BÖNSTA 6:1, NYKÖPING</b>				
<b>DINELLJOHANSSON</b>				
OLFGSGATAN 12, 111 36 STOCKHOLM				
B	MONVERDE	0702883678	adelma.mehra@monverde.se	
A	DINELLJOHANSSON	0702664711	dj@dinelldjohansson.se	
K				
V				
E				
UPPDRAG NR		RITAD AV	HANDLAGGARE	
778		M. ELMLUND	M. ELMLUND	
DATUM		ANSVARIG		
2020-02-17		K. DINELL		
<b>PLANER TAKPLAN</b>				
SKALA	NUMMER		BET	
A1=1:50 A3=1:100	A-4.0.1-020		-	

x:\projekt\778 monverde bostad\01\_a\ritade\A-4.0.1-020.dwg



**FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER**

ALLA MÅTT I MM OM INGET ANNAT ANGES.  
ALLA MÅTT MÅSTE KONTROLERAS PÅ PLATS.

⊕ AVSER CENTRUMMÅTT  
⊗ AVSER KANTYTTERMÅTT

DETTA ÄR EN TYPRITNING SOM GÄLLER SAMTLIGA BYGGNADER I DETTA BYGGLOV.

BYA: 162 KVM  
BOA: (70+70) × 2 = 280 KVM

- FÖRKLARINGAR:**
- G GÅRDEROB
  - TM TVÄTTMASKIN
  - TT TORKTUMBLARE
  - VP VÄRMEPANNAN
  - F FRYS
  - K KYL
  - DM DISKMASKIN

**HÄNVISNINGAR**

SITUATIONSPLAN	A-01.1-001
PLANER	A-4.0.1-010 - 020
SEKTIONER	A-4.0.1-001
ELEVATIONER	A-4.0.1-001 - 002
ILLUSTRATIONER	A.4.9.0-001

2	SE FÖLJEBREV	2020-06-18	ME	
1	SE FÖLJEBREV	2020-03-26	ME	
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DIATUM	SIGN



**BÖNSTA 6:1, NYKÖPING**

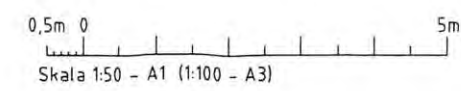
**DINELLJOHANSSON**  
OLOFSGATAN 12, 111 36 STOCKHOLM

B	MONVERDE	0702883678	adelina.mehra@monverde.se
A	DINELLJOHANSSON	0702664711	d@dinelljohansson.se
K			
V			
E			

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
778	M. ELM LUND	M. ELM LUND
DATUM	ANSVARIG	
2020-02-17	K. DINELL	

**TYPPLANER**  
ENTRÉPLAN OCH ÖVRE PLAN

SKALA	NUMMER	I BET
A1=150 A3=1100	A-4.0.1-010	2



x:\projekt\1718 monverde bönsta\01\_3\ritad\va-4.0.1-310.dwg



# DINELLJOHANSSON

UTVÄNDIG KULÖRBESKRIVNING  
778 - BÖNSTA

SIGN: ME  
DATUM: 2020-06-18  
REVIDERAD:  
SIDA 1 (3)

---

## UTVÄNDIG KULÖRBESKRIVNING

# DINELLJOHANSSON

UTVÄNDIG KULÖRBESKRIVNING  
778 - BÖNSTA

SIGN: ME  
DATUM: 2020-06-18  
REVIDERAD:  
SIDA 2 (3)

---

Allmänt gäller för senaste revidering i denna beskrivning att utgående betecknas med ~~genomstruken~~ text och tillkommande betecknas med fet text. Markeringar för tidigare revideringar har ersatts med normal text.

## HUS 1, 3, 4, 6, 9, 11, 13, 16, 18, 20, 22, 24 och 25

**Taktäckning:**

RAL 7024

**Takavvattning:**

RAL 7024

**Skärmtak:**

RAL 7024

**Fasad:**

Faluvapen, Falu fasad, NCS S2010-B30G

**Fönsterparti och fönsterplåt:**

RAL 7040

**Dörrar:**

RAL 7040

## HUS 5, 7, 12, 15, 21 och 26

**Taktäckning:**

RAL 7024

**Takavvattning:**

RAL 7024

**Skärmtak:**

RAL 7024

**Fasad:**

Faluvapen, Falu fasad, NCS S3010-G20Y

**Fönsterparti och fönsterplåt:**

RAL 7024

**Dörrar:**

RAL 7024

# DINELLJOHANSSON

UTVÄNDIG KULÖRBESKRIVNING  
778 - BÖNSTA

SIGN: ME  
DATUM: 2020-06-18  
REVIDERAD:  
SIDA 3 (3)

---

## HUS 2, 8, 10, 14, 17, 19 och 23

**Taktäckning:**

RAL 7024

**Takavvattning:**

RAL 7024

**Skärmtak:**

RAL 7024

**Fasad:**

Faluvapen, Falu fasad, NCS S6010-B50G

**Fönsterparti och fönsterplåt:**

RAL 7024

**Dörrar:**

RAL 7024

## Samtliga förråd

**Taktäckning:**

RAL 7024

**Takavvattning:**

RAL 7024

**Fasad:**

Faluvapen, Falu fasad, NCS S2010-B30G

**Dörr:**

RAL 7024



Kontaktperson  
Frida Dahlström  
Personcertifiering  
010-516 63 00  
frida.dahlstrom@ri.se

Datum  
2020-04-24

Certifieringsnummer

Sidor  
1 (1)



### Bekräftelse på din årsrapportering

Din årsrapportering är nu granskad och godkänd. Det innebär att när du uppvisar ditt certifikat som Kontrollansvarig ska du göra det tillsammans med denna bekräftelse för att det ska vara giltigt.

Nästa årsrapport ska vara insänd senast den 31 maj 2021. Du behöver skicka in din årsrapport före detta datum för att certifieringen ska vara giltig.


Mer information om din certifiering finns i certifieringsregeln för området som finns tillgänglig på:

[www.ri.se](http://www.ri.se)

Med vänlig hälsning

**RISE Research Institutes of Sweden AB**

**Certifiering - Person**

 Signed by: Frida Dahlström  
I am the author of this document.  
2020-04-29 13:11:33 +01:00

Frida Dahlström

**RISE Research Institutes of Sweden AB**

Postadress  
Box 553  
371 23 Karlskrona

Besöksadress  
Bastionsgatan 6  
Karlskrona

Telefon / Telefax  
010-516 63 00

E-post / Internet  
fragor.person@ri.se  
www.sp.se

Org.nummer  
556464-6874



# CERTIFIKAT

## Kontrollansvarig

Behörighet K

SC0525-11

Klas Johansson

Innehavaren av detta certifikat uppfyller kraven i 10 kap, 9.1 § Plan- och bygglagen (SFS 2010:900), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om certifiering av kontrollansvariga (BFS 2011:14 KA 4 med ändringar)

Grunden för bedömningen har varit:  
teknisk utbildning, erfarenhet av praktiskt arbete, kunskap om bygglagstiftning och lämplighet för uppgiften.

Certifieringen gäller till och med 2021-05-30  
under förutsättning att rapportering sker varje år  
Efter första året är certifikatet giltigt tillsammans med  
bekräftelse på godkänd årsrapportering.

Beslutsdatum den 31 maj 2016

Signed by: Per Svensson  
I am the author of this document

RISE Research Institutes of Sweden AB | Certifiering  
Box 857, SE-501 15 Borås, Sweden  
Tel: 010-516 50 00  
fragor.person@ri.se | www.ri.se



Certifikatsnr SC0525-11 | 2016-05-31

**Från:** [Källberg Christer](#)  
**Till:** [Lehtinen Susan](#)  
**Ärende:** Sv: Remiss  
**Datum:** den 11 maj 2020 14:09:42

---

Hej!

Nej då har vi inte något nu utan avvaktar i sådant fall brandskyddsbeskrivningen.

Med vänlig hälsning  
Christer

Christer Källberg | Brandinspektör rådgivning och myndighetsutövning | Sörmlandskustens räddningstjänst  
Nyköpings kommun | 611 83 Nyköping  
Vxl kommunen 0155-24 80 00 | Vxl räddningstjänst 0155-24 75 10  
direkt: 0155-24 75 35  
[christer.kallberg@nykoping.se](mailto:christer.kallberg@nykoping.se) | [www.nykoping.se](http://www.nykoping.se) | [www.skrty.se](http://www.skrty.se)

[facebook.com/nykopingskommun](https://facebook.com/nykopingskommun)  
[facebook.com/sormlandskustensraddningstjanst](https://facebook.com/sormlandskustensraddningstjanst)

**Från:** Lehtinen Susan <[susan.lehtinen@nykoping.se](mailto:susan.lehtinen@nykoping.se)>  
**Skickat:** den 11 maj 2020 14:01  
**Till:** Källberg Christer <[christer.kallberg@nykoping.se](mailto:christer.kallberg@nykoping.se)>  
**Ämne:** Sv: Remiss

Hej! Ursäkta sent svar.

Ja, alltså det vi undrar i nuläget är mestadels ifall ni ser något som skulle kunna innebära svårigheter vid uttryckning, eftersom det är fråga om 26 bostadshus. Utformningen av brandcellerna återkommer vi till inför startbesked, men jag förutsätter att vi då begär in en brandskyddsbeskrivning som ni får yttra er över.

Om ni inte har några synpunkter i dagsläget så antecknar jag det i ärendet?

Vänliga hälsningar

Susan Lehtinen | Bygglovhandläggare  
Bygglovenheten | Samhällsbyggnad  
Nyköpings Kommun | 611 83 Nyköping  
Växel 0155-24 80 00 | Bygglov 0155-24 82 50  
[bygglov@nykoping.se](mailto:bygglov@nykoping.se)  
[www.nykoping.se](http://www.nykoping.se) | [facebook.com/nykopingskommun](https://facebook.com/nykopingskommun)

**Från:** Källberg Christer <[christer.kallberg@nykoping.se](mailto:christer.kallberg@nykoping.se)>  
**Skickat:** den 6 maj 2020 08:32  
**Till:** Lehtinen Susan <[susan.lehtinen@nykoping.se](mailto:susan.lehtinen@nykoping.se)>  
**Ämne:** Sv: Remiss

Hej!

Jag hittar inte något för oss att yttra oss på, det kanske är jag som missförstår.  
Det jag menar är att jag inte hittar något gällande brand. Det är småhus men eftersom det rör sig

om parhus borde det finnas något som redogör för hur avskiljningen mellan husdelarna är uppförd, hur brandcellen ska utformas.

Återkom gärna om du har frågor.

Må gott!

/Chribba

Christer Källberg | Brandinspektör rådgivning och myndighetsutövning | Sörmlandskustens räddningstjänst  
Nyköpings kommun | 611 83 Nyköping

Vxl kommunen 0155-24 80 00 | Vxl räddningstjänst 0155-24 75 10

direkt: 0155-24 75 35

[christer.kallberg@nykoping.se](mailto:christer.kallberg@nykoping.se) | [www.nykoping.se](http://www.nykoping.se) | [www.skrtj.se](http://www.skrtj.se)

[facebook.com/nykopingskommun](https://facebook.com/nykopingskommun)

[facebook.com/sormlandskustensraddningstjanst](https://facebook.com/sormlandskustensraddningstjanst)

**Från:** [byggr@nykoping.se](mailto:byggr@nykoping.se) <[byggr@nykoping.se](mailto:byggr@nykoping.se)>

**Skickat:** den 5 maj 2020 17:01

**Till:** Nyköpings Kommun - Räddningstjänsten <[raddningstjansten@nykoping.se](mailto:raddningstjansten@nykoping.se)>

**Ämne:** Remiss

Hej!

Vänligen se bifogad remiss i ärende B 2020-000123 på fastigheten BÖNSTA 6:3.

Skicka ert svar så snart som möjligt till [bygglov@nykoping.se](mailto:bygglov@nykoping.se). Vi är tacksamma om ni svarar även om ni inte har några synpunkter.

Om ni har några frågor är ni välkomna att kontakta mig via e-post till [susan.lehtinen@nykoping.se](mailto:susan.lehtinen@nykoping.se).

Med vänliga hälsningar,  
Susan Lehtinen

Bygglovenheten | Samhällsbyggnad

Nyköpings Kommun | 611 83 Nyköping

Växel 0155-24 80 00 | Bygglov 0155-24 82 50

[bygglov@nykoping.se](mailto:bygglov@nykoping.se)

[www.nykoping.se](http://www.nykoping.se) | [facebook.com/nykopingskommun](https://facebook.com/nykopingskommun)

**Från:** [Dzaferovic Zlatko](#)  
**Till:** [Lehtinen Susan](#)  
**Ärende:** Bönsta 6:1, Nyköping  
**Datum:** den 27 augusti 2020 14:37:29  
**Bilagor:** [A-01.J-001.pdf](#)

---

Hej Susan. Här kommer våran yttrande, se röd markerat. Återkom om något är oklart. Vi ser gärna även en GC bana på uppsamlingsgatan som kopplas mot befintlig väg.

Vänliga hälsningar

Zlatko Dzaferovic | Gatuingenjör  
Tekniska Divisionen | Gatuavdelningen  
Nyköpings kommun | 611 83 Nyköping  
vxi 0155-24 80 00 | direkt 0155-24 80 36  
[www.nykoping.se](http://www.nykoping.se) | [facebook.com/nykopingkommun](https://facebook.com/nykopingkommun)





**FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER**

ALLA MÅTT I MM OM INGET ANNAT ANGES  
 ALLA MÅTT MÅSTE KONTROLLERAS PÅ PLATS  
 — AVSER CENTRUMMÅTT  
 — AVSER KÄNTYTTERMÅTT

- FASTIGHETSGRÄNS ————
- TOMTGRÄNS - - - - -
- FORRÅD [Symbol]
- PLATS FÖR SÖPKÄRL [Symbol]
- ENTRÉPIL [Symbol]
- ENTRÉTRÄD [Symbol]
- HÄCK [Symbol]
- TRALL [Symbol]
- GATUNIVÅ [Symbol]

PROJEKTET ÖMFATTAR 26 ST TVÅBOSTADSHUS MED GEMENSAMMA TEKNISKA FUNKTIONER

ALLA TOMTYTOR ÄR AVRUNDADE TILL NÄRMASTE TIO TAL

ALLA HUS ÄR LIKADANA TYPHUS MED ENTRÉ UT MOT LOKALGÅTA

FÄRDIG TRALL - 20 MM FRÅN FÄRDIGT GOLV  
 BOSTAD FÄRDIGT GOLV FÖRRÅDSBYGGNADER LIKA FG HUS FÖRRÅD HUS 12, 19 OCH 26 FÄRDIGT GOLV + 20 MM FRÅN MARKNIVÅ PLATTLÄGGNING UTANFÖR ENTRÉ

**HÄNVISNINGAR**

SITUATIONSPLAN	A-011-001
PLÅNER	A-401-010 - 020
SEKTIONER	A-401-001
ELEVATIONER	A-401-001 - 002
ILLUSTRATIONER	A 490-001

3	SE FÖLJEBREV	2020-07-02	ME	
2	SE FÖLJEBREV	2020-06-18	ME	
1	SE FÖLJEBREV	2020-03-26	ME	
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SKR

**BYGGLOVSHANDLING**



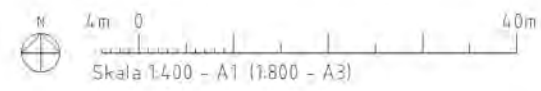
**BÖNSTA 6:1, NYKÖPING**

**DINELLJOHANSSON**

BILDESGATAN 12 1136 STOCKHOLM	
B MONVERDE	070283678 jdelina.mehr@monverde.se
A DINELLJOHANSSON	070284711 o@dinelldjohansson.se
K	
V	
E	
LETTORAL NR	778
DATUM	2020-02-17
RITAD AV	M. ELMUND
ANSVARSIG	K. DINELL
HANDLAGARE	M. ELMUND

**SITUATIONSPLAN**

SKALA	NUMMER	F. BET
A1=1:400 A3=1:800	A-011-001	3



Bygghuset AB Monverde, Bönsta 6:1, Nyköping, 2020-02-17, 1:400

**Från:** [REDACTED]  
**Till:** [Nyköpings kommun - Bygglov](#)  
**Ärende:** Ärendenummer B 2020-000123  
**Datum:** den 21 augusti 2020 09:27:26

---

Angående ansökt bygglov för fastigheten Bönsta 6:3

Hej Susan Lehtinen!

Utöver tidigare individuellt förmedlade synpunkter per den 27/7-2020 och med övriga boende på Råbyvägen 36-58, så tillkommer följande information/önskemål/fundering i ärendet.

I den marknadsföring som nu sker av tilltänkta bostäder i området Haga Backe så framförs som försäljningsargument att parhusen kommer att uppföras på en "barnvänlig gata utan genomfartstrafik" (se [hagabacke.se](http://hagabacke.se)).

Det är precis detta som vi barnfamiljer, boende längs med nuvarande återvändsgata, blir bestulna på utav kommunen om ni beviljar denna byggnation med nuvarande planerad åtkomst via befintlig del av Råbyvägen. Att ta väsentliga boendevärden från oss och lämna över till andra för att kommunen, så som jag ser det, på billigast möjliga sätt skall expandera, finner jag inte är seriöst och respektfullt.

Det går mycket väl att ansluta tilltänkt nytt bostadsområde direkt via Eskilstunavägen, istället för att lotsa in all biltrafik förbi våra bostäder på Råbyvägen.

Vinsten att ta in biltrafiken direkt från Eskilstunavägen är att både nyinflyttade och vi, som bor här sedan tidigare, får bo vid en "barnvänlig gata utan genomfartstrafik".

Att ta in biltrafiken direkt från Eskilstunavägen till tilltänkt område, minskar dessutom risken för allvarliga olyckor mellan bilar och andra oskyddade trafikanter, då man slipper tillkommande hundratals dagliga bilrörelser som skall konkurrera med övriga trafikanter längs med hela vår del av Råbyvägen, en väg som idag präglas av eftersatt underhåll och angränsande höga villahäckar.

Räddningstjänsten bör dessutom vid detta alternativ få en snabbare/säkrare åtkomst till det nya bostadsområdet än vad man får om man åker via Råbyvägen. Jobbar man inom räddningstjänsten så vet man att varje sekund kan vara avgörande för utfallet av gjord utryckning.

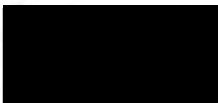
Vidare så måste man betänka när man beviljar bygglov för större bostadsområden som Bönsta 6:2 och 6:3 att vi troligtvis kommer att få se ett antal vuxna och barn som väljer att ta vägen rakt över Eskilstunavägen för att komma till det andra bostadsområdet. Om man kan få ned farten i ett tidigare skede på Eskilstunavägen genom uppförande av ny infart eller ännu bättre en cirkulationsplats ovanför backen och därmed dämpa farten i ett tidigare skede, så kan kanske en och annan olycka förhindras.

Eftersom det dessutom är tydligt att kommunen har expansionsplaner så kan ju även en ny infart ge bättre möjligheter till åtkomst till kommande eventuella byggnationer i området.

Att Trafikverket inte varit positivt inställda till denna lösning tidigare handlar, vad jag tror, inte i första hand om säkerhet för oskyddade trafikanter, utan om vem som får stå för kostnaden för denna nya infart. Jag finner det önskvärt att beslutsfattare inom kommunen visar gott omdöme (även om det innebär några miljoner kronor mindre över i investeringsbudgeten till andra projekt) och beaktar boendesituationen för oss som redan bor här och för de som förväntas att flytta hit och att kommunen är med och finansierar en ny och bättre lämpad bilanslutning till det nya bostadsområdet som benämns Haga Backe. Och att detta beslut, om ny infart till tilltänkt nytt bostadsområde, tas innan bygglov ges till sökande så att även byggtrafiken kan nyttja denna nya infart.

Med tanke på den omfattande påverkan i form av sprängningar, skalv, stenkrossande, rök etc som vi på Hagalundssidan fick ta del av under åren då byggnationen av fastigheten Bönsta 6:2 pågick, så skulle det vara intressant att få veta vilken uppföljning som Bygglövsenheten/Samhällsbyggnadsnämnden gjorde av detta beviljade bygglov. Vilka erfarenheter har dragits, vilka restriktioner har lämnat till kommande byggherrar där snarlika bostadsområden skall uppföras (så som Haga backe) och vilka viten anges för att förhindra byggherrar från att överskrida restriktionerna, så att inte påverkan återkommer i samma omfattning som den gjorde vid byggnationen av Bönsta 6:2? Och vem går in som garant och ersätter oss för eventuellt uppkomna skador på våra hus om tex byggherren låter konkursa sitt företag efter färdigställande av området?

Avslutningsvis måste jag få fråga om det över huvud taget inte längre finns några krav på färgsättning på nya bostäder/bostadsområden!? Alla byggnader på Bönsta 6:2 blev helröda från mark till taknock och nu är de tilltänkta bostäderna på Bönsta 6:3 planerade att bli i någon variant av helgrått. Kommer bygglövsenheten godkänna helorange, helrosa eller helsvarta bostadsområden framöver, eller tillhör dessa två områden undantag från det som är att betrakta som färgmässigt acceptabelt och i sådana fall varför?



BRF Trumpeten 1

Råbyvägen 36-58  
611 57 Nyköping

2020-07-24

## Till Bygglövsenheten i Nyköpings kommun

Det har kommit till vår kännedom att en ansökan om bygglov inkommit till Nyköpings kommun.

Undertecknade är medlemmar i bostadsrättsföreningen Trumpeten 1.

Vi kommer att bli Haga Backes närmaste grannar och härmed begär vi att beslut om bygglovsansökan tas upp i nämnd och ej via delegation.

Den ursprungliga detaljplanen från 2012.04.02, P12-9, avsåg 22 villatomter.

Den inkomna bygglovsansökan avser nu istället 52 bostadsrättslägenheter fördelat på 26 tomter med tillhörande huskroppar och tillbyggnader.

Denna förtätning/förändring påverkar en rad grundförutsättningar i gällande detaljplan.

Vår åsikt är att bygglovet ej skall beviljas i sin nuvarande form och ifrågasätter om gällande detaljplan kan användas för ansökt bygglov.

Se kommentarer och synpunkter nedan.

### FÖRÄNDRINGAR

- 22 villor är godkänt i gällande detaljplan P12-9. Bygglövsansökan avser 52 bostadsrätter fördelat på 26 huskroppar och tillbyggnader. Det är 2.3 ggr fler hushåll än godkänd plan, en kraftig förtätning.
- Vi har också kommentarer gällande att det finns planerad användning av "prickmark" för altaner och uthus förutom majoriteten p-platser inom bebyggelsen.
- Hustypen och placeringen innebär att 14 av lägenheterna "bildar en vägg med två våningar fönster" mot befintlig bebyggelse, vilket även påverkar ljusförhållanden till befintliga byggnader.
- I P12-9 omnämner kommunen Hagalund som ett luftigt och rymligt område och att naturmarken är av "oerhört stor betydelse för att ge variation och bryta uppgradningen av hus". Bygglövsansökan förändrar totalt områdets karaktär.

BRF Trumpeten 1

Råbyvägen 36-58  
611 57 Nyköping

2020-07-24

- Sökande har trots många försök inte lyckats få in en (1) tillbyggnad/tomt, inom de villkor detaljplanen kräver.

I kommunens preliminära besked i kommunikationen med sökande står det att läsa:  
*"Vår bedömning är att två komplementbyggnader per tomt inte kan anses vara en liten avvikelse.*

*Vi kan inte se några skäl att godta det i bygglovet när det finns plats att göra delade förrådsbyggnader på tomterna, vilket dessutom skulle förstärka intrycket av att det är fråga om tvåbostadshus och inte två sammanbyggda huvudbyggnader."*

I en annan kommunikation mellan kommunen och sökande finns även följande råd från kommunen till sökande:

*"Om ni ändå vill ha en byggnad per bostad har ni möjlighet att uppföra tillkommande förråd som frigebodas när slutbesked har meddelats i ärendet."*

### **BYGGNATIONEN**

- Om planutjämning och sprängning kommer att ske enligt skiss till byggnadslov, trots skrivning i tidigare detaljplan, begär vi att stenkross på plats ej bör godkännas p.g.a. buller och damm.
- Byggtrafiken under byggnationstiden behöver utredas och planeras. Byggnationen är tänkt att ske i etapper vilket medför påverkan för området under en längre tid.
- Ett önskemål är att exploatören bekostar och utför en besiktning av närliggande fastigheter. Detta då sprängning riskerar att orsaka sättningar och andra skador på befintlig bebyggelse.

### **BEFOLKNING**

- Beräknat på 2 vuxna + 1,5 barn ökar antalet boende från 77 till 182, varav antal barn ökar från 33 till 78.

Barnperspektivet har inte beaktats.

### LEKUTRYMMEN I PLANOMRÅDET

- Antalet barn ökar i planområdet. I kombination med att kommunen minskat offentliga lekplatser i Hagalundsområdet undrar vi nu var barnen ska ta vägen.

Rimligt att redan vid planläggning för en bostadsrättsförening ta ansvar, så att barn inte leker på gator och bilvägar.

### SKOLBARN I TRAFIK

- Fler hushåll än planerat i BRF Haga Backe innebär att fler barn tar sig till och från Släbroskolan och Oppebyskolan.  
Hela Råbyvägen bör trafiksäkras och därför föreslår vi att gång- och cykelbana bör avskiljas från biltrafik vid nyplanering.

I den godkända detaljplanen accepterades den befintliga trafiksituationen med blandtrafik, men nu när antalet barn beräknas öka känns det som en stor försummelse av säkerheten.

### TRAFIKÖKNING FORDON

- Tidigare beräknat 110 tillkommande fordonsrörelser.  
I den föreslagna planen sker en ökning på 2.3 ggr, vilket leder till 253 fordonsrörelser med samma beräkningsgrund.  
Därför bör en ny trafikutredning i Hagalundsområdet göras.
- 2020-05-05 begärde bygglovsenheten ett yttrande från gatuenheten angående trafiksituationen. Inga svar finns redovisade.
- Utfart Hargsvägen-Eskilstunavägen är redan ansträngd med trafik från Bönsta Allé samt genomfart Påljungshagehållet.  
Busshållplatsen är tidigare placerad på Hargsvägen för att dämpa trafikrytmen, men har nu blivit mer av en trafikfara.  
Vi är oroliga att situationen förvärras ytterligare med trafiken från Haga Backe.

### EL

- Antalet elkonsumenter beräknas öka från 77 i godkänd detaljplan, till 182 om bygglovet godkänns.  
Redan i dagsläget förekommer elavbrott då nätet överbelastas.

BRF Trumpeten 1

Råbyvägen 36-58  
611 57 Nyköping

2020-07-24

- Vid kommande omställning av fordonspark förväntas elförbrukning öka ytterligare.

### SNÖ

- Planerade minimala tomter saknar uppläggningsplats av snö. Påverkar sophämtning och blåljusfordon.

### VATTEN

- Vattenavrinning skall ske genom infiltration. Större delen av ytan blir hård i form av tak och asfalt.  
Vid kraftigt regn och snösmältning kommer avloppsnätet att belastas.  
Avloppsnätet och rören är planerat för 22 villor, vilket kan betyda ytterligare breddning ut i Nyköpingsån för att avlasta reningsverket.  
En utredning bör göras gällande separation av regnvatten.
- Enligt den godkända detaljplanen har ännu ingen geoteknisk undersökning av planområdet utförts och det saknas uppgifter om grundvattennivån.

### BRANDRISK

- Förtätning av fastigheter med bilparkering emellan ökar risker vid brand.  
Om boende i framtiden tillåts bygga Carport kan riskerna öka ytterligare.
- Bygglovsenheten har begärt synpunkter från räddningstjänsten angående eventuella risker. Inga svar finns redovisade.

### PARKSLIDE

- Bekämpning pågår av markägare.
- Vid markbearbetning sker spridning av växtdelar om jordmassor ej omhändertas korrekt.

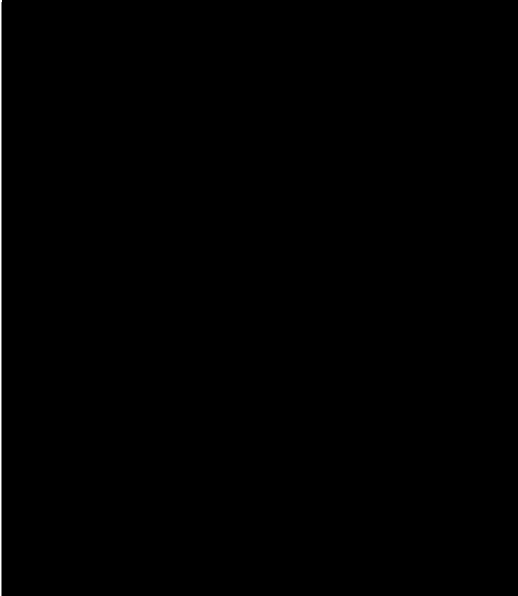
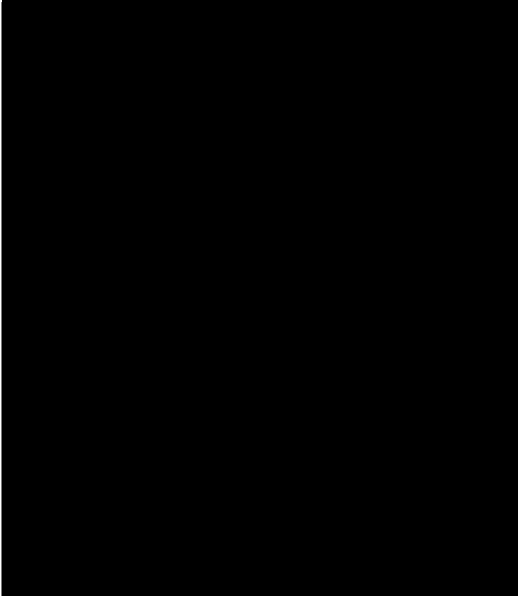
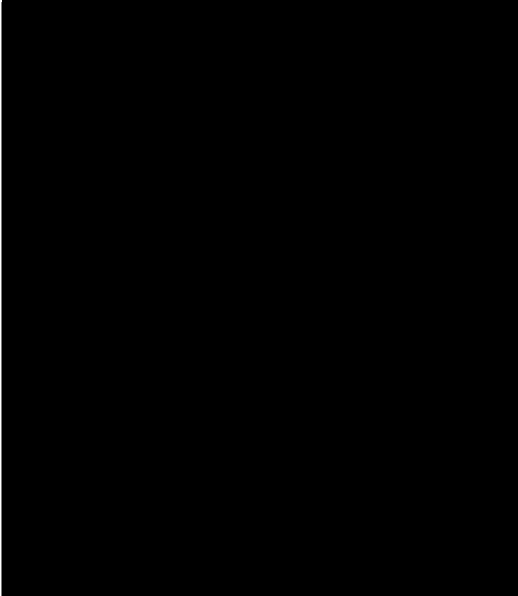
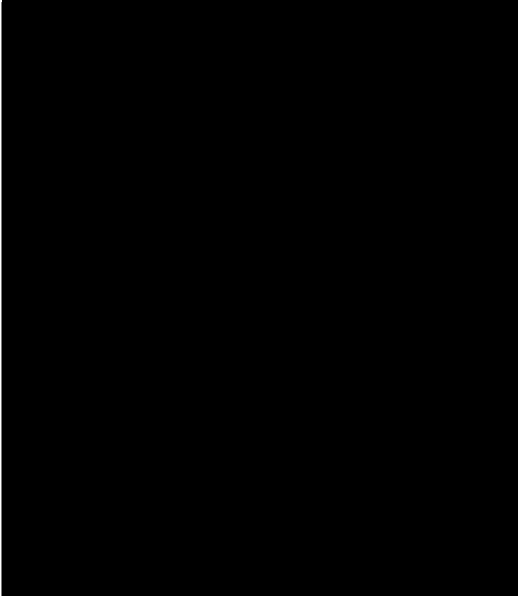
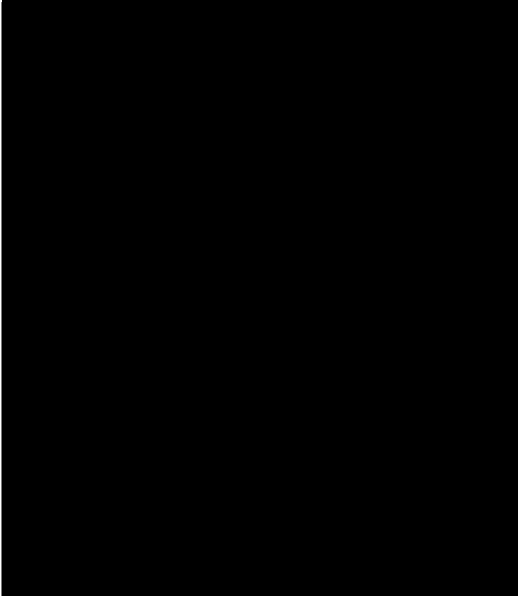
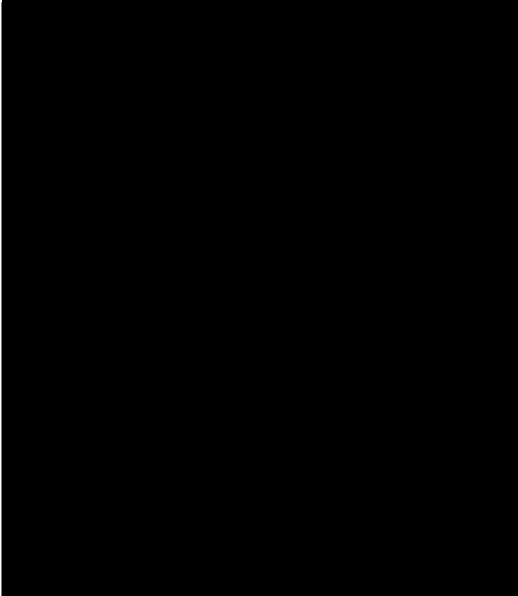
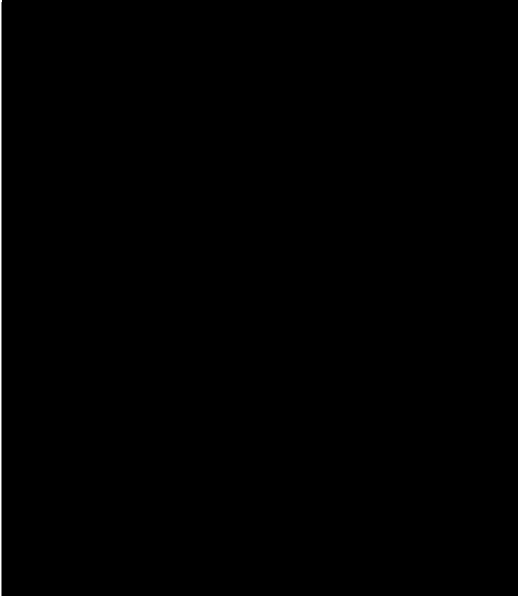
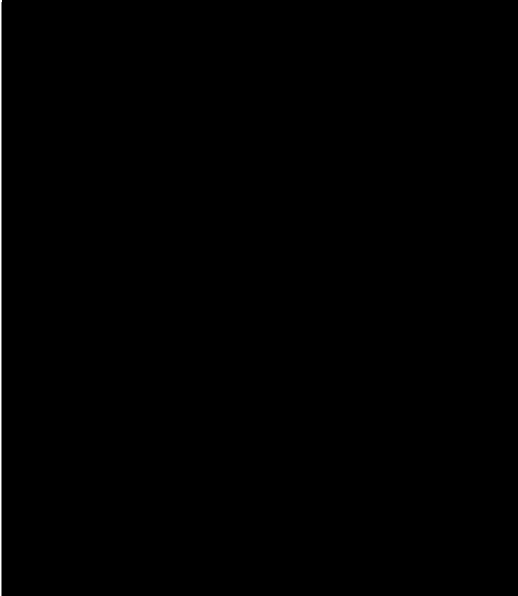
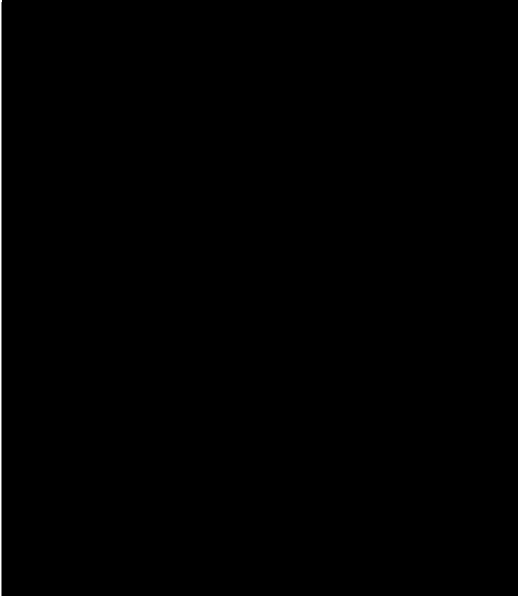
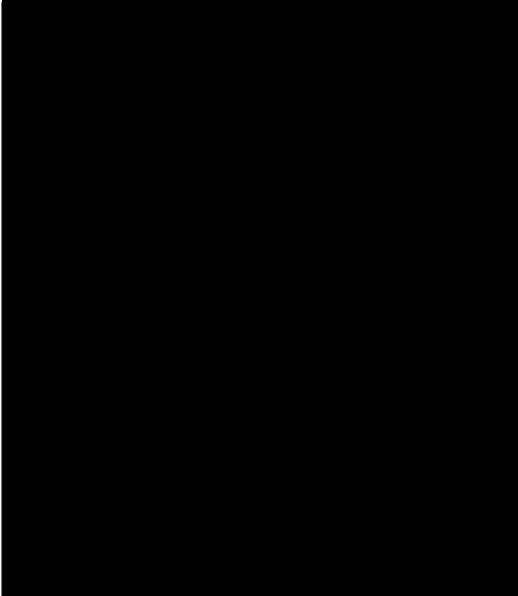
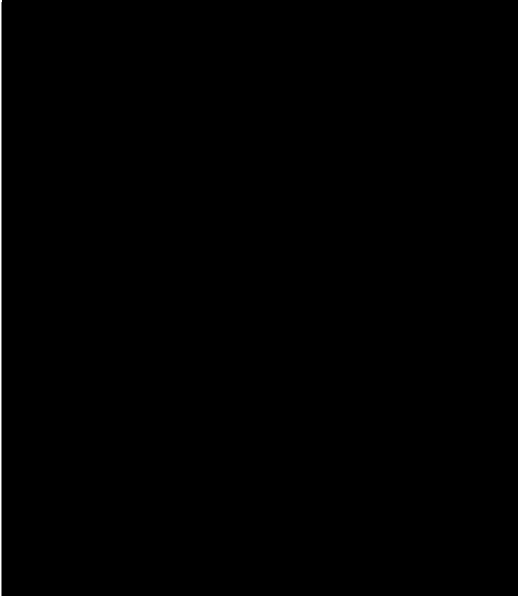
Följande personer ställer sig bakom dessa kommentarer:

#	Namn	Adress
1.		Råbyvägen 36, 611 57 Nyköping

BRF Trumpeten 1

Råbyvägen 36-58  
611 57 Nyköping

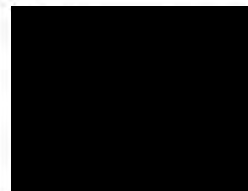
2020-07-24

- |     |  |                               |
|-----|--|-------------------------------|
| 2.  |  | Råbyvägen 38, 611 57 Nyköping |
| 3.  |  | Råbyvägen 40, 611 57 Nyköping |
| 4.  |  | Råbyvägen 42, 611 57 Nyköping |
| 5.  |  | Råbyvägen 44, 611 57 Nyköping |
| 6.  |  | Råbyvägen 46, 611 57 Nyköping |
| 7.  |  | Råbyvägen 48, 611 57 Nyköping |
| 8.  |  | Råbyvägen 50, 611 57 Nyköping |
| 9.  |  | Råbyvägen 52, 611 57 Nyköping |
| 10. |  | Råbyvägen 54, 611 57 Nyköping |
| 11. |  | Råbyvägen 56, 611 57 Nyköping |
| 12. |  | Råbyvägen 58, 611 57 Nyköping |



## Synpunkter Bönsta 6:3

Nyköping 2020-08-06



Hej!

I det här brevet kommer det synpunkter på detaljplanen för bygglov för Bönsta 6:3. Jag läser i ett brev som ni sänt ut att ni ändrar från bygglov för 23 enplansvillor med hushåll till 26 parhus.

Det här ju alldeles förskräckligt för oss som bor i det här lugna området och kommer medföra stora störningar map. trafikmängd, ljudstörningar samt säkerhet för barn och ungdomar.

Då jag funnits i området sedan 1980 i familjehuset på Bönstavägen, kan jag bara förskräckas över den utveckling som sker när det gäller bygglov. På 1980-talet krävdes det godkännande för att byta färg på villorna i området. Idag kan ni smälla upp parhus uppe i den fina fd. skogen utan en enda tanke på att det här kanske stör de boende i området. Det mest sorgliga är väl att mitt brev knappast kommer att påverka ert beslut i frågan, eftersom de nya bostäderna ligger i linje med kommunens expansionsplan.

Punktvis anger jag varför jag inte finner det här lämpligt för mig och min familj, där synpunkter från grannar är inberäknade

- Den första delen av er plan med att bygga upp 26 parhus väldigt nära vårt hus kommer att störa vår boende ofantligt mycket. Dels får vi tung byggetrafik på vår gata från tidig morgon fram till kvällen. Det kommer påverka stressnivån hos alla boende i Hagalund. De som jobbar på alternativa tider kan därmed troligtvis inte kunna sova ut hemma.
- När det sedan skall flytta in massa nytt folk kommer vår gata ändras från en lågt trafikerad väg till en genomfartsled. Där vi kommer ha en väg med hundratals nya trafikanter per dygn. Det blir direkt fara för alla barn och ungdomar på gatan. Fartöverskridande har varit vanligt tidigare, men vi har lyckats prata med de som kör för fort på Runtunavägen. Hur tusan ska det gå till när vi får fler bilar från 52 nya hushåll? Uppskattningar har gjorts att de nya bostäderna genererar 70-80 nya bilar i området.
- När byggfirmorna börjar spränga kommer dessa kraftiga vibrationer kunna förstöra både vår brunn till bergvärmen och ev husgrund. Det är flera villor som värms med bergvärme. Detonationerna från det nya området ovanför Trumpetarbacken var väldigt våldsamma. Jag var hemma någon gång och såg att hela vårt hus skakade till under sprängningsarbetet och saker trillade ner från hyllor mm..

- I vårt hushåll har det funnits 4 barn som vuxit upp här. Det begränsade antalet ytor för lek har många ggr. gjort att våra barn lekt på den lugna gatan. VAR SKA ALLA NYA BARN OCH UNGDOMAR LEKA? Det finns inte så mycket yta idag och om ni dubblar antalet boende här i vårt kvarter blir det nog synnerligen svårt för alla barn och ungdomar att aktivera sig.
- Enligt den plan som finns tillgänglig ska det byggas 26 gråa parhus i ett område där man förr värnade om både färg, form och höjd på befintlig byggnation. Innebär det här bygglov att vi får bygga om våra villor hur vi vill framledes? Kommer våra bygglov för ombyggnationer att beaktas på ett annat sätt? Det skulle vara bra att bygga altaner ovanför garagen på villorna på 1970-tal! Får vi det framöver?
- När byggarbetet startar kommer vi ha många nya människor farandes förbi vår villa och risken för stölder kommer att öka. Vem ska betala cykelstölder mm.. Är det vi husägare i Hagalund som ska ta den smällen?

**Vi föreslår följande förändringar och säkerställande från kommunen innan ni startar.**

- Vi Begär härmed att det säkerställs att vi får ersättning vid ev skador på vår egendom såsom husgrund och bergvärmeanläggningens borrhål om anläggningen förstörs vid kommande sprängningsarbete.
- Bygg genast en ny infart från Eskilstunavägen, där en rondell inrättas med infart mot det nya området.
- Återgå till det begärda antalet hushåll (23 st.) i den redan godkända detaljplanen.

**Från:** [Nyköpings kommun - Bygglöv](#)  
**Till:** [Lehtinen Susan](#)  
**Ärende:** VB: Ärendenummer B 2020-000123  
**Datum:** den 28 juli 2020 14:28:58

---

-----Ursprungligt meddelande-----

**Från:** [REDACTED]  
**Skickat:** den 27 juli 2020 18:43  
**Till:** Nyköpings kommun - Bygglöv <bygglov@nykoping.se>  
**Ämne:** Ärendenummer B 2020-000123

Nyköping 27/7-2020

Till  
Nyköpings kommun Samhällsbyggnad  
Bygglövsenheten

Synpunkter avseende ärende B 2020-000123

Redan vid framtagande av detaljplan P12-9 framfördes synpunkter avseende trafiksituation som skulle uppstå på befintligt vägavsnitt av Råbyvägen i området Hagalund.

Förslag om ny infart från Eskilstunavägen till aktuell fastighet för att minska förväntad belastningsökning på befintlig väg ratades.

Vid nu presenterad ansökan om bygglov för fastigheten: Bönsta 6:3 så avser antalet bostäder öka till mer än det dubbla i jämförelse med tidigare fastslagen detaljplan.

Detta innebär troligvis även att förväntad trafik på aktuellt vägavsnitt mer än fördubblas i jämförelse med tidigare redan kritiserad detaljplan.

Vidare föreslås de 52st bostäderna vara utformade till färg, form och volym, på ett sätt som helt avviker från övrig bebyggelse i området Hagalund.

Om jag var beslutsfattare i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden så skulle jag se till att nya bostadsområden byggs i harmoni med övrig närliggande bebyggelse och med minsta möjliga påverkan på befintliga boendes boendemiljö.

Presenterad ansökan om bygglov för 26st tvåbostadshus på fastigheten Bönsta 6:3 med anslutning via Råbyvägen gör enligt min mening inte det, då den avsevärt kommer att påverka vår boendemiljö negativt utifrån förväntad kraftigt ökad trafikbelastning etc.

Därför råder jag nämnden att ge avslag på aktuell bygglovsansökan.

Min uppfattning är att boendemiljön i Nyköpings skall vara attraktivt och förutsägbart även för oss som redan bor här och inte ett lotteri utifrån kommunens strävan att uppnå det ovetenskapligt framtagna tillväxtmålet om 700st nya invånare/350st nya bostäder per år.

[REDACTED]

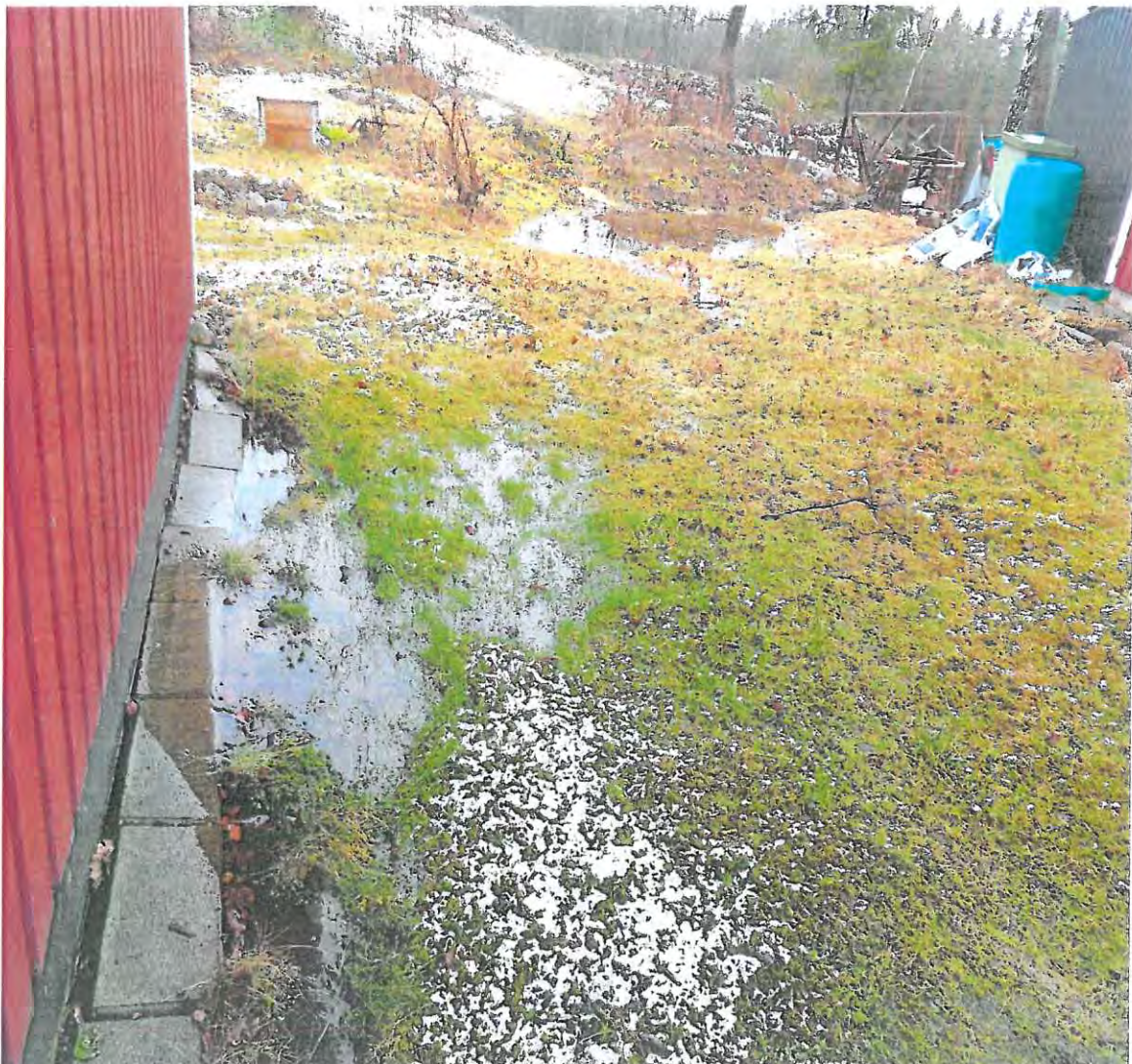
Nyköpings Kommun  
Bygglövenheten  
61183 NYKÖPING

Synpunkter ang. Bönsta 6:3, ärendenummer: B 2020-000123

### DRÄNERING

Vi har tidigare haft synpunkter på dräneringen vid byggnation på Bönsta 6:3. Detta har tidigare bemötts med: "Synpunkten tillgodoses. Planhandlingar har kompletterats med bedömningen om att dräneringen av svackan ska utföras och bekostas av exploitören"

Det är av yttersta vikt för oss att detta görs ordentligt då det i våras, vid ett flertal tillfällen, rann in ordentligt med vatten på vår tomt från Bönsta 6:3. (se bifogade bilder) Dräneringen runt huset hann inte med att hålla jämna steg med inrinningen av vatten från svackan på Bönsta 6:3





Här syns tydligt hur vattensjuk sänkan är strax utanför vår tomt. Ju mindre träd och jord det blir på detta område - desto mindre vatten kan absorberas. - Vilket vi kunde konstatera redan denna vår, efter skogsavverkningen.

### INFILTRATION/DAGVATTEN

Med den nya byggplanen (26 st parhus), ändras förhållandet bebyggd/asfalterad yta, jämfört med den tidigare byggplanen med 22 st friliggande villor där byggrätten begränsades till 30% av tomtytan, till det sämre vad gäller dagvattnets infiltration på området.

Om man ser hur tomterna på Bönsta Allé (ovanför Trumpetarbacken) gjordes i ordning, så skrapades all befintlig skogsjord bort. Det spränges bort berg vilket krossades för att sedan spridas ut och jämnas ut till plana tomter. Dessa bebyggdes sedan och ett tunt jordlager för trädgården lades på. (Alltså ett mycket tunt lager för vatteninfiltration)

Det regn som kommer på grönytor kommer att samlas upp vid bergrunden under sprängmassorna. det är därför dränering under dessa är så viktig.

Den andra frågan är vart dagvattnet från gator och tak tar vägen? Det är viktigt för oss som redan bor här att detta vatten tas omhand och leds bort från befintliga tomter i Hagalund.

### BERGKROSS/ARBETSTIDER

Under bygget av Bönsta Allé tillät kommunen tydligen att man på byggarbetsplatsen krossade sprängsten. Detta skedde ofta, och vid väldigt skiftande tider (ex. vid 20-tiden en söndagskväll).

Detta anser vi inte över huvud taget skall ske denna gång.

Det finns redan en sådan anläggning, som har miljötillstånd för ändamålet, vid Pål Jungs Hage. Denna anläggning ska ta hand om krossning av sten vid byggnation på Bönsta 6:3.

Önskemål om att byggarbetet av exploatören bedrivs vid någorlunda normala tider (ex. 07-18 på vardagar), istället för 06-21 alla dagar i veckan som det var vid Bönsta Allés tillkomst.

#### ÄNDRINGAR AV BYGGPLAN

Här kan vi bara konstatera att kommunen verkar ha gått exploatören till mötes på alla punkter man kan för att vinsten ska maximeras för bygget i fråga.

22st friliggande villor för 22 familjer har ändrats till 26 st parhus för 52 familjer.

Detta innebär betydligt ökad trafik till området.

Ska ställverket för elförsörjningen och vatten och avloppsnätet dimensioneras om från tidigare plan?

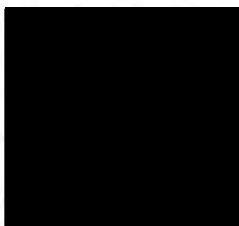
Byggrätten begränsades tidigare till 30 % av tomtytan. Vad den är nu framgår inte med tydlighet av de dokument som finns på kommunens hemsida angående detta ärende.

Byggrätten kan bara konstateras ha ökat betydligt.

Här har man ändrat husen från enplanshus med inredningsbar övervåning till tvåvåningshus. Detta är förfulande och ökar också insynen i befintliga hus. (Från tidigare totalt insynsskyddad baksida)

(Eventuellt har bygghöjden ändrats - men detta framgår ej av de dokument som finns på kommunens hemsida angående detta ärende).

Med anledning av ovan föreslås att häcken, som enligt detaljplanen ska planteras vid tomtgränsen mellan ny och äldre bebyggelse, väljes av en snabbväxande och hög sort som gör att insynen mellan områdena försvåras.



MSN §

Dnr B 2019-000386

**ISAKSDAL 1:6 (STOCKHOLMSVÄGEN 36)****Tillsyn av ej godkänd OVK i offentlig lokal (Hjortensbergsbadet)**

Byggnadsägare: Nyköpings kommun  
Kommunfastigheter  
611 83 NYKÖPING

Bygglovenheten har tagit emot protokoll från obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som visar att ventilationsanläggningen i en byggnad på fastigheten Isaksdal 1:6 inte är godkänd. Bygglovenheten har flera gånger påmint byggnadsägaren om att åtgärda bristerna och låta besikta anläggningen på nytt.

Byggnaden används till badhus, gym och vandrarhem och betjänas av FT- och FTX-system som ska kontrolleras var 3:e år.

**Lagrum****Ingripande**

Det är den kommunala byggnadsnämnden som har ansvar för att se till att reglerna avseende obligatorisk ventilationskontroll följs. Nämnden har rätt att pröva förutsättningar och behovet av att ingripa om reglerna inte följs. Det enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen, PBL och 8 kap 2 § plan- och byggförordningen, PBF.

**Krav på återkommande OVK**

Alla byggnader utom småhus, industri- och lagerlokaler och hemliga byggnader avsedda för totalförsvaret omfattas av krav på en inledande och återkommande OVK som ska dokumenteras och skickas till den kommunala byggnadsnämnden (5 kap 1-7 §§ PBF).

Idrottslokaler och andra offentliga lokaler med FT- eller FTX-ventilation omfattas av krav återkommande OVK var 3:e år och F-ventilation var 6:e år, enligt 3 § Boverkets föreskrifter och allmänna råd om funktionskontroll av ventilationssystem och certifiering av sakkunniga funktionskontrollanter.

**Byggnadsägarens ansvar**

Det är byggnadsägarens ansvar att låta utföra OVK enligt föreskrivet intervall och åtgärda eventuella brister (8 kap 25 § PBL och 5 kap 1 ovm 7 §§ PBF).

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr B 2019-000386

**Föreläggande och vite**

Om OVK inte utförs inom föreskriven tidsram kan nämnden besluta att förelägga byggnadsägaren att skicka in ett protokoll från en godkänd besiktning. Föreläggandet kan vara förenat med ett vite (11 kap 19 och 37 § PBL).

Enligt 3 § lag om viten ska vitet fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå denne att följa det föreläggande som är förenat med vitet.

**Motivering**

Syftet med OVK är att säkerställa att byggnadens ventilationssystem är funktionellt och att de krav som ställs på ventilationen i byggnaden uppfylls. Ventilationssystemets syfte är att transportera bort gammal, förbrukad luft och ta in ren och frisk luft.

Bristfällig ventilation kan orsaka risker för ohälsa, bland annat i form av huvudvärk, yrsel, illamående och andningsbesvär. Bristfällig ventilation kan också orsaka byggnadstekniska problem med fukt och värme, vilket även det kan innebära risker för ohälsa.

Eftersom byggnadsägaren trots upprepade påminnelser inte fullgjort sina skyldigheter att inkomma med ett godkänt OVK-protokoll har nämnden skyldighet att genom åtgärdsföreläggande se till att denne tar sitt ansvar. Byggnadsägaren har inte visat initiativ på att vilja uppfylla sina skyldigheter avseende funktionskontroll av byggnadens ventilationssystem. Därför bör föreläggandet förenas med ett vite som ska betalas om föreläggandet inte följs.

Bygglovenheten bedömer att ett vitesbelopp på 25 000 kronor per ventilationssystem som inte är godkänt är lämpligt med hänsyn till vad som är känt om byggnadsägarens ekonomiska förhållanden, konsekvenserna av otillräckligt ventilerad inomhusluft och kostnaderna för att följa föreläggandet. Det ger ett sammanlagt vitesbelopp på 25 000 kronor för det ovan nämnda systemet.

Byggnadsägaren har inte lämnat in någon information som påverkar Bygglovenhetens bedömning.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|



MSN §

Dnr B 2019-000386

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** förelägga byggnadsägaren Nyköpings kommun (Kommunfastigheter), med organisationsnummer 212000-2940, att senast två månader efter att beslutet fått laga kraft ha åtgärdat de brister som nämns i bilagda protokoll samt låta besikta anläggningen (11 kap 19 § plan- och bygglagen).

**att** förena föreläggandet med ett vite på 25 000 kronor om föreläggandet inte följs (11 kap 37 § plan- och bygglagen och 3 § lag om viten).

**Bilagor**

Hur man överklagar

**Beslutet skickas till**

Byggnadens ägare (delgivning)

Miljöenheten

Inskrivningsmyndigheten ([fastighetsinskrivning@lm.se](mailto:fastighetsinskrivning@lm.se))

Akten

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



## **ISAKSDAL 1:6 (STOCKHOLMSVÄGEN 36)**

### **Tillsyn av ej godkänd OVK i offentlig lokal (Hjortensbergsbadet)**

Byggnadsägare: Nyköpings kommun  
Kommunfastigheter  
611 83 NYKÖPING

## **Beskrivning**

### **Bakgrund**

Bygglovenheten har tagit emot protokoll från obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som visar att ventilationsanläggningen i en byggnad på fastigheten Isaksdal 1:6 inte är godkänd. Bygglovenheten har flera gånger påmint byggnadsägaren om att åtgärda bristerna och låta besikta anläggningen på nytt. Påminnelserna bifogas tjänsteskrivelsen.

Byggnaden används till badhus, gym och vandrarhem och betjänas av FT- och FTX-system som ska kontrolleras var 3:e år.

### **Aktuella system**

- LB01, betjänar simbassänger
- LB02, betjänar lekland
- LB03, betjänar lekland
- LB04, betjänar lektionssim
- LB05, betjänar relaxavdelning
- LB06, betjänar omklädningsrum och gym
- FF10, betjänar rum 0041
- FF1, betjänar spoltankar mm
- LB07, betjänar skyddsrum
- System 1, betjänar vandrarhem

### **Svar från byggnadsägaren**

Byggnadsägaren har lämnat in OVK-protokoll som visar att delar av ventilationen är godkänd till april 2023 och 2026 respektive december 2021. I det nya protokollet är systemet som betjänar vandrarhemmet benämnt "LB02-TA2 & LB02-FF1-4", men det får antas vara samma som "System 1" i förteckningen ovan.

Ej godkänt är LB07, som betjänar skyddsrum.

### **Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen**

JA NEJ

Ärendet berör eller påverkar barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att göra en prövning av barnets bästa.

En prövning av barnets bästa har genomförts.

Förslag till beslut beaktar vad som bedömdes vara barnets bästa enligt prövningen.

### **Dokumentation av prövning enligt barnkonventionen**

OVK syftar till att upprätthålla en god inomhusmiljö. Bristfällig ventilation kan leda till ohälsa både hos människor som vistas i utrymmet och i byggnadskonstruktionen.

Då barn kan förväntas vistas i byggnaden kan det anses innebära ett brott mot barnkonventionen att inte se till att en god inomhusventilation upprätthålls.

## **Lagrum**

### **Ingripande**

Det är den kommunala byggnadsnämnden som har ansvar för att se till att reglerna avseende obligatorisk ventilationskontroll följs. Nämnden har rätt att pröva förutsättningar och behovet av att ingripa om reglerna inte följs. Det enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen, PBL och 8 kap 2 § plan- och byggförordningen, PBF.

### **Krav på återkommande OVK**

Alla byggnader utom småhus, industri- och lagerlokaler och hemliga byggnader avsedda för totalförsvaret omfattas av krav på en inledande och återkommande OVK som ska dokumenteras och skickas till den kommunala byggnadsnämnden (5 kap 1-7 §§ PBF).

Idrottslokaler och andra offentliga lokaler med FT- eller FTX-ventilation omfattas av krav återkommande OVK var 3:e år och F-ventilation var 6:e år, enligt 3 § Boverkets föreskrifter och allmänna råd om funktionskontroll av ventilationsystem och certifiering av sakkunniga funktionskontrollanter.

### **Byggnadsägarens ansvar**

Det är byggnadsägarens ansvar att låta utföra OVK enligt föreskrivet intervall och åtgärda eventuella brister (8 kap 25 § PBL och 5 kap 1 och 7 §§ PBF).

### **Föreläggande och vite**

Om OVK inte utförs inom föreskriven tidsram kan nämnden besluta att förelägga byggnadsägaren att skicka in ett protokoll från en godkänd besiktning. Föreläggandet kan vara förenat med ett vite (11 kap 19 och 37 § PBL).

Enligt 3 § lag om viten ska vitet fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå denne att följa det föreläggande som är förenat med vitet.

## Motivering

Syftet med OVK är att säkerställa att byggnadens ventilationssystem är funktionellt och att de krav som ställs på ventilationen i byggnaden uppfylls. Ventilationssystemets syfte är att transportera bort gammal, förbrukad luft och ta in ren och frisk luft.

Bristfällig ventilation kan orsaka risker för ohälsa, bland annat i form av huvudvärk, yrsel, illamående och andningsbesvär. Bristfällig ventilation kan också orsaka byggnadstekniska problem med fukt och värme, vilket även det kan innebära risker för ohälsa.

Eftersom byggnadsägaren trots upprepade påminnelser inte fullgjort sina skyldigheter att inkomma med ett godkänt OVK-protokoll har nämnden skyldighet att genom åtgärdsföreläggande se till att denne tar sitt ansvar.

Byggnadsägaren har inte visat initiativ på att vilja uppfylla sina skyldigheter avseende funktionskontroll av byggnadens ventilationssystem. Därför bör föreläggandet förenas med ett vite som ska betalas om föreläggandet inte följs.

Bygglovenheten bedömer att ett vitesbelopp på 25 000 kronor per ventilationssystem som inte är godkänt är lämpligt med hänsyn till vad som är känt om byggnadsägarens ekonomiska förhållanden, konsekvenserna av otillräckligt ventilerad inomhusluft och kostnaderna för att följa föreläggandet. Det ger ett sammanlagt vitesbelopp på 25 000 kronor för det ovan nämnda systemet.


Byggnadsägaren har inte lämnat in någon information som påverkar Bygglovenhetens bedömning.

## Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** förelägga byggnadsägaren Nyköpings kommun (Kommunfastigheter), med organisationsnummer 212000-2940, att senast två månader efter att beslutet fått laga kraft ha åtgärdat de brister som nämns i bilagda protokoll samt låta besikta anläggningen (11 kap 19 § plan- och bygglagen).

**att** förena föreläggandet med ett vite på 25 000 kronor om föreläggandet inte följs (11 kap 37 § plan- och bygglagen och 3 § lag om viten).

  
Anna Hesselgren  
Bygglovschef

## **Bilagor**

Hur man överklagar  
Samtlig kommunikation i ärendet  
Protokoll som inkommit sedan ärendet påbörjades

## **Beslutet skickas till**

Byggnadens ägare (delgivning)  
Miljöenheten  
Inskrivningsmyndigheten ([fastighetsinskrivning@lm.se](mailto:fastighetsinskrivning@lm.se))  
Akten



# Besiktningssprotokoll

Funktionskontroll av ventilationssystem enligt  
BFS 2011:16 OVK1

## A1 - Byggnad

Fastighetsbeteckning Isaksdal 1:6	Kommun Nyköping	Byggnadens adress Stockholmsvägen 36	Postnr 611 37	Ort Nyköping
Byggnadsägarer Nyköpings kommun	Postadress Tekniska Divisionen	Postnr 611 45	Ort Nyköping	
Faktureringsadress Nyköpings kommun	Postadress Tekniska Divisionen	Postnr 611 45	Ort Nyköping	
Fastighetsansvarig/Förvaltare	Telefon	E-post		
Internt byggnadsnamn Hjortensbergsbadet	Internt byggnadsnr 11821	Verksamhet Badhus	BRA i m <sup>2</sup>	Ant. lgh. Ant. lokaler

Referensnr: 0307

A

Plats för stämpel

## A2 - Besiktningssutlåtande (+ sammanställning av system inom byggnaden)

Systemnr	Bes.kat	Besiktningdatum	Besiktningresultat	Ombesiktningdatum	Nästa ordinarie besiktningdatum	Bilaga (B-sida)	Byggnom
LB05	1	2020-04-30	Godtagbar		2023-04-30		
LB02	1	2020-04-30	Godtagbar		2023-04-30		
LB07	1	2020-04-30	Ej godtagbar		2023-04-30		
FF11	2	2020-04-30	Godtagbar		2026-04-30		
LB03	1	2020-04-30	Godtagbar		2023-04-30		
LB01	1	2020-04-30	Godtagbar		2023-04-30		
LB04	1	2020-04-30	Godtagbar		2023-04-30		
FF10	2	2020-04-30	Godtagbar		2026-04-30		
LB06	1	2020-04-30	Godtagbar		2023-04-30		

Ingår samtliga OVK-pliktiga ventilationssystem för byggnaden i denna besiktning?  Ja  Nej

## A3 - Allmänt omdöme, kommentarer, uppgifter om besiktningssman

Hjortensbergsbadet betjänas av flera olika ventilationsaggregat samt frånluftsfäktar.

Vid besiktningen rengjordes dom stora frånluftsgallren.

På LB01, LB02 & LB03 har flöden lästs av i driftdator samt enstaka stickprovsmätningar har gjorts, dåliga mätsträckor, stora galler samt svåråtkomliga kanaler ligger till grund för detta.

Överlag så fungerar ventilationen godtagbart, flödena ligger inom felmarginalen men något lågt. En ökning av luftflödena skulle kunna göras.

Rummsaggregatet LB07 betjänar gymmet i skyddsrummet, dock endast det ena rummet. En ny lösning för att kunna ventilera båda rummen behöver tas fram.

Besiktningssman [Redacted]	Telefon nr 070-420 56 77	Fax / e-post [Redacted]	
Företag Plåt & Vent i Nyköping AB	Postadress Nöthagsvägen 3	Postnr 61139	Ort Nyköping
Certifieringsorgan Kiwa Sverige	Cert.nummer 6973	Giltighetstid 2023-01-21	Behörighetsnivå Riksk K
Ort, Datum för underskrift Nyköping 2020-06-16	Namnteckning [Signature]		

# Besiktningssprotokoll

Referensnummer 0307	Systemnummer LB07	<b>B</b>
------------------------	----------------------	----------

## Obligatorisk Ventilationskontroll

B1	Fastighetsbeteckning Isaksdal 1:6	Kommun Nyköping	Internt byggnadsnr 11821	Systemtyp FTX	Besikt 1	Resultat EG
----	--------------------------------------	--------------------	-----------------------------	------------------	-------------	----------------

### Fläktar och aggregat som ingår i det samhörande systemet

B2	Systemdel LB07	Fläktyp FTX	Inst.Lår 1995	Placering Skyddsrum	Proj. flöde (m³/s) 222/222	Uppm. flöde (m³/s) 222/222	Betjäna Gym (Skyddsrum)

B3	1 Dokumentation	Utfall*	4.4 Fläktar	UA	7 Provingar	UA
	1.1 Ritningar	UA	4.5 Transmission	UA	7.1 Totalluftflöde	UA
	1.2 Driftinstruktion	UA	4.6 Återluftfunktion	UA	7.2 Delluftflöde	UA
			4.7 VVX-funktion	UA	7.3 Återluftflöde	UA
	2 Kanalsystem		4.8 Försmutsning	UA	7.4 Trycksättning VVX	UA
	2.1 Luftintag	UA	4.9 Spjällfunktion	UA	7.5 Tilluftstemperatur	UA
	2.2 Aggregatanslutning	UA	4.10 Brand-/ Brandgasspjäll	UA	7.6 nt vvx %	UA
	2.3 Otätheter kanalsystem	UA			7.7 CO2-halt ppm	UA
	2.4 Smuts i kanaler	UA			7.8 Ljudnivå dB(A)	UA
	2.5 Avluftsöppning	UA			7.9 Mätning av ev. kortslutning	UA
	2.6 Asbest	UA	5 Styr och regler			
	2.7 Injusteringsmöjligheter	UA	5.1 Manöver	UA	8 Övrigt	
	2.8 Rensbarhet	UA	5.2 Styrning	UA	8.1 Fuktskador	UA
	2.9 Isolering	UA	5.3 Brand	UA	8.2 Övriga iakttagelser	0
			5.4 Reglering	UA	8.3 Brukarsynpunkter	UA
	3 Fläktrum/vind		5.5 Larm/Indikering	UA	8.4 Asbest	UA
	3.1 Serviceutrymme	UA	5.6 Inställningsvärden	UA		
	3.2 Tillträdesväg	UA				
	3.3 Belysning	UA	6 Lägenhet/lokal			
	3.4 Avlopp	UA	6.1 Uteluftsdon	UA		
	3.5 Städning	UA	6.2 Ersättningsluft	UA		
			6.3 Överluft	UA		
	4 Fläktaggregat		6.4 Tilluftsdon	2		
	4.1 Ljud/Vibrationer	UA	6.5 Frånluftsdon	2		
	4.2 Frontluckor	UA	6.6 Spiskåpa	UA		
	4.3 Filter	UA	6.7 Spisfläkt	UA		

### Möjliga energibesparande åtgärder i systemet


Uppdragstyp	Bilagor	Bil. Beteckn.	Besiktning	Datum
<input type="checkbox"/> 1:a besiktning	<input type="checkbox"/> C: Anmärkning		Förra besikt.	2016-04-27
<input checked="" type="checkbox"/> Återkommande besiktning	<input type="checkbox"/> D: Åtgärder		Denna besikt.	2020-04-30
<input type="checkbox"/> Ombesiktning	<input type="checkbox"/> E: Aggregatprot.		Nästa besikt.	2023-04-30
<input type="checkbox"/> Utökad kontroll	<input type="checkbox"/> L: Flöde/Drifttid/Effekt		Ombesikt.	
<input type="checkbox"/> Egenkontroll	<input type="checkbox"/> Intyg		Underskrift	

\*UA, 0=Information utanför besiktningssuppdraget 1=Åtgärdas innan nästa besiktning, 2= Åtgärdas snarast, 3=Se bilaga, --=Ej kontrollerad

*Falke*

# Anmärkningar

Referensnummer 0307		<b>C</b>
------------------------	--	----------

<b>C1</b>	Fastighetsbeteckning Isaksdal 1:6	Internt byggnadsnr 11821	
-----------	--------------------------------------	-----------------------------	--

<b>C2</b>	Systemnummer LB01	Systemtyp FTX	Besiktningsskategori 1	
	<b>Pos</b>	<b>Anmärkningar</b>		<b>Utfall</b>
	7.1	Något låga flöden.		0

<b>C2</b>	Systemnummer LB04	Systemtyp FTX	Besiktningsskategori 1	
	<b>Pos</b>	<b>Anmärkningar</b>		<b>Utfall</b>
	7.1	Något låga flöden.		0

<b>C2</b>	Systemnummer LB06	Systemtyp FTX	Besiktningsskategori 1	
	<b>Pos</b>	<b>Anmärkningar</b>		<b>Utfall</b>
	7.1	Några flöden ligger lite lågt.		0

<b>C2</b>	Systemnummer LB07	Systemtyp FTX	Besiktningsskategori 1	
	<b>Pos</b>	<b>Anmärkningar</b>		<b>Utfall</b>
	6.4	Ena delen av gymmet (skyddsrummet) är helt oventilerat, en lösning för att ventilera båda rummen måste tas fram.		2
	6.5	Ena delen av gymmet (skyddsrummet) är helt oventilerat, en lösning för att ventilera båda rummen måste tas fram.		2
	8.2	Rumsaggregatet betjänar endast ett rum av gymmet, en lösning för att kunna ventilera båda rummen behöver tas fram.		0



MSN §

Dnr B 2020-000303

B 2020-000304

B 2020-000305

**BJÖRNROTEN 1, BOLMÖRTEN 1, BLÅDUVAN 1****Ansökan om bygglov för ändring av fasad, flerbostadshus; Rivning och uppförande av inglasning balkong**

Sökande: Brf Björnroten  
Ahlbergers Väg 13 A  
611 38 NYKÖPING

En ansökan om bygglov för rivning av befintliga balkonger samt uppförande av nya, inglasade balkonger, har lämnats in till Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden. Den föreslagna åtgärden berör sju stycken byggnader på tre fastigheter, belägna utmed Ahlbergers väg i stadsdelen Högbrunn.

Byggnaderna ingår inte i den byggnadsinventering som Sörmlands museum gjorde 2015/2016 men i "Kulturhistorisk områdesbeskrivning Nyköpings tätort" kan man läsa att flerbostadshusområdena i Högbrunn uppbär värden på en områdesnivå i egenskap av värdefulla helhetsområden. Välbevarade 1940- och 50-talsbyggnader uppbär bevarandevärda karaktärsdrag och kvaliteter.

**Lagstöd**

8 kap 13 § Plan- och Bygglagen anger att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.

8 kap 17 § Plan- och Bygglagen anger att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

**Motivering**

För att bestämmelserna i 8 kap 13 § ska kunna tillämpas behöver inte byggnaderna vara av byggnadsminnesklass utan det räcker att de är representativa för tidigare samhälleliga eller estetiska ideal.

MSN §

Dnr B 2020-000303

B 2020-000304

B 2020-000305

Den föreslagna åtgärden ger byggnaderna, och hela området ett helt nytt och splittrat utseende. Kvalitéerna med området som ett välbevarat exempel på bostadsarkitektur från 40- och 50-talet förvanskas och blir knappt urskiljbara.

Sökanden har givits möjlighet att revidera sin ansökan och minska bredden på balkongerna men valt att bara i någon mån göra så.

Förslaget strider mot förbud mot förvanskning enligt 8 kap 13 § Plan- och Bygglagen samt kravet på varsamhet vid ändring av en byggnad enligt 8 kap 17 § Plan- och Bygglagen varför lov inte kan medges.

#### Bedömning av inkomna synpunkter

Ärendet får inte slutligt avgöras innan sökanden har fått möjlighet att yttrat sig över förslaget till beslut. Följande synpunkter har inkommit.

- Synpunkterna från första granskningen har tillmötesgått och balkongerna har gjorts mindre.

Bygglovenhetens bedömning är dock att det nya förslaget fortfarande redovisar för breda balkonger. Deras önskan om balkongdjup har tillmötesgått men breddmåttan behöver fortfarande justeras och göras mer moderata, med hänsyn till områdets karaktär. Till stöd för detta finns kommunens kulturmiljöinventering från 2019 (bifogas tjänsteskrivelsen, på sidan 45 redogörs för områdets karaktärsdrag). Bedömningen är att de stora breddmåttan får en stor negativ konsekvens på de bärande karaktärsdragen i området. Med något mindre breddmått blir konsekvenserna betydligt mindre. Fortfarande skulle konsekvenserna bli negativa, men mindre allvarliga.

- På grund utav fönsterplaceringen vid ett större antal av balkongerna är det inte möjligt att göra dessa smalare eftersom inglasningen då skulle hamna i fönstret.

Ovanstående påstående stämmer inte in på samtliga byggnader. Där så är fallet kan detaljutformningen av glaspartiernas möte med karm och båge anpassas för att fortsatt ge ett nätt uttryck.

- Synpunkterna i tjänsteskrivelsen är inte konsekventa vid en jämförelse med två jämförbara projekt som har beviljats bygglov under senare tid. Kvarteret Backsippan och kvarteret Mården.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

MSN §

Dnr B 2020-000303

B 2020-000304

B 2020-000305

Beslutet, gällande Kvarteret Backsippan, överklagades till Länsstyrelsen och ärendet visades åter till nämnden "för prövning av om det i övrigt föreligger förutsättningar för att bevilja lovet". Det betyder att Länsstyrelsen inte höll med i motiveringen och skälen till avslaget, vilket var "balkongerna hindrade inblick från gatan in på gårdarna och vidare ut mot hus på andra sidan kvarteret". Hade nämnden framfört andra skäl, som även då vägde tyngre, att byggnadens karaktär och uttryck förvanskas med tilltaget hade resultatet möjligen blivit ett annat. Vid det tillfället valde handläggaren inte att ompröva nämndens beslut med andra skäl än de som angavs.

Vad gäller bostadshuset i Kv. Mården togs följande med i den samlade bedömningen.

- Byggnaden ligger inte i en enhetlig bebyggelse från 1940–50-tal.
- Där återfinns exempel från 1950-tal (en byggnad). Flertalet från 1980-tal, det senaste uppförda flerbostadshuset är från 2011 och det finns en antagen detaljplan för stadsradhus och dessa är ännu inte uppförda.
- Föreningen valde att med en fasadändring återställa ursprungliga kvalitéer. De "tegelskivor" som använts för att tilläggsisolera fasaden med revs.
- Byggnadens karaktär återställdes med ny puts i en bruten vitbeige kulör likt det ursprungliga utseende.
- Balkongerna minskades, från extrema ytor i det första handlingarna, till mer anpassade.
- Intrycket av livförskjutningen i fasaden kvarstod och de enskilda balkongerna förblev tydligt avläsbara.

Yttrandet i sin helhet bifogas till tjänsteskrivelsen. Det inkomna yttrandet ändrar inte förslaget till beslut.

### **Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** ta ut en avgift på 22 000 kronor för nedlagd handläggningstid

**att** avslå ansökan om bygglov för ändring av fasad, flerbostadshus/ Rivning och uppförande av inglasning balkong

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr B 2020-000303

B 2020-000304

B 2020-000305

**Bilagor**

Hur man överklagar

**Upplysningar**

Vänta med att betala avgiften tills det att du får en separat faktura från oss. Avgiften bestäms enligt en taxa beslutad i kommunfullmäktige. Taxan i sin helhet hittar du på vår hemsida: [www.nykoping.se/bygglovstaxa](http://www.nykoping.se/bygglovstaxa)

**Beslut till:**

Sökanden

Akten

**Beslutet delges (9 kap 41 § Plan- och bygglagen):**

Sökanden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

2020-09-15

## **BJÖRNROTEN 1, BOLMÖRTEN 1, BLÅDUVAN 1**

### **Ansökan om bygglov för ändring av fasad, flerbostadshus/ Rivning och uppförande av inglasning balkong**

Sökande: Brf Björnroten  
Ahlbergers Väg 13 A  
611 38 NYKÖPING

#### **Beskrivning**

En ansökan om bygglov för rivning av befintliga balkonger samt uppförande av nya, inglasade balkonger, har lämnats in till Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden. Den föreslagna åtgärden berör sju stycken byggnader på tre fastigheter, belägna utmed Ahlbergers väg i stadsdelen Högbrunn.

Byggnaderna ingår inte i den byggnadsinventering som Sörmlands museum gjorde 2015/2016 men i "Kulturhistorisk områdesbeskrivning Nyköpings tätort" kan man läsa att flerbostadshusområdena i Högbrunn uppstår värden på en områdesnivå i egenskap av värdefulla helhetsområden. Välbevarade 1940- och 50-talsbyggnader uppstår bevarandevärda karaktärsdrag och kvaliteter.

#### **Samråd**

Samråd har skett med kommunens kulturmiljöstrateg samt bygglovarkitekt och följande har framförts. " De centrala delarna av Högbrunn består av mycket enhetlig och till stor del bevarade lamellhus från 40-talet. Byggnadernas exteriör har trots tilläggsisolering och fönsterbyten behållna kvaliteter från dåtidens formspråk. Ett kännetecken från 40-talets, något enkla och formfattiga arkitektur, är balkongerna med sina nätta former, fronter i tätkorrugerad plåt och tunna järnrörsräcken. De upplevs som mindre utrop och varje balkong är sin egen välformade volym. Att förena dessa enskilda enheter till en sammanhållen är främmande för dåtidens uttryck och ett ingrepp på fasaden."

Efter granskning av utformningen görs följande bedömning:

Balkongerna får inte breddas då det ger ett alldeles för dominant intryck på fasaden. Däremot kan de göras djupare och den valda lösningen på inglasning är vi positiva till.

### Reviderade handlingar

Efter kommunicerade synpunkter lämnades nya reviderade handlingar in. Dessa redovisar något smalare balkonger men ändringen kan dock inte anses räcka då breddmättet är den enskilt viktigaste anpassningen till byggnadernas tidstypiska karaktär. Balkongernas storlek ger fortfarande ett dominerande uttryck och förändrar exteriören på ett negativt sätt.

### Alternativa utformningar

Bygglovenhetens bedömning är att bygglov inte kan beviljas för de ansökta balkongerna då den föreslagna utformningen förvanskar byggnadernas och områdets karaktär och särart. Däremot skulle balkonger som behåller sin ursprungsbredd kunna göras djupare samt inglasas. Om balkongerna inte inglasas in kan bredare balkonger godtas.

Utlåtandet från kulturmiljöstrateg och bygglovarkitekt bifogas i sin helhet tjänsteskrivelsen.

### Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

	JA	NEJ
Ärendet berör eller påverkar barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att göra en prövning av barnets bästa.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
En prövning av barnets bästa har genomförts.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Förslag till beslut beaktar vad som bedömdes vara barnets bästa enligt prövningen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Dokumentation av prövning enligt barnkonventionen

Ärendet innebär inga konsekvenser för barn, direkt eller indirekt, därför saknas skäl att göra en prövning.

### Lagstöd

8 kap 13 § Plan- och Bygglagen anger att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.

8 kap 17 § Plan- och Bygglagen anger att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

### Motivering

För att bestämmelserna i 8 kap 13 § ska kunna tillämpas behöver inte byggnaderna vara av byggnadsminnesklass utan det räcker att de är representativa för tidigare samhällliga eller estetiska ideal.

Den föreslagna åtgärden ger byggnaderna, och hela området ett helt nytt och splittrat utseende. Kvalitéerna med området som ett välbevarat exempel på bostadsarkitektur från 40- och 50-talet förvanskas och blir knappt urskiljbara.

Sökanden har givits möjlighet att revidera sin ansökan och minska bredden på balkongerna men valt att bara i någon mån göra så.

Förslaget strider mot förbud mot förvanskning enligt 8 kap 13 § Plan- och Bygglagen samt kravet på varsamhet vid ändring av en byggnad enligt 8 kap 17 § Plan- och Bygglagen varför lov inte kan medges.

### **Bedömning av inkomna synpunkter**

Ärendet får inte slutligt avgöras innan sökanden har fått möjlighet att yttrat sig över förslaget till beslut. Följande synpunkter har inkommit.

- Synpunkterna från första granskningen har tillmötesgått och balkongerna har gjorts mindre.

Bygglovenhetens bedömning är dock att det nya förslaget fortfarande redovisar för breda balkonger. Deras önskan om balkongdjup har tillmötesgått men breddmåttan behöver fortfarande justeras och göras mer moderata, med hänsyn till områdets karaktär. Till stöd för detta finns kommunens kulturmiljöinventering från 2019 (bifogas tjänsteskrivelsen, på sidan 45 redogörs för områdets karaktärsdrag). Bedömningen är att de stora breddmåttan får en stor negativ konsekvens på de bärande karaktärsdragen i området. Med något mindre breddmått blir konsekvenserna betydligt mindre. Fortfarande skulle konsekvenserna bli negativa, men mindre allvarliga.

- På grund utav fönsterplaceringen vid ett större antal av balkongerna är det inte möjligt att göra dessa smalare eftersom inglasningen då skulle hamna i fönstret.

Ovanstående påstående stämmer inte in på samtliga byggnader. Där så är fallet kan detaljutformningen av glaspartiernas möte med karm och båge anpassas för att fortsatt ge ett nätt uttryck.

- Synpunkterna i tjänsteskrivelsen är inte konsekventa vid en jämförelse med två jämförbara projekt som har beviljats bygglov under senare tid. Kvarteret Bacsippan och kvarteret Mården.

Beslutet, gällande Kvarteret Bacsippan, överklagades till Länsstyrelsen och ärendet visades åter till nämnden "för prövning av om det i övrigt föreligger förutsättningar för att bevilja lovet". Det betyder att Länsstyrelsen inte höll med i motiveringen och skälen till avslaget, vilket var "balkongerna hindrade inblick från gatan in på gårdarna och vidare ut mot hus på andra sidan kvarteret". Hade nämnden framfört andra skäl, som även då vägde tyngre, att byggnadens karaktär och uttryck förvanskas med tilltaget hade resultatet möjligen

blivit ett annat. Vid det tillfället valde handläggaren inte att ompröva nämndens beslut med andra skäl än de som angavs.

Vad gäller bostadshuset i Kv. Mården togs följande med i den samlade bedömningen.

- Byggnaden ligger inte i en enhetlig bebyggelse från 1940–50-tal.
- Där återfinns exempel från 1950-tal (en byggnad). Flertalet från 1980-tal, det senaste uppförda flerbostadshuset är från 2011 och det finns en antagen detaljplan för stadsradhus och dessa är ännu inte uppförda.
- Föreningen valde att med en fasadändring återställa ursprungliga kvaliteter. De "tegelskivor" som använts för att tilläggsisolera fasaden med revs.
- Byggnadens karaktär återställdes med ny puts i en bruten vitbeige kulör likt det ursprungliga utseende.
- Balkongerna minskades, från extrema ytor i det första handlingarna, till mer anpassade.
- Intrycket av livförskjutningen i fasaden kvarstod och de enskilda balkongerna förblev tydligt avläsbara.

Yttrandet i sin helhet bifogas till tjänsteskrivelsen.

Det inkomna yttrandet ändrar inte förslaget till beslut.

## Förslag till beslut

Kommer med i paragrafen.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att ta ut en avgift på 22 000 kronor för nedlagd handläggningstid**

**att avslå ansökan om bygglov för ändring av fasad, flerbostadshus/ Rivning och uppförande av inglasning balkong**

---

Anna Hesselgren  
Bygglovschef

---

Helena Malmström  
Byggnadsinspektör



## Beslutsgrundande handlingar

Kulturhistoriska områdesbeskrivningar, Nyköpings tätort	Upprättad: 2019-03-22
Yttrande från sökanden	inkom: 2020-08-20
Yttrande: Arkitektur och kulturmiljö	inkom: 2020-07-06
Ritningsförteckning	inkom: 2020-06-15
Situationsplan	inkom: 2020-06-15
Hus A: Planritning	inkom: 2020-06-15
Hus A: Fasadritning, 2 st.	inkom: 2020-06-15
Hus B: Plan- och fasadritning	inkom: 2020-06-15
Hus C: Plan- och fasadritning	inkom: 2020-06-15
Hus D: Plan- och fasadritning	inkom: 2020-06-15
Hus E: Plan- och fasadritning	inkom: 2020-06-15
Hus F: Plan- och fasadritning	inkom: 2020-06-15
Hus G: Plan- och fasadritning	inkom: 2020-06-15
Ansökan	inkom: 2020-04-15

## Bilagor

Hur man överklagar

## Upplysningar

Vänta med att betala avgiften tills det att du får en separat faktura från oss.

Avgiften bestäms enligt en taxa beslutad i kommunfullmäktige. Taxan i sin helhet hittar du på vår hemsida: [www.nykoping.se/bygglovstaxa](http://www.nykoping.se/bygglovstaxa)

### Beslut till:

Sökanden  
Akten

### Beslutet delges (9 kap 41 § Plan- och bygglagen):

Sökanden

# HÖGBRUNN

## Områdets framväxt, sammanhang och innehåll

Högbrunn (omfattar även Idbäcken) ligger i stadens västra ytterområde, väster om järnvägen - vilken utgör en barriär mellan Högbrunn och den historiska stadskärnan. Gränser i väster är E4 och i söder; Västerleden respektive Stenbärsvägen. Områdets bebyggelse utgörs till stor del av småindustri- / verksamhetsområden men även av flerbostadshus, ett radhusområde samt en kyrka.. Bostadsbebyggelsen breder, med få undantag, ut sig norr om den väst-östliga gatusträckningen Hemgårdsvägen/Högbrunnsvägen. I norr ligger ett fd industriområde, Sunlightområdet, som idag är omvandlat till konferens- och hotellanläggning. Grönskan utgörs av grönytor mellan bebyggelsen samt trädgårdar. Lite större samlade grönytor finns i form av park vid Hemgårdsvägen (tidigare egendomen Högbrunn) i områdets mitt samt som en trädbeväxt höjd mellan lamellhusområdena. I området finns även alléer som är rester efter äldre vägsträckningar.

Området har till största delen vuxit fram under 1900-talet och var dessförinnan så gott som obebyggt. Sedan ca 1900 finns fastigheten Högbrunn markerad på kartor på höjdpartiet mitt i området. I norr låg Hemgården, uppförd som fattighus på 1870-talet. Ytterligare ett antal fastigheter fanns inom området fram till 1950-talet då den stora utbyggnaden av industrin påbörjades. Högbrunn har sedan lång tid tillbaka varit omgärdat och avskilt från övriga staden av olika kommunikationsleder, bland annat järnvägen sedan 1870-tal. Kvarteren vid Nytorget var de första som planades. 1918 uppfördes arbetarbostäder i trä vid tre av torgets sidor till följd av Skandinaviska Kullagerfabrikens planerade etablering i nuvarande Sunlightområdet (1923 tog Sunlight såptvål AB över industrianläggningen). Företagets huvudkontor uppfördes 1920 vid torgets fjärde sida. Miljön planades i enlighet med 1910-talets planeringsideal med platsbildningar och oregelbundet

gatunät. Nytorgområdet var färdigbyggt vid 1920-talets mitt. Stora delar av det nuvarande bostadsområdet Högbrunn bebyggdes under 1940-talet; två till tre-våningshus i områdets centrala delar och lägre - radhus och typhus - i utkanterna. Endast ett av de planerade åtta sexvånings-punkthus längs Ahlbergers väg uppfördes. Egnahems- /typhusområdet uppfördes mellan 1945 och 1950. Under slutet av 1940-talet / 1950-talet tillfördes de sista av flerbostadshuset vid den västra delen av Ahlbergers väg samt vid Industrigatan liksom husen längs Svedelius väg.

Området är platt/flackt med ett högre parti med berg i dagen genom bostadsområdet i nordväst. Högbrunn har en bebyggelse med relativt samlad låg höjdskala på 1-3-våningshus och planstrukturen är i stora delar öppen med glest placerade köplador respektive hus i park samt oregelbundet placerad fristående villabebyggelse. Bebyggelsen är mestadels småskalig men med visst inslag av horisontal storskalighet i verksamhetsområdena. Inslagen av högre byggnader är få; det sk Sunlight-huset samt tre punkthus; ett sexvånings från 1940-talet samt två sentida. Årsringar och typologier i området spänner ifrån äldre 10-tals arbetarbostäder, 20-tals villabebyggelse via 40 och 50-talets lamellhusområden och radhuslängor till 2000-talets radhusområde. Industri- och verksamhetsbebyggelsen är uppförd under hela 1900-talet. Gatunätet är oregelbundet med några relativt långa och raka gatusträckningar i östvästlig riktning som stomme. Gaturummen varierar ifrån slutna och småskaliga i småhusområdena, via lamellhusområdenas mer öppna till industriområdenas öppna, vida och relativt odefinierade. Området innehåller flera olika delområden med egen karaktär. Läget som är omringat och avskuret och i stadens utkant kan ge intryck av baksida - en yttre stadszon.

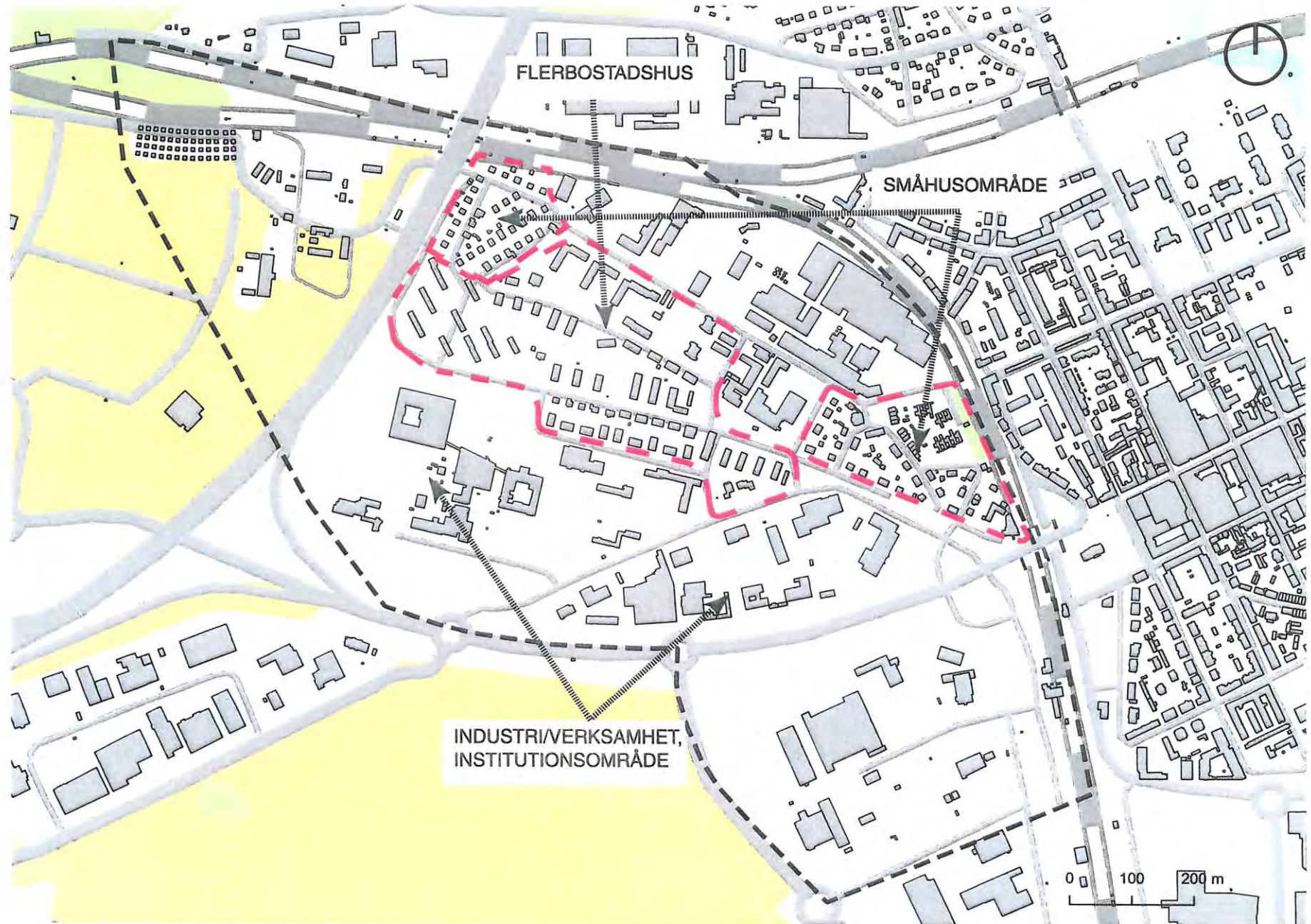
# HÖGBRUNN



Området är blandat. Här syns funktionalistiska radhus inpassade i naturen, 1920-talsvillor samt Sunlights industribyggnad



# HÖGBRUNN



# HÖGBRUNN

## Karaktärsdrag

### Småhusområde

Småhus och villor återfinns i tre olika områden; Nytorgsområdet i öster kring Lillbrogatan, Nytorosgatan, Nytorget och ett egnahemsområde i nordväst kring Lilljas och Vingens väg. Funkisområdet vid Lilljas väg omfattar nio radhuslängor på bergshöjden i väster.

Nytorgsområdet bildar en trekant omgärdad av järnvägen, Norrköpingsvägen och industriområdet med Nytorget som centralpunkt. Området är planerat och utbyggt efter ett påtagligt helhetstänk med stor omsorg om allt ifrån byggnadernas läge på tomten, vegetation, material och formspråk.

Inom området finns bland annat 2,5 plans bostadshus samt kyrka vid Nytorget med träfasader och nationalromantiska drag, några äldre trähus på Lundbyvägens östra sida, vegetation i form av häckar i tomtlinjen längs Lundbyvägen och Högbrunnsvägen, lummiga grönskande gårdar, äldre kraftiga träd samt fruktträd i kv Smörblomman, fd Lundby gård.

Byggnaderna har en enhetlig placering på tomten; i tomtlinjen vid Nytorosgatan och Nytorget, något indraget längs övriga gator. Staket och häckar utgör avgränsning mellan offentligt/privat samt anskärmning vid gatan.

Egnahemsområdet vid Vingens väg - Liljas väg omfattar typhus längs fyra gator i en triangelform i det nordvästra hörnet av Högbrunnområdet. Området är enhetligt med några få varianter av regionalt producerade typhus, enplanshus i nått storlek och enkel arketypisk husform och gaveln mot gatan och något indragna från tomtgränsen

Nytorget har en officiell karaktär i strikt symmetrisk stil med gräsytor, stenpollare med kedjor, vattenbrunn och fyra träd.

Radhusområdet vid Liljas väg är ett sammanhållet område i en tidstypisk arkitektur uppfört i samverkan med terrängen med rena enkla former i utpräglad funktionalistisk anda.

## Känslighet/tålighet

Småhus- och villaområdena uppbär en hel del bevarandevärda karaktärsdrag och kvaliteter hos äldre, välbevarad byggnader såsom välavvägda proportioner, traditionella och tidstypiska former och omsorgsfull detaljering, ursprungliga hantverksmässigt tillverkade detaljer i traditionella naturmaterial samt traditionell färgsättning med naturliga pigment. Det finns även ett bevarandevärde i den övergripande strukturen med småskalig bebyggelse i lummiga trädgårdar längs smala, krökta gator. Områdena uppvisar en tydlig helhetsverkan i sina respektive miljöer. Det finns en påtaglig omsorg i allt ifrån planstruktur, gaturum och platser, byggnadernas placering till gestaltning, material, detaljer, vegetation.

Småhusområdena i Högbrunnområdet har låg tålighet inför förändringar. I radhusområdet vid Liljas väg finns en särskilt hög grad av enhetlighet vilket gör området särskilt känsligt för förändring. Allt ifrån planstruktur, grönytor till detaljer är av bevarandevärde. Även egnahemsområdet uppvisar en överensstämmelse i grunddragen att värna. Nytorgsområdet har en högre grad av variation husen emellan vilket gör det mer robust för ändringar inom de övergripande karaktärsdragen. Särskilt värdefulla byggnader inom miljön ska emellertid hanteras ytterst varsamt.

**Område med hög grad av känslighet inför förändringar.**

## Rekommendationer

- En viss grad av förtätning i form av till- eller komplementbyggnader kan eventuellt vara möjlig.
- Ändringar och tillägg av befintlig äldre bebyggelse bör utföras med stor hänsyn till bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska värden.
- Särskilt värdefull bebyggelse som saknar skydd förses med skydds- eller varsamhetsbestämmelser.
- Radhusområdet vid Liljas väg samt den äldre bebyggelsen kring Nytorget har höga miljömässiga och arkitektoniska värden och är känsliga för förändringar. Dessa två områden bör så långt som möjligt bibehållas i nuvarande skick.

# HÖGBRUNN

## Karaktärsdrag

### Flerbostadshusområde

Lamellhusområdet Industrigatan - Hemgårdsvägen omfattar femtiotalet byggnader placerade längs gatorna Svedelius väg, Hemgårdsvägen, Ahlbergers väg och Industrigatan.

Bostadsområdena breder ut sig i ett område med en östvästlig höjdrygg med träd samt berg i dagen. I området finns äldre uppvuxna ädellövträd. Flerbostadshusen i området utgörs framför allt av lamellhus. Där finns även tre stycken L-formade höghus i norr samt tre stycken höga punkthus. Den dominerande stilen är en vardagsnära form av funktionalism. Vissa av byggnaderna i lamellhusområdet har förvanskats genom tilläggsisolering och därmed förlorat något av sin arkitektoniska kvalitet. En del isoleringar är emellertid väl genomförda med nya putsfasader.

### Industri/verksamhet, Institutionsområde

Industri-/verksamhetsbebyggelsen upptar större delen av delområdet och breder ut sig i norr och söder, närmare bestämt i området Idbäcken (söder om Västerleden), i ett område norr om Västerleden samt i ett område norr om Industrigatan inklusive ett kvarter mellan Krukmakargatan och Guldsmedsgatan i områdets mitt. I ett relativt stort område i den västra delen, med en liknande öppen struktur, finns Gripenskolan och Högbrunnskolan. Längst i väster finns ett äldre institutionsområde; Hemgården.

Sunlightområdets ursprungliga huvudbyggnad vid hörnet Nytorgsgränd/Industrigatan uppvisar en välbevarad exteriör i 20-talsklassicism som är starkt miljöskapande för Nytorget. Det finns fler inslag av äldre verksamhets-/småindustribebyggelse som tex en envånings tegelbyggnad vid hörnet Svedelius väg/Sliparvägen. Utöver dessa enstaka inslag så präglas industrimiljöerna av en mer modern verksamhets- och extarnhandels bebyggelse likt köplador/verkstäder, ofta med bilrelaterade verksamheter.

I områdets västra del finns ett skol- och institutionsområden. Hemgården är en äldre institutionsmiljö längst i väster som ligger avskuret ifrån övriga Högbrunn genom E4. Vid Teknikgången finns ett annat institutionsområde med Gripenskolas gymnasium samt bibliotek.

## Känslighet/tålighet

Flerbostadshusområdena uppbär värden på en områdesnivå i egenskap av värdefulla helhetsområden. För samtliga delar av området gäller att ursprunglig planstruktur med hus i park uppbär ett värde. Därutöver uppbär välbevarade 1940- och 50-talsbyggnader bevarandevärda karaktärsdrag och kvaliteter. Mitt i området finns en äldre villa av högt kulturhistoriskt värde. Även parktytor, grönytor, trädtrader samt äldre uppvuxna träd utgör kvaliteter att värna. En viss tålighet för förtätning förekommer i områdets mitt där det finns luckor mellan bebyggelsen t ex norr och söder om Ahlbergers väg.

### Område med känslighet inför förändring.

I industri-/verksamhetsområdena finns bevarandevärda karaktärsdrag och kvaliteter hos enstaka äldre, välbevarad bebyggelse som beskrivs ovan.

I Högbrunns verksamhets- / industriområden samt institutionsområden finns relativt stora områden som är tåliga inför förändring i form av förtätning. Känsligheten i dessa områden handlar framför allt om en risk för indirekt påverkan på kulturvärden i övriga områden såsom de intilliggande småhus- och flerbostadshusområdena samt Nyköpings stadssiluett. De få inslagen av äldre välbevarad bebyggelse har en hög grad av känslighet, det gäller Sunlights gamla huvudbyggnad samt äldre agrara bebyggelse i Hemgårdsområdet.

### Område som är tåligt för förändring.

## Rekommendationer

- I viss utsträckning skulle obebyggda tomter/restytter mellan husen kan förtätas med kompletteringsbyggnationer på obebyggd mark inom den befintliga bebyggelsen. Vid denna typ av förtätning är det viktigt att försöka åstadkomma ett utformningsmässigt komplement till omkringliggande bebyggelse.
- Parkeringsytter skulle kunna vara lämpliga för ny bebyggelse.
- Förtätning av grönområden bör undvikas.
- Större förändringar och/eller tillägg inom delområdet bör föregås av en kulturmiljöutredning som utreder eventuell påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.
- I verksamhets-/industriområdena är förtätning möjlig. En omvandling till en mer blandad stadsbebyggelse med både bostäder och service skulle kunna genomföras med möjlighet till inslag av enstaka relativt höga hus.
- Större förändringar och/eller tillägg inom delområdet bör föregås av en kulturmiljöutredning som utreder eventuell påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

# HÖGBRUNN



Lamellhus med sadeltak är en än vanligt förekommande byggnadstyp i området

**Brf Björnroten**

Harri Manninen, ordf.  
hmanninen@yahoo.se

**Nyköpings Kommun**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Diarienummer: B 2020-000303  
B 2020-000304  
B 2020-000305

**Beträffande ansökan om bygglov för uppförande av nya inglasade balkonger i Kv Björnroten 1, Bolmörten 1 samt Blåduvan 1**

Det är med stor besvikelse vi tagit del av tjänsteskrivelsen, daterad 2020-07-06, i ovanstående ärende där det föreslås att byggnadsnämnden skall avslå vår ansökan om bygglov för utbyte av våra gamla, kraftigt skadade balkonger mot nya balkonger med inglasning.

Vi ger nedan en bakgrund till vår ansökan och hoppas att byggnadsnämnden med detta som underlag är villig att bevilja bygglov.

Nuvarande balkonger är i ett mycket dåligt skick på grund av kraftiga betongskador. En mycket omfattande renovering av nuvarande balkonger eller ett montage av nya balkonger är därför de två alternativ som står till buds. En renovering blir mycket kostsam eftersom de nuvarande balkongerna troligen måste bilas bort helt och nya balkongplattor gjutas. Det är inte tekniskt möjligt att göra dem större än idag. Föreningen har därför valt alternativet att såga bort de gamla balkongerna och ersätta dessa med nya och något större inglasade balkonger.

Bostadsrättsföreningen bildades 1947 varefter de 7 husen i föreningen byggdes. Husen är idag tilläggsisolerade och har putsade fasader. För att de nya balkongerna skall påverka byggnadernas utseende i så liten omfattning som möjligt kommer balkongracket att utföras med en sinusformad plåt med liknande utseende som den plåt som satt på balkongerna när husen byggdes. För att inglasningarna skall synas så lite som möjligt har vi valt en helt ramfri konstruktion utan hörnstolpar trots att denna lösning är avsevärt dyrare. Denna typ av inglasning är knappt synbar vilket bifogad bild visar från ett projekt i annan kommun. Se bilaga.

Sedan bygglovsansökan inlämnades har vi, efter synpunkter framförda vid granskningen av ärendet, minskat storleken på samtliga balkonger.

Balkongerna på höghuset, Kv Blåduvan 1, har idag ett utvändigt breddmått på cirka 2,6 meter. Eftersom balkongerna på detta hus är de mest exponerade så har det utvändiga breddmättet på dessa satts till 3,0 meter, alltså endast cirka 40 cm bredare än de befintliga.

Balkongerna på de övriga husen i föreningen har idag ett utvändigt breddmått på cirka 2,7 meter. I vår ansökan är detta mått satt till 3,3 meter. På grund av fönsterplaceringen vid ett större antal av balkongerna är det inte möjligt att göra dessa smalare eftersom inglasningen då skulle hamna i fönstret.

De synpunkter som lämnas i tjänsteskrivelsen är inte konsekventa vid en jämförelse med två jämförbara projekt som vi fått kännedom om och som har beviljats bygglov under senare tid. I båda dessa projekt är husen också byggda på 1940-talet liksom husen i vår förening. Här nedan redogör vi för dessa två ärenden.



**Kv Backsippan 2, Dnr BTN 2016-000441**, två stycken flerbostadshus i 3 våningar med sammanlagt 21 lägenheter. Byggnaderna är tilläggsisolerade samt putsade på samma sätt som husen i vår förening. Husen ligger också i Hemgårdsområdet i andra änden av samma gata som vår förening, Ahlbergers väg 1 och 3. Bygglövsansökan i detta ärende innebar också nedsågning av befintliga balkonger med betongskador. De nya och inglasade balkongerna har ett utvändigt breddmått på cirka 3,6 meter och en bröstning av opalfärgat glas.

Bygglövsansökan avslogs 2016-10-18 med hänvisning till att

**Enligt Plan- och bygglagen 8 kap 17§ ska en ändring av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.**

**Enligt Plan-och bygglagen 2 kap 6§ ska byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.**

Byggnadsnämnden angav som skäl för avslaget att ansökan **inte tog tillräcklig hänsyn till de utpekade värdena på platsen.**

Ärendet överklagades och i beslut 2017-03-08 upphävde Länsstyrelsen byggnadsnämndens avslagsbeslut med hänvisning till **att tillbyggnaden av balkongerna inte strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL och varsamhetskravet 8 kap. 17 § PBL.**

Byggnadsnämnden beviljade sedan bygglov för de inglasade balkongerna vid sammanträde 2017-06-08. Se bild i bilaga.

**Kv Mården 7, Dnr B 2019-001197**, ett flerbostadshus i 3 våningar som uppfördes 1944 och med sammanlagt 24 lägenheter. Adress Stenbrinken 3 A-C. Byggnaden ligger inom detaljplan P77-14 och är utpekad som område för riksintresse för kulturmiljö D57. Balkongerna har exakt samma mått som i vår ansökan men inglasningarna är inte ramfria varför de är betydligt mer synliga.

Bygglov beviljades 2020-04-06 trots att huset ligger inom område för riksintresse för kulturmiljö samt att inglasningarna inte är ramfria. I byggnadsnämndens motivering står bland annat:

**Balkongerna ändrar inte byggnadens karaktärsdrag i väsentlig mening och med putsade fasader återställs delar av byggnadens ursprungliga kvalitéer. Avvikelsen strider inte mot detaljplanens syfte.**

Vid jämförelsen med dessa två beviljade bygglov kan vi omöjligt förstå varför det föreslås att vår ansökan om bygglov inte skall beviljas.

- Byggnaderna i alla tre ärendena är uppförda under 1940-talet.
- Balkongerna i vår ansökan har exakt samma mått som i Mården 7 men är cirka 30 cm smalare än i Backsippan 2.
- Bröstningarna är anpassade till det ursprungliga utförandet med sinusformad plåt, i Backsippan är det opalglas i bröstningarna.
- Vår inglasning består av glas utan metallram och utan hörnstolpar vilket gör dem i stort sett osynliga. I skrivelsen står också att **den valda lösningen på inglasning är vi positiva till.** I Mården är det luckor med metallram.

I tjänsteskrivelsen står **Om balkongerna inte glasas in kan bredare balkonger godtas**. Vi tolkar detta som att bygglov skulle kunna beviljas för nya balkonger med ett utvändigt mått enligt vår ansökan på 3,3 meter.

I skrivelsen står också **Däremot skulle balkonger som behåller sin ursprungsbredd kunna göras djupare samt inglasas**. Att en breddning av balkongerna på 60 cm skulle vara avgörande för frågan om att tillåta en inglasning (vars utseende ni är positiva till) känns märkligt. Dessutom är det inte möjligt med ett sådant utförande då det på många balkonger skulle innebära att inglasningen skulle ansluta mot fönstret bredvid balkongdörren.

#### **Övriga faktorer som påverkar förhållandena i vår förening:**

Vår förening ligger i stadens västra utkant. Eftersom vindriktningen under mer än hälften av årets dagar ligger mellan väst och syd så medför detta att det ofta är blåstigt. De dagar under sommarhalvåret som en icke inglasad balkong kan användas är därför tyvärr ganska få.

Motorvägen passerar vår förening på cirka 150 meters avstånd. Detta medför en hel del ljudstörningar som särskilt kvällstid kan bli påtagliga. En inglasning av den typ vi valt har en ljudreduktion på cirka 17 dB vilket avsevärt sänker ljudnivån på balkongen och i lägenheten.

I äldre bostadsrättsföreningar är medelåldern bland de boende ofta hög. Så är det även i vår förening. De mindre lägenheterna är i majoritet och lägenheter om 1 och 2 rok utgör 54 % av totala antalet.

Dessa lägenheter bebos ofta av enpersonshushåll med en äldre boende.

En inglasad balkong höjer boendekvalitén avsevärt då den är lättillgänglig och kan användas minst 7 månader om året. Öppen vid vackert väder och stängd vid blåst och regn och vid lägre utetemperatur. Alla husen utom höghuset saknar hiss varför tillgången till en inglasad balkong skulle vara mycket värdefull.

Av ovan redovisade förhållanden, och beviljade bygglov i jämförbara objekt, förväntar vi oss att byggnadsnämnden beviljar bygglov i enlighet med vår bygglovsansökan.

För bostadsrättsföreningen Björnroten



Harri Manninen, ordf



Magnus Rönnberg, vice ordf



Balkongprojekt Balco  
Brf Tackan, Gethornskroken i Hässleholm  
Byggår: 2017



Balkongprojekt Kv Backsippan 2  
Ahlbergersväg 1 - 3 i Nyköping



## Arkitektur och kulturmiljö i Högbrunn

Ärendet gäller utbyggnad och inglasning av samtliga balkonger på sammanlagt 7 flerbostadshus utmed Ahlbergers väg. Det gäller fastigheterna Björnroten 1, Blåduvan 1 och Bolmörten 1.

Plan- och bygglagen beskriver krav på byggnadsverk i kapitel 8. De tänkta utbyggnaderna och inglasningarna är ej förenliga med flera paragrafer i PBL.

### §1 Krav på byggnader

*En byggnad ska*

*2. ha en god form-, färg- och materialverkan*

*Dessa krav ska uppfyllas på så sätt att de,*

*2. vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om det inte är rimligt, den betydande avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnad. PBL kap.8 §2*

### Förbud mot förvanskning

#### §17 Varsamhetskravet

*Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.*

De centrala delarna av Högbrunn består av mycket enhetlig och till stor del bevarade lamellhus från 40-talet. Byggnadernas exteriör har trots tilläggsisolering och fönsterbyten behållna kvalitéer från dåtidens formspråk. Ett kännetecken från 40-talets, något enkla och formfattiga arkitektur, är balkongerna med sina nätta former, fronter i tätkorrugerad plåt och tunna järnrörsräcken. De upplevs som mindre utrop och varje balkong är sin egen välformade volym. Att förena dessa enskilda enheter till en sammanhållen är främmande för dåtidens uttryck och ett ingrepp på fasaden.

Vi förespråkar att balkongerna inte alls glasas in men att de kan bli djupare. I kunskapsunderlaget "Kulturhistorisk områdesbeskrivning Nyköpings tätort" går att finna följande text om Högbrunn "Flerbostadshusområdena uppstår värden på en områdesnivå i egenskap av värdefulla helhetsområden... Därutöver uppstår välbevarade 1940- och 50-talsbyggnader bevarandevärda karaktärsdrag och kvaliteter". Ställningstagandet är att området är känsligt för förändringar.

Vi föreslår en kompromiss till sökande.

Balkongerna får bli djupare och bredare så länge de ej glasas in.

Att bevilja nya storlekar på balkongerna och inglasning är att tillåta en förvanskning. Att hitta särskilda skäl för åtgärden blir svårt. Den enskildes intresse av ytterligare ett rum under vår och höst på bekostnad av områdets karaktärsdrag och allmänhetens intressen för en välbevarad och historiskt förankrad kulturmiljö ska vägas mot varandra.

Åtgärden ger byggnaderna och hela området ett helt nytt och splittrat utseende. Balkongernas plåtinklädnad och räcke kanske kan urskiljas från inglasningen men dess inverkan på helheten blir iögonfallande. Det ursprungliga uttrycket med flera tydligt adderade volymer på en slät och återhållsam fasad går förlorad. Kvalitéerna med området som ett välbevarat exempel på bostadsarkitektur från 40- och 50-talet, alltså mellan 70 och 80 år gammalt, förvanskas och blir knappt urskiljbara. Dessa värden har vi som kommun i uppgift att förvalta och bevara för kommande generationer.

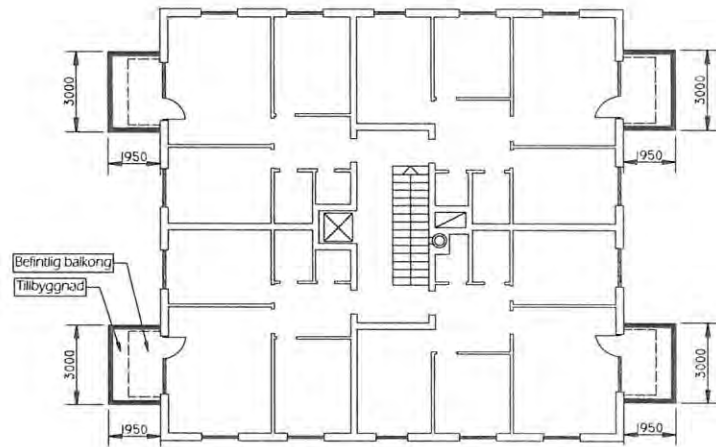
De föreslagna åtgärderna kan ej beviljas lov då de förvanskar byggnadernas såväl som hela områdets karaktär och särart.

I planarbetet med Stockrosen under våren 2020 tar vi fasta på de kvalitéer som återfinns i detta flerbostadsområde med Bolmörten, Blåduvan och Björnroten. För att förankra de nya kvarteren i kontexten-Högbrunn har vi exempel på områdets karaktär med mindre utstickande och karaktäristiska balkonger, sadeltak och förgårdsmark som vi värnar. Därför föreslår vi planbestämmelser som ska reglera dessa. Då är det mycket tveksamt att med bygglov förstöra värdena i området som vi i den nya exploateringen och förtätningen av Högbrunn refererar till.

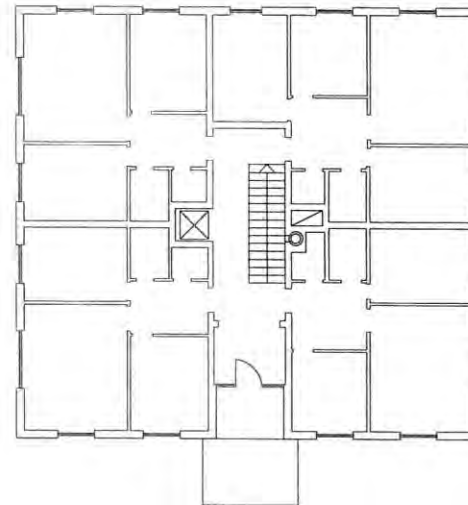
Sara Ahlstrand  
Bygglovarkitekt, Arkitekt SAR/MSA

Tobias Ossmark  
Kulturmiljöstrateg, Arkitekt SAR/MSA



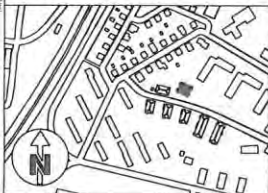


Plan Vån. 1-5



Bottenplan.

Situationsplan skala 1:4000



SKALA A1, 1:100 5m  
SKALA A3, 1:200 0 5 10m

**Föreskrifter**

Ritningen är upprättad från äldre ritningskopior.  
Angivna mått är ej definitiva.  
Mått gäller balkongplatta, inglasning bygger 120-150mm beroende på justering.  
Fortsatt projektering kräver mätning på plats.  
Underkonstruktion EJ inritad.

B	I	Andrade mått samtliga planer	20/10-06-09	GSB
A	I	Nya plattsorser på hus B/G	20/10-05-12	OJR
REV	ÖVN	18/10/04	1.1.17	SGF

**Bygglövsritning**

**Björnroten**

Kv. Blåduvan 1  
Nyköping  
Svenge

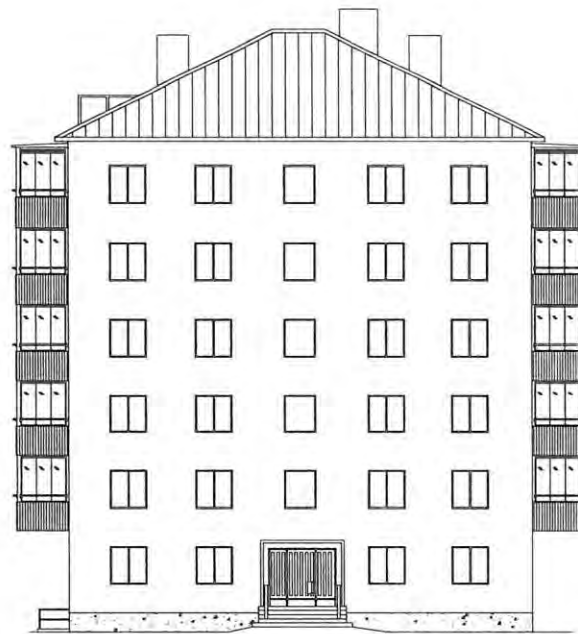


PROJEKTÖR	QUALITÄT	UTKORREKTÖR
ÖTÖT19	OJR	JK
2020-03-26		

Hus A		
Plan & Sit. Plan		
Nya balkonger med inglasning		
Skala	Blad	Ark
1:100	1	S01 B

### Kulör & material

1	Aluminium stomme	RAL9010
2	Luckprofiler	RAL9010
3	Handledare	RAL9005
4	Plåt i bröstring	RAL9016
5	Glas i luckor	Klarglas

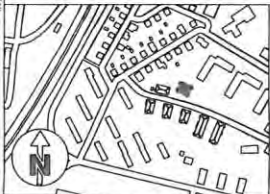


Fasad mot syd



Fasad mot ost

Situationsplan skala 1:4000



SKALA A1, 1:100 5m  
SKALA A3, 1:200 0 5 10m

#### Föreskrifter

Ritningen är upprättad från äldre ritningskopior.  
Angivna mått är ej definitiva.  
Mått gäller balkongplatta, inglasning bygger 120-150mm beroende på justering.  
Fortsatt projektering kräver mätning på plats.  
Underkonstruktion EJ inritad.

B	I	Ändrade mått samtliga planer	20/03/06/09	GSB
A	I	Nya plattoriskar på hus B-G	20/04/05/12	CRB
RP	DN	RP-19004	13/07	5671

### Bygglövsritning

**Björnroten**  
Kv. Blåduvan 1  
Nyköping  
Sverige

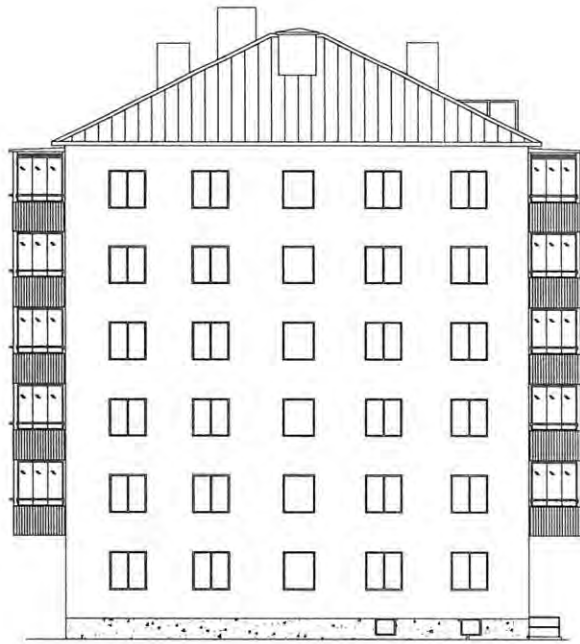


PROJEKT NR:	010119	GLASNING:	OR	ÄTTARE:	J.K.
DATE:	2020-03-26				

Hus A  
Fasader & Sit. Plan  
Nya balkonger med inglasning

SKALA:	1:100	BLAD:	1	BYGGLOVS NR:	S02	BLAD NR:	B
--------	-------	-------	---	--------------	-----	----------	---



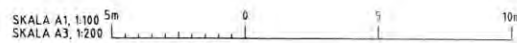


Fasad mot norr



Fasad mot väst

Situationsplan skala 1:4000



Föreskrifter

Ritningen är upprättad från äldre ritningskopior.  
 Angivna mått är ej definitiva.  
 Mått gäller balkongplatta, inglasning bygger 120-150mm beroende på justering.  
 Fortsatt projektering kräver mätning på plats.  
 Underkonstruktion EJ inritad.

B	1	Andrade mått samtliga plattor	2020-06-09	GB
A	1	Nya ritningskopian på hus B-C	2020-05-12	GB
REV	OR	BYGGMAN	04/11	3521

**Bygglövsritning**

**Björnroten**  
 Kv. Blåduvan 1  
 Nyköping  
 Sverige



PROJEKT NR	LOKALISERING	ÄTTARE
010119	OR	JK
DATUM		
2020-03-26		

Hus A  
 Fasader & Sit. Plan  
 Nya balkonger med inglasning

SKALA	BLAD	BYGGLOVS	BYGGLOVS
1:100	1	S03	B

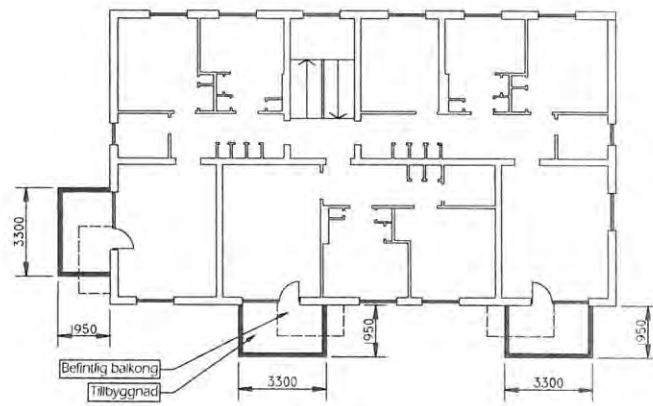
Fasad mot syd



Fasad mot väst



Plan



Situationsplan skala 1:4000



SKALA A1, 1:100 5m  
SKALA A3, 1:200 0 5 10m

Föreskrifter

Ritningen är upprättad från äldre ritningskopior.  
Angivna mått är ej definitiva.  
Mått gäller balkongplatta, inglasning byggs 120-150mm beroende på justering.  
Fortsatt projektering kräver mätning på plats.  
Underkonstruktion EJ inritad.

B	I	Ändrade mått samtiga planer	2020-06-09	J.S.B.
A	I	Nya poststreck på hus B-G	2020-05-12	O.R.
REV	CD	REVISCH	2020	5671

Bygglövsritning

**Björnroten**  
Kv. Blåduvan 1  
Nyköping  
Sverige



PROJEKT NR:	010119	GRÄNSLÖS	Q.R.	APPROVADE AV:	J.K.
DATUM:	2020-03-26				
HUS B	Fasader, plan & Sit. Plan				
	Nya balkonger med inglasning				
SKALA	1:100	BLAD	1	BYGGLOVS	S04
					B

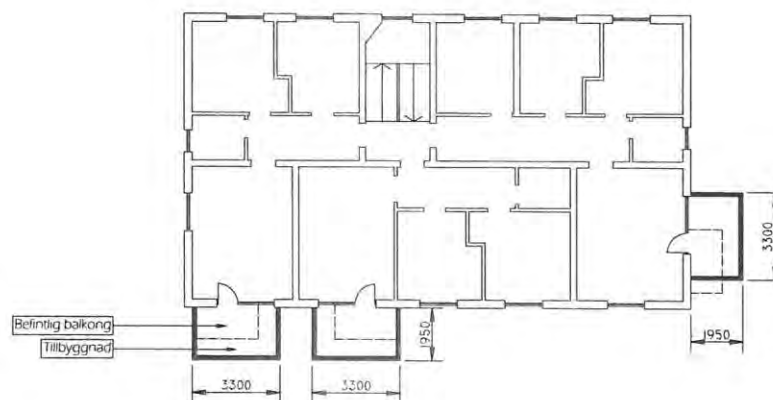
Fasad mot syd



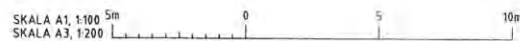
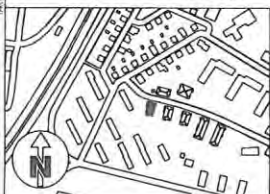
Fasad mot väst



Plan



Situationsplan skala 1:4000



Föreskrifter

Ritningen är upprättad från äldre ritningskopior.  
 Angivna mått är ej definitiva.  
 Mått gäller balkongplatta, inglasning bygger 120-150mm beroende på justering.  
 Fortsatt projektering kräver mätning på plats.  
 Underkonstruktion EJ inritad.

B	I	Ändrade mått samtliga planer	2020-06-09	SB
A	I	Nya plattstörklar på hus B-F5	2020-05-12	OR
REV	OR	REVISION	100%	9001

Bygglövsritning

Björnrotten

Kv Björnrotten 1  
 Nyköping  
 Sverige



PROJEKT NR	SKALOR	ÖVERSEER
010119	OR	JK
DATUM		
2020-03-26		

Hus C  
 Fasader, plan & Sit. Plan  
 Nya balkonger med inglasning

SKALA	SVENSK	BYGGLOVS	BL
1:100	1	S05	B

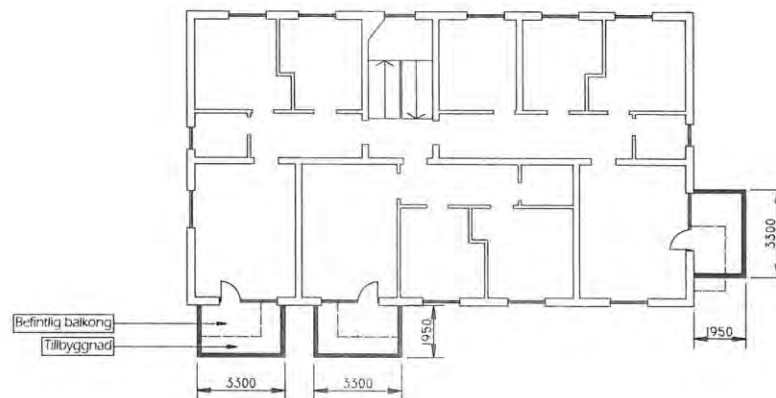
Fasad mot syd



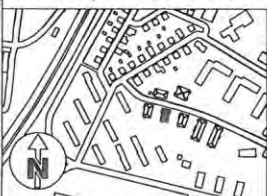
Fasad mot väst



Plan



Situationsplan skala 1:4000



SKALA A1, 1:100 5m  
SKALA A3, 1:200 10m

B	1	Ändrade mått samtliga planer	2020-06-09	J.R.
A	1	Nya planstorlekar på hus B+C	2020-05-12	O.P.
REV	01	RS-19/20	01/11	95/1

**Bygglövsritning**

**Björnroten**  
Kv Björnroten 1  
Nyköping  
Sverige



**BALCO AB**  
Ångströms 4  
SE-362 45 VÄXJÖ  
SVERIGE  
Tel: +46-470-633000  
Fax: +46-470-633098

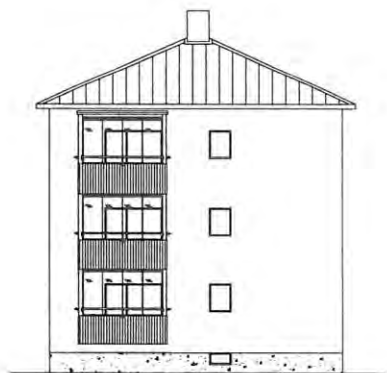
PROJEKTLEDARE 018119	GEOMETRIK O.R.	TEKNIKANS J.R.
DATE 2020-03-26		

Hus D  
Fasader, plan & Sit. Plan  
Nya balkonger med inglasning

**Föreskrifter**  
Ritningen är upprättad från äldre ritningskopior. Angivna mått är ej definitiva. Mått gäller balkongplatta, inglasning bygger 120-150mm beroende på justering. Fortsatt projektering kräver mätning på plats. Underkonstruktion EJ inritad.

SKALA 1:100	BLAD 1	BYGGLOVS- S06	REV B
----------------	-----------	------------------	----------

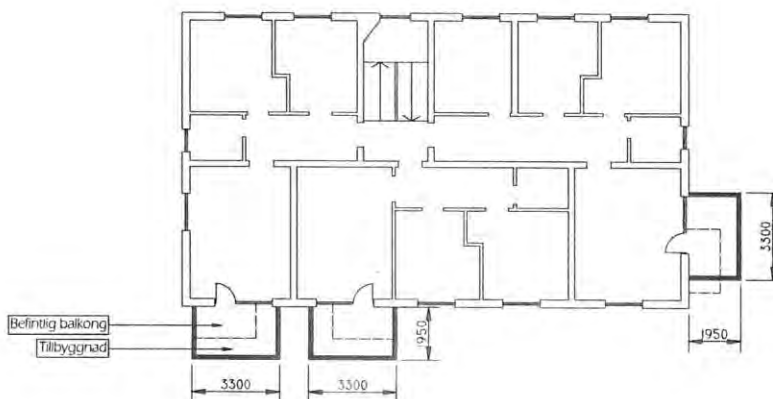
Fasad mot syd



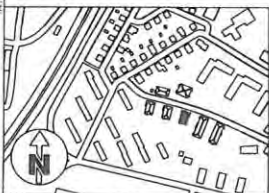
Fasad mot väst



Plan



Situationsplan skala 1:4000



SKALA A1, 1:100 5m  
SKALA A3, 1:200 0 5 10m

Föreskrifter

Ritningen är upprättad från äldre ritningskopior.  
Angivna mått är ej definitiva.  
Mått gäller balkongplatta, inglasning bygger 120-150mm beroende på justering.  
Fortsatt projektering kräver mätning på plats.  
Underkonstruktion EJ inritad.

B	I	Ändrade mått samtliga planer	2020-06-09	J.K.
A	I	Nya planlösningar på hus B45	2020-05-12	J.K.
rev	OR	18.15.2020	100%	S01

Bygglövsritning

Björnroten

Kv. Björnroten 1  
Nyköping  
Sverige



PROJEKT NR 010119	LOKALITET O.R.	ÅTTORNING J.K.
DATUM 2020-03-26		

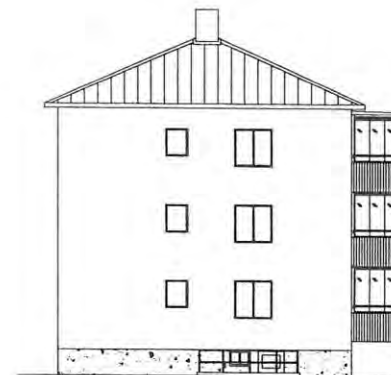
Hus E  
Fasader, plan & Sit. Plan  
Nya balkonger med inglasning

SKALA 1:100	ARBET I	ANMÄRKNING S07	BLAD B
----------------	------------	-------------------	-----------

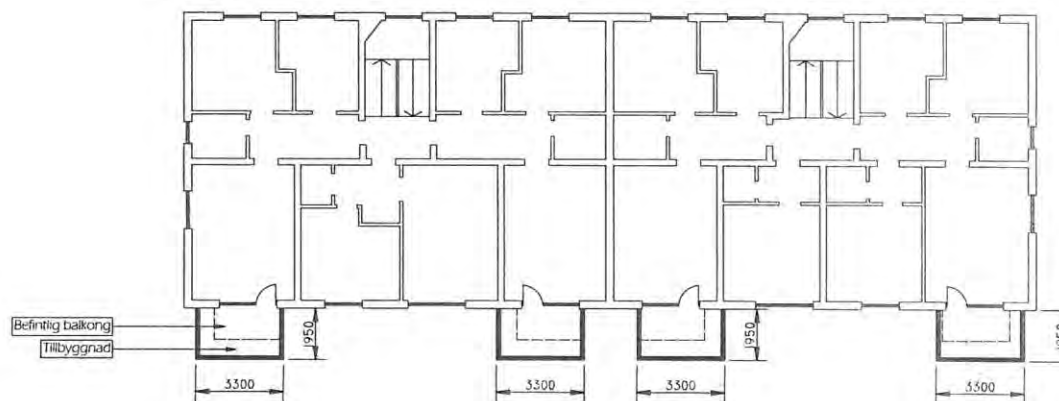
Fasad mot väst



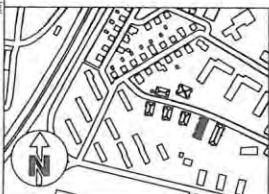
Fasad mot norr



Plan



Situationsplan skala 1:4000



SKALA A1, 1:100 5m  
SKALA A3, 1:200 0 5 10m

**Föreskrifter**

Ritningen är upprättad från äldre ritningskopior.  
Angivna mått är ej definitiva.  
Mått gäller balkongplatta, inglasning bygger 120-150mm beroende på justering.  
Fortsatt projektering kräver mätning på plats.  
Underkonstruktion EJ inritad.

B	I	Antråde mått samtliga planer	2020-06-09	FB
A	I	Nya plattor/teknik på hus B-43	2020-05-12	DB
REV	GR	REV 19824	1/17	9271

**Bygglövsritning**

**Björnroten**  
Kv. Bolmörten 1  
Nyköping  
Sverige

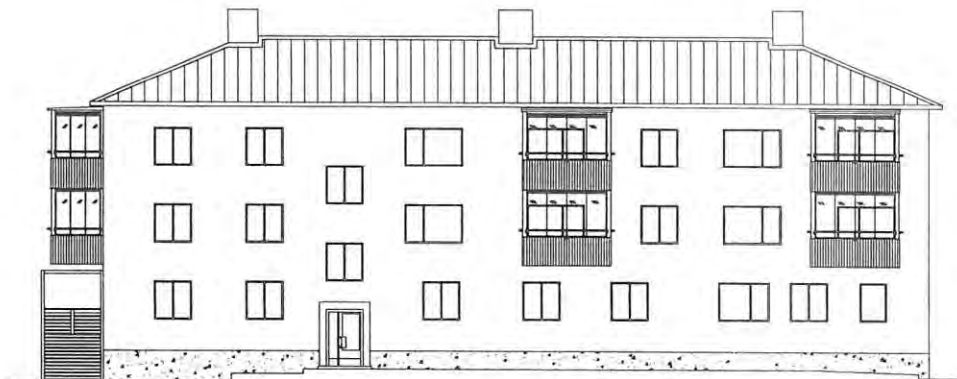


PROJEKT NR	010119	ANSÖKNING	O.R.	UTARBETAD AV	J.K.
DATE	2020-03-26				

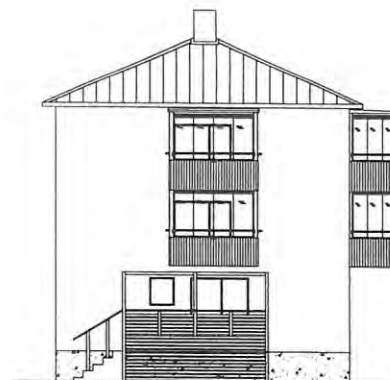
Hus F  
Fasader, plan & Sit. Plan  
Nya balkonger med inglasning

SKALA	1:100	ARBET	1	BYGGLOVS	S08	BLAD	B
-------	-------	-------	---	----------	-----	------	---

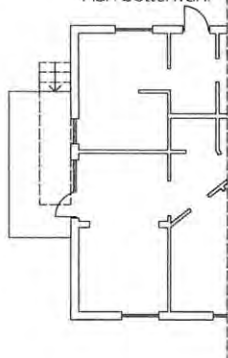
Fasad mot öst



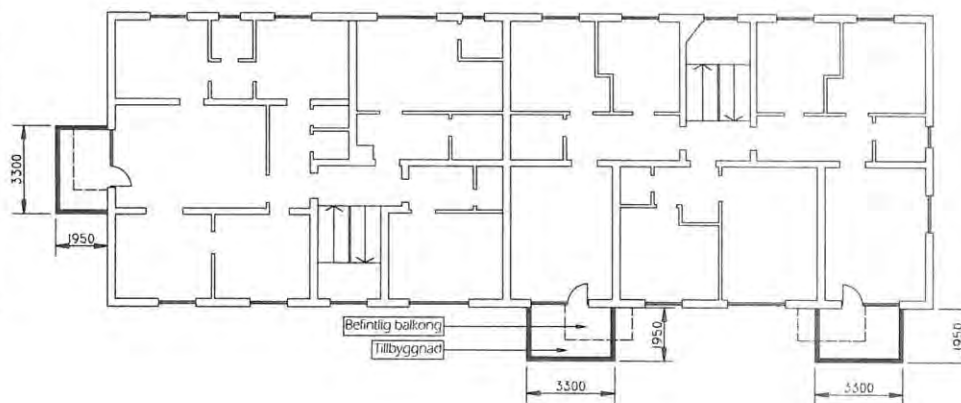
Fasad mot syd



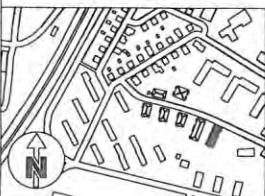
Plan bottenvån.



Plan vån 1 & 2



Situationsplan skala 1:4000



SKALA A1, 1:100 5m  
SKALA A3, 1:200 0 5 10m

**Föreskrifter**

Ritningen är upprättad från äldre ritningskopior. Angivna mått är ej definitiva. Mått gäller balkongplatta, inglasning bygger 120-150mm beroende på justering. Fortsatt projektering kräver mätning på plats. Underkonstruktion EJ inritad.

B	1	Anskade mått samtiga planer	2019-06-09	GB
A	1	Nya patioskorar på hus B-C	2019-05-12	OR
REV	OR	REVISION	DATA	9971

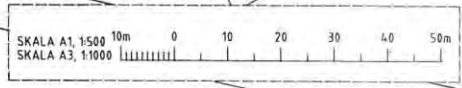
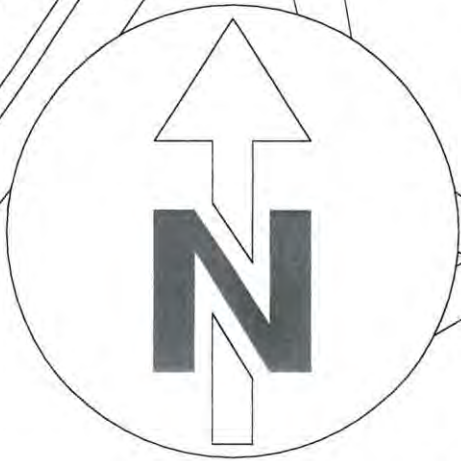
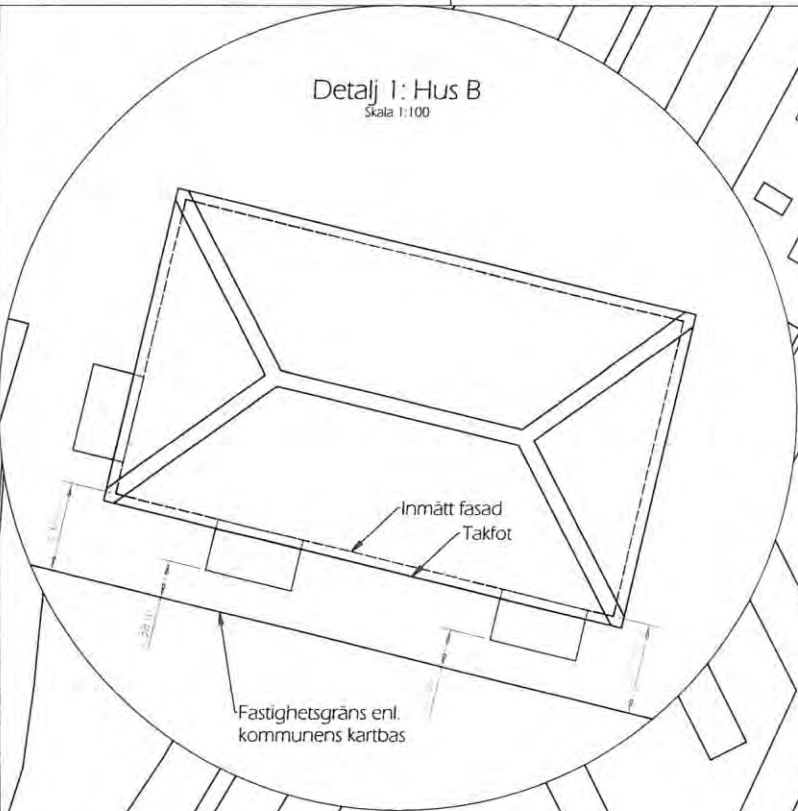
**Bygglövsritning**

**Björnroten**  
Kv Boimorten 1  
Nyköping  
Sverige



PROJECT NO. 010119	SCALE OR	DATE 2020-03-26	DESIGNED BY JK
Hus G Fasader, plan & Sit. Plan Nya balkonger med inglasning			
SCALE 1:100	SHEET 1	NO. OF SHEETS S09	TYPE B

Detalj 1: Hus B  
Skala 1:100



B 1	Ändrade mått samtliga planer	2020-06-09	RSB
A 1	Nya planritningar på hus B-F3	2020-05-12	O.R.
REV	OM	ÄNDRING	1/2020
<b>Bygglövsritning</b>			
<b>Björnroten</b>			
Kv. Blåduvan 1, Björnroten 1 & Boimörten 1			
Nyköping Sverige			
		<b>BALCO AB</b>	
		Ångström 4 SE-392 45 VÅRÅ SVERIGE Tel: +46-470-533000 Fax: +46-470-533008	
PROJEKT NR:	010119	LOVANS ÖR:	JK
2020-03-26			
Situationsplan			
SKALA	1:500	BLAD NR	1
SKALA	1:500	BLAD NR	1
SKALA	1:500	BLAD NR	1
SKALA	1:500	BLAD NR	1

PROJEKT: 010119, 2020-03-26, 1:500, SITUATIONSPLAN, BYGGLÖVS-RITNING, SÖDRA ÅNGSTRÖM 4, SE-392 45 VÅRÅ, SVERIGE



MSN §

Dnr MSN 20/68

**Uppräkning av taxa för Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens planverksamhet**

Taxa för Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens planverksamhet beslutades av Kommunfullmäktige 2020-02-11 och började gälla 2020-03-01.

Nyköpings kommuns plantaxa följer prisbasbeloppet som fastställs av regeringen varje år. Därefter utgår taxan från planärendets storlek och komplexitet. Taxan är indelad i 7 nivåer. Avgift tas ut för planansökan och om planarbete får inledas tas ett planavtal fram där ett fastpris fastställs innan detaljplanearbetet påbörjas.

Taxan får varje år räknas upp i enlighet med det av regeringen fastställda prisbasbeloppet. Ändringen av taxan gäller uppräknings enligt 2021 års prisbasbelopp.

**Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

**att** fastställa taxan för planverksamhet inom Samhällsbyggnad

**att** den nya taxan börjar gälla från 2021-01-01

**Beslut till:**

Kommunfullmäktige (med underliggande handlingar)

N/A  
Maria Ljungblom

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Uppräkning av taxa för Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens planverksamhet

Taxa för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutades av Kommunfullmäktige 2020-02-11 och började gälla 2020-03-01.

Taxan får varje år räknas upp i enlighet med det av regeringen fastställda prisbasbeloppet. Ändringen av taxan gäller uppräkning enligt 2021 års prisbasbelopp.

### Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

**att** fastställa taxan för planverksamhet inom Samhällsbyggnad

**att** den nya taxan börjar gälla från 2021-01-01



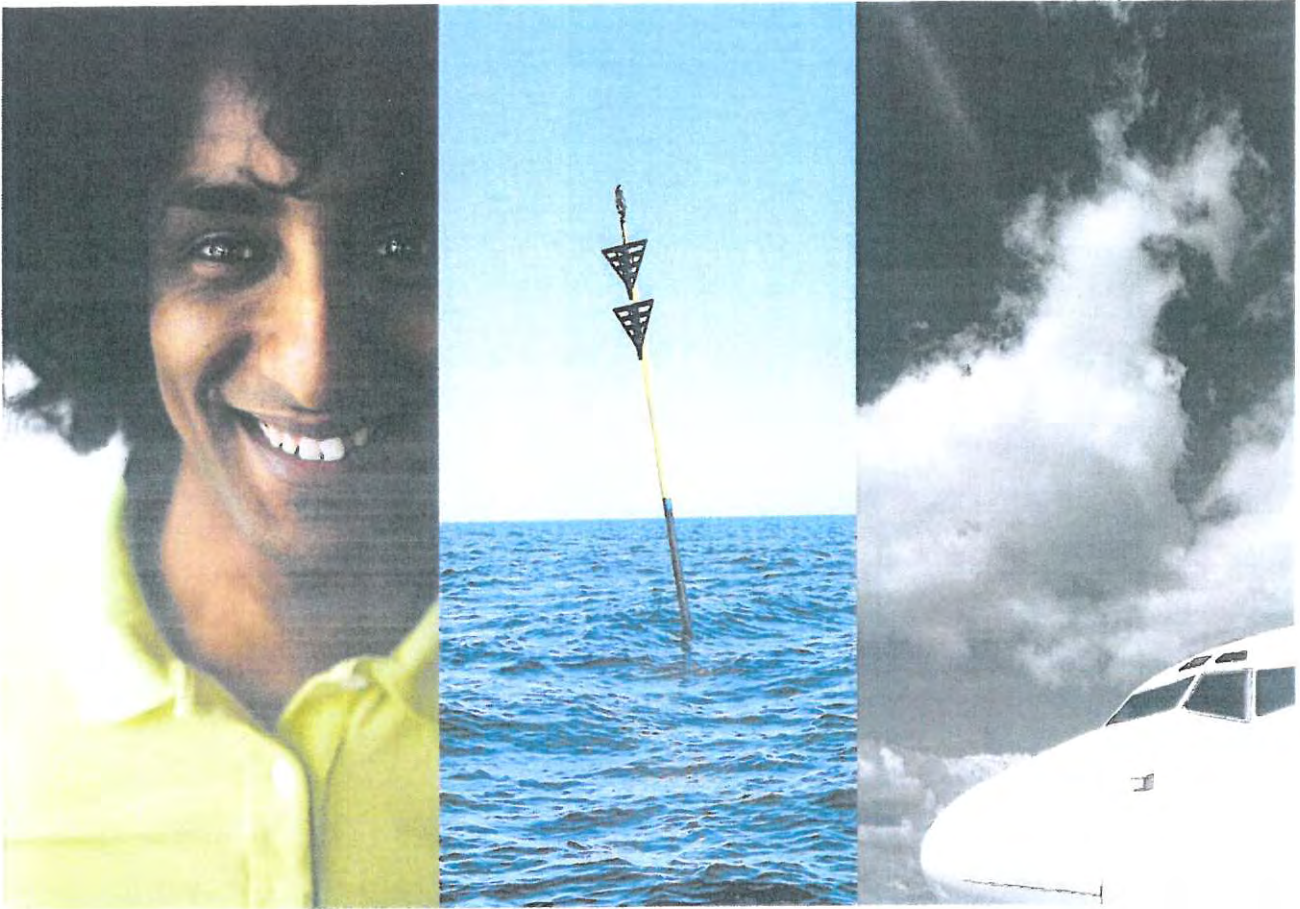
Maria Ljungblom  
Plan- och naturchef

### Beslut till:

Kommunstyrelsen (med underliggande handlingar)

MSN

## FÖRSLAG



# Taxa för planverksamhet inom Samhällsbyggnad

Antagen av Kommunfullmäktige 2020-xx-xx § xxx

Gäller från 2021-01-01

## Plantaxa

Nyköpings plantaxa följer prisbasbeloppet som fastställs av regeringen varje år. Därefter utgår taxan från planärendets storlek och komplexitet. Taxan är indelad i 7 nivåer. Avgift tas ut för planansökan och om planarbete får inledas tas ett planavtal fram där ett fastpris fastställs innan detaljplanearbetet påbörjas. Intäkter från avgift för planbesked och intäkter för handläggning av detaljplan går till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Intäkter för upprättande av planhandlingar går till Samhällsbyggnad.

Kostnader för utredningar, grundkarta, (fastighetsförteckning och annonskostnader) tillkommer samt kostnad för eventuella konsulter.

dPBB – deciprisbasbelopp (47600/10)

F – faktor

### Avgift för planbesked

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

	dPBB	F	
Nivå 1-2	4760	2	= 9520 kr
Nivå 3-5	4760	3	= 14280 kr
Nivå 6-7	4760	4	= 19040 kr

### Handläggning av detaljplan:

Konsult anlitad av sökande upprättar detaljplanekarta och planbeskrivning. Sökande bekostar och ansvarar för att ta fram underlag och utredningar som krävs. Sökande bekostar även som regel grundkarta.

Samhällsbyggnad ansvarar för kvalitetsgranskning, föredragning i bygg- och tekniknämnd samt samråd med sakägare, myndigheter och andra berörda.

Samhällsbyggnad ansvarar även för intern förankring i kommunen samt annonsering i lokalpress.

	dPBB	F (fast)	Summa
1. Nivå 1	4760	2	= 9520 kr
2. Nivå 2	4760	4	= 19040 kr
3. Nivå 3	4760	8	= 38080 kr
4. Nivå 4	4760	12	= 57120 kr
5. Nivå 5	4760	24	= 114240 kr
6. Nivå 6	4760	48	= 228480 kr
7. Nivå 7	4760	96	= 456960 kr

**Upprättande av detaljplanehandlingar:**

Samhällsbyggnad kan åta sig att upprätta detaljplanekarta och planbeskrivning.

Taxa för upprättande utgår från taxa för handläggning. Vid upprättande tillkommer moms. I Nivå 1 ingår upprättande av handlingar då åtgärden är av så begränsad omfattning. Detta skall göras av personer som är yrkeskunniga i planprocessen. I dessa fall tar kommunen ut avgift för handläggning av detaljplan. Möjligheten för kommunen att upprätta planhandlingar för nivå 4-7 styrs av resurstillgång och kan inte garanteras

	dPBB	F (fast)	Summa
1. Nivå 1	4760	2	= 9520 kr
2. Nivå 2	4760	4	= 19040 kr
3. Nivå 3	4760	8	= 38080 kr
4. Nivå 4	4760	12	= 57120 kr
5. Nivå 5	4760	24	= 114240 kr
6. Nivå 6	4760	48	= 228480 kr
7. Nivå 7	4760	96	= 456960 kr

**Planprogram**

För planprogram gäller samma taxa som för detaljplaner.

## Beskrivning av taxekategorier

Någon eller flera av punkterna under respektive nivå kan vara uppfyllda för att denna ska gälla. En viktning görs av punkternas relevans för det aktuella planarbetet och därefter görs en bedömning av vilken taxenivå som är lämpligast. Bedömningen görs av Plan- och naturenheten.

### 1. Nivå 1 (alla punkter ska vara uppfyllda)

- Små ärenden som omfattar en mycket begränsad yta eller arbetsinsats.
- Hanteras som tillägg i text och ingen ny plankarta.
- Ärenden som kan antas inte innebära betydande miljöpåverkan.
- Begränsat förfarande/standardförfarande.

### 2. Nivå 2

- Ny eller tillbyggnad av högst en bostad
- Ändring som innebär mindre justering av plankarta som inte föranleder några utredningar
- Byggrätt för verksamhet på högst 200 m<sup>2</sup>
- Planområde på högst 2000 m<sup>2</sup>.
- Ärenden som inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.
- Standardförfarande.

### 3. Nivå 3

- Mellan 2 och 9 bostäder
- Byggrätt för verksamhet på 200 – 1000 m<sup>2</sup>
- Planområde på 2000 – 10000 m<sup>2</sup>.
- Ärenden som inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.
- Standardförfarande.

### 4. Nivå 4

- Mellan 10 och 49 bostäder
- Byggrätt för verksamhet på 1000 – 5000 m<sup>2</sup>
- Planområde på 10 000 – 20 000 m<sup>2</sup>.
- Ärenden som inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.
- Standardförfarande.

### 5. Nivå 5

- Mellan 50 och 199 bostäder
- Byggrätt för verksamhet på 5000 – 10 000 m<sup>2</sup>
- Planområdet på 20 000 m<sup>2</sup> – 50 000 m<sup>2</sup>
- Ärenden som kan antas innebära betydande miljöpåverkan.
- Hanteras med standardförfarande/utökat förfarande.

### 6. Nivå 6

- Mellan 200 och 999 bostäder
- Betydande miljöpåverkan
- Byggrätt för verksamhet på 10 000-20 000 m<sup>2</sup>
- Planområdet på 50 000 m<sup>2</sup> – 100 000 m<sup>2</sup>
- Ärenden som kan antas innebära betydande miljöpåverkan.
- Hanteras med standardförfarande/utökat förfarande.

### 7. Nivå 7

- Över 1000 bostäder
- Byggrätt för verksamhet på över 20000 m<sup>2</sup>.
- Planområdet överstiger 100 000 m<sup>2</sup>.
- Ärenden som kan antas innebära betydande miljöpåverkan.
- Hanteras med standardförfarande/utökat förfarande.

Taxan utgår från nya exploateringar på tidigare icke planlagd mark eller när detaljplan väsentligt omarbetas för ett område. Vid enklare ändring av befintliga detaljplaner får ärendets komplexitet värderas vid val av taxekategori.

MSN §

Dnr MSN20/

**Revidering av taxa för bygglov och geografisk information**

*Handlingarna i ärendet skickas ut separat.*

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



MSN §

Dnr MSN20/3

**Ekonomisk uppföljning delår 2020 för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden**

Uppföljningen beskriver det ekonomiska utfallet till och med augusti med jämförelse med samma period 2019 samt en prognos för helåret.

Intäkterna avviker negativt främst beroende på minskade avgifter för parkering, minskad tillsyn och ny taxa inom miljöverksamheten med efterdebitering. Ny redovisningsprincip för exploateringsprojekt innebär ökade kostnader jämfört med tidigare år.

Detta sammantaget innebär att nämnden prognosticerar ett underskott om 2,7 mkr för 2020 inom skattekollektivet.

VA-kollektivet har högre kostnader men dessa kvittas mot högre intäkter. Renhållningen har enligt budget ett underskott som regleras mot renhållningsfonden.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** godkänna ekonomisk delårsrapport för Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens verksamhet, bilaga till tjänsteskrivelse daterad 2020-09-17

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen

Miljö- och  
samhällsbyggnadsnämnden

## **Ekonomisk uppföljning delår 2020 för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden**

### **Bakgrund**

Uppföljningen beskriver det ekonomiska utfallet till och med augusti med jämförelse med samma period 2019 samt en prognos för helåret.

Intäkterna avviker negativt främst beroende på minskade avgifter för parkering, minskad tillsyn och ny taxa inom miljöverksamheten med efterdebitering. Ny redovisningsprincip för exploateringsprojekt innebär ökade kostnader jämfört med tidigare år.

Detta sammantaget innebär att nämnden prognosticerar ett underskott om 2,7 mkr för 2020 inom skattekollektivet.

VA-kollektivet har högre kostnader men dessa kvittas mot högre intäkter.

Renhållningen har enligt budget ett underskott som regleras mot renhållningsfonden.


### **Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen**

- Ärendet berör eller påverkar barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa.
- En prövning av barnets bästa har genomförts.
- Förslag till beslut beaktar vad som bedömdes vara barnets bästa enligt prövningen.

## Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

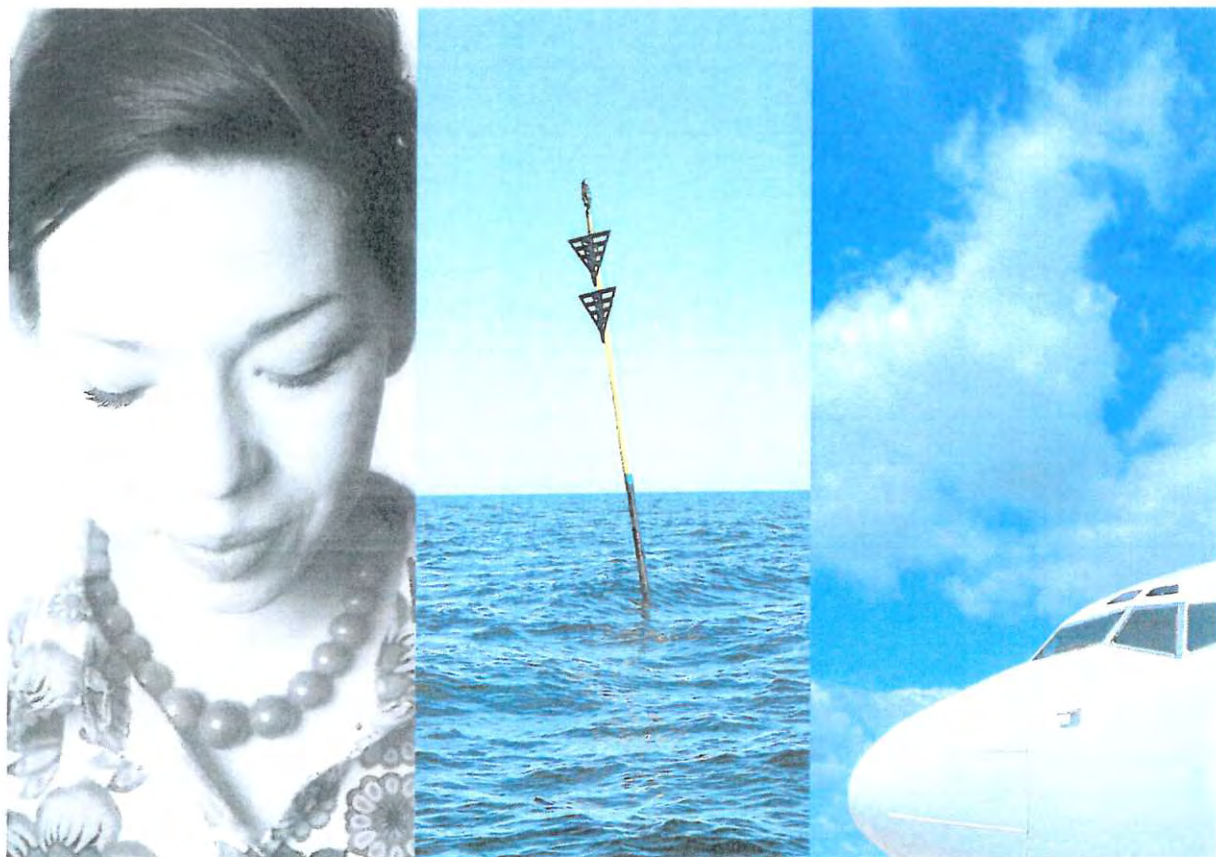
**att** godkänna ekonomisk delårsrapport för Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens verksamhet, bilaga till tjänsteskrivelse daterad 2020-09-17



Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

**Beslut till:**



# Ekonomisk uppföljning delår 2020

**Status:** Påbörjad **Rapportperiod:** 2020-08-31 **Organisation:** Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSN)

## Sammanfattning

### Perioden jmf m 2019

Från och med 2020 följer kommunen de redovisningsprinciper som numera gäller för exploateringar. Detta innebär att kostnaderna för avskrivningar har ökat. Gratis kantstensparkering och uteblivna intäkter för övrig parkering, gratis markupplåtelse för uteservering och rabatterad torgtaxa minskar intäkterna för gatuverksamheten. Omorganisation inom plan där verksamheter gör att siffrorna inte är jämförbara för plan, naturvård och mät & kart (inkl övrigt) Nämndens intäkter för miljöverksamheter blir mycket lägre än budget. Detta är konsekvens av Corona och utebliven tillsyn i kombination med efterdebitering.

### Prognos jmf m budget

Plan- och naturenheten räknar med ett underskott på cirka 240tkr jämfört med verksamhetsbudget. Detta främst med anledning av lägre intäkter för upprättande av detaljplaner Nämndens intäkter för miljöverksamheter blir mycket lägre än budget nästan 2 mnkr. Detta är konsekvens av Corona och utebliven tillsyn i kombination med efterdebitering. Ett statligt bidrag om 336 tkr har betalats ut för extra tillsyn maa Corona. Gratis kantstensparkering och uteblivna intäkter för övrig parkering, gratis markupplåtelse för uteservering och rabatterad torgtaxa minskar intäkterna med 2 350 tkr för 2020.

### Åtgärder

Efterdebiteringens effekt kommer successivt att avta och 3 år efter införandet är taxan i fas. Minskad tillsyn ger att verksamheter inom nämndens område kan visa ett överskott (som inte motsvarar intäktsbortfallet)

### Förändring intäkter och kostnader samt resultat per verksamhet, tkr

Konto	Utfall Jan - Aug 2020	Utfall Jan - Aug 2019	Förändr jmf fg år	Förändr jmf fg år %
Intäkter	128 656	128 435	221	0.2%
Kostnader	-216 911	-198 536	-18 374	9.3%
Finansiella int o kostn	-95	-143	48	-33.7%
<b>Redovisat resultat</b>	<b>-88 350</b>	<b>-70 245</b>	<b>-18 105</b>	<b>25.8%</b>

Verksamhet	Utfall Jan - Aug 2020	Utfall Jan - Aug 2019	Förändr jmf fg år %	Budget 2020	Prognos delår 2020	Avv Budget- Prognos 2020
------------	--------------------------	--------------------------	------------------------	-------------	-----------------------	-----------------------------

Nämnd	-1 162	-1 936	-39.9%	-2 773	-2 762	12
Till nämndens förfogande				-1 962	-500	1 462
Hamn	-4 871	-4 955	-1.7%	-7 252	-7 252	0
Gata	-45 571	-36 597	24.5%	-65 232	-67 612	-2 380
Park	-11 706	-10 661	9.8%	-17 499	-17 457	42
Mät och kart	2	-2 350	-100.1%	113	63	-50
Bygg	-2 705	-2 777	-2.6%	-4 597	-4 650	-53
Plan	-7 603	-2 344	224.4%	-10 158	-10 128	30
Miljöövervakning	-9 767	-9 144	6.8%	-12 839	-14 607	-1 768
Naturvård		-506	-100.0%			
Övrigt	-447	0				
VA skattekollektivet	0	0	-148.7%	0	0	0
<b>Summa MSN Skattekollektivet</b>	<b>-83 831</b>	<b>-71 269</b>	<b>17.6%</b>	<b>-122 200</b>	<b>-124 905</b>	<b>-2 705</b>
MSN Vatten och Avlopp	-2 044	-3 167	-35.5%	0	-11	-11
MSN VA Resultatfond		3 365	-100.0%			
<b>Summa Vatten och Avlopp</b>	<b>-2 044</b>	<b>197</b>	<b>-1 137.0%</b>	<b>0</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>
MSN Renhållning	-2 475	-1 016	143.6%	0	0	0
MSN Renh Resultatfond		1 843	-100.0%	0	0	0

<b>Summa</b>	<b>-2 475</b>	<b>827</b>	<b>-399.2%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Renhållning</b>						

#### Utfall januari-augusti

Under 2019 var det fler tillfällen med utbildning för nämnden, detta tillsammans med minskat antal sammanträden ger en kostnadsminskning för nämnden.

Från och med 2020 följer kommunen de redovisningsprinciper som numera gäller för exploateringar. Detta innebär att kostnaderna för avskrivningar har ökat.

Gratis kantstensparkering och uteblivna intäkter för övrig parkering, gratis markupplåtelse för uteservering och rabatterad torgtaxa minskar intäkterna för gatuverksamheten.

Omorganisation inom plan där verksamheter gör att siffrorna inte är jämförbara för plan, naturvård och mät & kart (inkl övrigt)

Nämndens intäkter för miljöverksamheter blir mycket lägre än budget. Detta är konsekvens av Corona och utebliven tillsyn i kombination med efterdebitering.

VA-kollektivet har högre kostnader men dessa kvittas mot högre intäkter.

Renhållningen har enligt budget ett underskott som regleras mot renhållningsfonden

#### Prognos

Plan- och naturenheten räknar med ett underskott på cirka 240tkr jämfört med verksamhetsbudget. Detta främst med anledning av lägre intäkter för upprättande av detaljplaner

MSN:s intäkter för miljöverksamheter blir mycket lägre än budget nästan 2 mnkr. Detta är konsekvens av Corona och utebliven tillsyn i kombination med efterdebitering. Ett statligt bidrag om 336 tkr har betalats ut för extra tillsyn maa Corona.

Gratis kantstensparkering och uteblivna intäkter för övrig parkering, gratis markupplåtelse för uteservering och rabatterad torgtaxa minskar intäkterna med 2 350 tkr för 2020.

#### Åtgärder

Corona har påverkat intäkterna under året med mindre intäkter vilket är svårt att vidta åtgärder för. Minskad tillsyn ger att verksamheter inom nämndens område kan visa ett överskott (som inte motsvarar intäktsbortfallet)

#### Pandemins påverkan på ekonomin, tkr

	Utfall tom aug	Prognos 2020
Intäkter Gata	-1 869	-2350

Intäkter miljö	-300	-400
Bidrag från staten för extra tillsyn på serveringsställen		+336

MSN:s intäkter för miljöverksamheter blir lägre än budget. Konsekvens av Corona och utebliven tillsyn påverkar med ca 400 tkr. Ett statligt bidrag om 336 tkr har betalats ut för extra tillsyn maa Corona.

Gratis kantstensparkering och uteblivna intäkter för övrig parkering, gratis markupplåtelse för uteservering och rabatterad torgtaxa minskar intäkterna med 2 350 tkr för 2020.

## Resultaträkning extern, tkr

**Motpart:** Motpart saknas

Konto	Utfall Jan - Aug 2020	Utfall Jan - Aug 2019	Förändr jmf fg år	Förändr jmf fg år %
Försäljningsint	1 145	1 051	94	9.0%
Taxor o avgifter	113 723	112 277	1 447	1.3%
Hyror o arrenden	847	1 079	-232	-21.5%
Bidrag	834	771	63	8.2%
Försäljn av vhet o tjänster	21	573	-552	-96.3%
<b>Summa Intäkter</b>	<b>116 572</b>	<b>115 751</b>	<b>820</b>	<b>0.7%</b>
Lämnade bidrag		-29	29	-100.0%
Lönekostn	-1 086	-1 266	180	-14.3%
Övr personalkostn	-8	-47	39	-82.5%
Material	-11 335	-11 333	-2	0.0%
Köp av tjänst		-12	12	-100.0%
<b>Summa Kostnader</b>	<b>-12 429</b>	<b>-12 688</b>	<b>259</b>	<b>-2.0%</b>
Finansiella kostn	-95	-143	48	-33.7%



Summa Finansiella int o kostn	-95	-143	48	-33.7%
Summa Redovisat resultat	104 048	102 920	1 128	1.1%

Externa intäkter och kostnader

MSN §

Dnr MSN20/62

**Yttrande avseende medborgarförslag om hastighetsdämpande åtgärder på Stenbrovägen (KK19/787)**

Förslagsställarna föreslår att Nyköpings kommun ska besluta om att genomföra hastighetsdämpande åtgärder på Stenbrovägen. De upplever att tillåten hastighet ofta överträds vilket medför ökade risker för oskyddade trafikanter samt att buller från vägen ökar.

Stenbrovägen är en idag att betrakta som en infartsled där framkomlighet är prioriterad, därmed är hastighet också föreskriven till 40 km/h. De hastighetsmätningar som genomförts visar att det är en relativt liten andel fordon som kör mer än 20 km/h för fort. Att anlägga farthinder på en infartsled är inte aktuellt med tanke på den trafikstockning som det kan medföra. Det är inte heller att föredra med tanke på att Stenbrovägen troligen kommer att bli ännu mer belastad som infartsled i samband med stängningen av Brunngatan för byggande av Nyköpings nya resecentrum.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och Tekniska divisionen anser därför att medborgarförslaget ska avslås med stöd av ovanstående beskrivning.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2020-08-27 som nämndens yttrande på medborgarförslaget

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen KK19/787

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Yttrande avseende medborgarförslag om hastighetsdämpande åtgärder på Stenbrovägen (KK19/787)

### Bakgrund

Förslagsställarna föreslår att Nyköpings kommun ska besluta om att genomföra hastighetsdämpande åtgärder på Stenbrovägen. De upplever att tillåten hastighet ofta överträds vilket medför ökade risker för oskyddade trafikanter samt att buller från vägen ökar.

Stenbrovägen är en idag att betrakta som en infartsled där framkomlighet är prioriterad, därmed är hastighet också föreskriven till 40 km/h. De hastighetsmätningar som genomförts visar att det är en relativt liten andel fordon som kör mer än 20 km/h för fort. Att anlägga farthinder på en infartsled är inte aktuellt med tanke på den trafikstockning som det kan medföra. Det är inte heller att föredra med tanke på att Stenbrovägen troligen kommer att bli ännu mer belastad som infartsled i samband med stängningen av Brunngatan för byggande av Nyköpings nya resecentrum.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och Tekniska divisionen anser därför att medborgarförslaget ska avslås med stöd av ovanstående beskrivning.

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att anta tjänsteskrivelsen daterad 2020-08-27 som nämndens yttrande på medborgarförslaget**



Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen KK19/787

## Medborgarförslag om hastighetsdämpande åtgärder på Stenbrovägen



Vi föreslår att Nyköpings Kommun beslutar om att snarast genomföra hastighetsdämpande åtgärder på Stenbrovägen på sträckan Stockholmsvägen-Mariebergsgård.

Efter att i allt för många år försökt få gehör för hastighetsdämpande åtgärder på Stenbrovägen genom kontakt med tjänstemän på gatuenheten, väljer vi som bor i anslutning till Stenbrovägen att lämna in ett gemensamt medborgarförslag.

När hastigheten ökar från tillåtna 40 km/tim till de hastigheter som beskrivs nedan, blir risken för svåra och livshotande skador vid påkörning av oskyddad gång/cykeltrafikant betydligt högre, samt att bullernivåerna ökar avsevärt.

I diskussionerna med Nyköpings Kommun hänvisas hela tiden till att tidigare mätningar visat att medelhastigheten ligger på rätt nivå och inga åtgärder därför behövs.

Det genomfördes en hastighetsmätning på Stenbrovägen under en vecka, 2017-06-01 – 2017-06-08. Oavsett värdet på medelhastigheten i den mätningen kan man i rapporten utläsa att över 3 400 fordon körde fortare än 45 km/h och av dessa var det ca 1200 som höll hastigheter över 50 km/h. Den högsta uppmätta hastigheten var 107 km/h. Dessa värden är helt oacceptabla för oss boende, men lämnas alltså utan åtgärd av Nyköpings Kommun.

I den nämnda rapporten kan man även utläsa följande:

Totalt passerade 28 591 fordon under veckan.

- 0% körde mer än 31 km/h för fort.
- 0% körde mellan 21–30 km/h för fort.

De värdena ger tyvärr en falsk bild av verkligheten eftersom de värsta fartsyndarna inte redovisades i klartext. När vi begärde ut en detaljerad lista från NTF för den aktuella mätningen visade det sig att trafiksituationen var en helt annan.

- 62 fordon körde mer än 31 km/h för fort, motsvarande hastigheter mellan 71–107 Km/h.
- 251 fordon körde mellan 21–30 km/h för fort, motsvarande hastigheter mellan 61–70 Km/h

Under denna vecka körde alltså fler än 300 fordon över 60 km/h. Detta framgår inte i rapporten eftersom antalet fartsyndare inte når 1% inom respektive hastighetsspann. Dessa hastigheter skulle resultera i både indraget körkort och höga böter vid en poliskontroll,.....**på en vecka!**

Stenbrovägen har påverkats negativt av de tidigare åtgärder som Nyköpings kommun gjort på de angränsande gatorna, Runebergsgatan med 5 farthinder och Stockholmsvägen med 3 farthinder. Trafiken styrs genom detta till Stenbrovägen som får ta emot alla som tycker sig ha rätt köra fort.

Vi som undertecknat detta medborgarförslag bor och lever längs Stenbrovägen och har tröttnat på att inte bli tagna på allvar i våra försök till en tryggare boendemiljö med lägre trafikbuller.

MSN §

Dnr MSN20/58

**Yttrande avseende medborgarförslag om att förbättra gatubelysningen på vissa platser i centrala Nyköping (KK20/101)**

Förslagsställaren föreslår att kommunen beslutar sätta upp alternativt förbättrar gatubelysning i centrala Nyköping. Förslagsställaren pekar ut tre platser där belysningen inte är tillräcklig och platserna kan upplevas som otrygga. De tre utpekade områdena är från Västra Kyrkogården

och längs gång-och cykelvägen österut mot ån, den väg som går på baksidan av Forsgränd 11. I båda tunnlarna längs ån, under Repslagargatan, nära rondellen i korsningen Hospitalsgatan-Repslagaregatan och Tullportsgatan från ån och fram till Stockholmsvägen.

De områden som förslagsställaren pekar ut finns med i det planeringsunderlag för belysning i Nyköping som Tekniska divisionen tagit fram. Ett utpekat område har åtgärdats under året, östra sidan under Repslagarbron.

Nämnden anser att medborgarförslaget blir uppfyllt i takt med att arbetet genomförs enligt planeringsunderlaget. Detta kommer dock inte att ske under ett år utan kommer att åtgärdas i takt med resurstilldelning.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2020-08-24 som nämndens yttrande på medborgarförslaget

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen KK20/101

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Yttrande avseende medborgarförslag om att förbättra gatubelysningen på vissa platser i centrala Nyköping (KK20/101).

### Bakgrund

Förslagsställaren föreslår att kommunen beslutar sätta upp alternativt förbättrar gatubelysning i centrala Nyköping. Förslagsställaren pekar ut tre platser där belysningen inte är tillräcklig och platserna kan upplevas som otrygga. De tre utpekade områdena är från Västra Kyrkogården och längs gång-och cykelvägen österut mot ån, den väg som går på baksidan av Forsgränd 11. I båda tunnlarna längs ån, under Repslagargatan, nära rondellen i korsningen Hospitalsgatan-Repslagaregatan och Tullportsgatan från ån och fram till Stockholmsvägen.

De områden som förslagsställaren pekar ut finns med i det planeringsunderlag för belysning i Nyköping som Tekniska divisionen tagit fram. Ett utpekad område har åtgärdats under året, östra sidan under Repslagarbron.

Nämnden anser att medborgarförslaget blir uppfyllt i takt med att arbetet genomförs enligt planeringsunderlaget. Detta kommer dock inte att ske under ett år utan kommer att åtgärdas i takt med resurstilldelning.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2020-08-24 som nämndens yttrande på medborgarförslaget



Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

**Beslut till:**

Skriv vilka som ska få beslutet skickat till sig. Vid behov, skriv vilka bilagor som ska skickas till mottagaren tillsammans med beslutet.

Exempel, Sökande (med besvärshänvisning)



Från: [REDACTED]

Till: <kommun@nykoping.se>

Ärende: Medborgarförslag

Datum: 2020-01-28 18:14:57

---

Jag föreslår att Nyköpings kommun beslutar att... : sätta upp alternativt förbättrar gatubelysning på följande platser i centrala Nyköping: 1. Från Västra Kyrkogården och längs gång-och cykelvägen österut mot ån, den väg som går på baksidan av Forsgränd 11. 2. I båda tunnlarna längs ån, under Repslagargatan, nära rondellen i korsningen Hospitalsgatan-Repslagaregatan. 3. Tullportsgatan från ån och fram till Stockholmsvägen.

Motivering : 1.Utmed Cykel-gångvägen från Västra Kyrkogården o österut mot ån, vägen bakom Forsgränd 11, saknas belysning idag. 2. I de båda gångtunnlarna längs ån, under Repslagargatan saknas också belysning idag. 3. Tullportsgatan från ån och mot Stockholmsvägen har idag dålig belysning. På samtliga dessa tre ställen behöver belysning sättas upp alternativt förbättras. Där är mörkt och svårt/omöjligt att se något om man går där när det är mörkt. I Nyköpings kommuns mål för social sammanhållning står bland annat att Nyköping ska upplevs som en trygg kommun och kommunen strävar efter en god folkhälsa. Att människor kan röra sig obehindrat dag som natt är en del i att öka folkhälsan. Nyköpings kommun önskar även minska bilåkandet och då behöver det finnas tillgång till bra och väl upplysta gång- och cykelvägar. Genom att sätta upp ny alternativt förbättra belysningen ökar man människors möjlighet att röra sig ut när det är mörkt och även känslan av trygghet ökas.

Namn : [REDACTED]

Adress : [REDACTED]

Postnr : [REDACTED]

Telefon : [REDACTED]

E-post : [REDACTED]

Ort och [REDACTED]

MSN §

Dnr MSN20/65

**Yttrande avseende medborgarförslag att anlägga en park vid Östra Klockstapeln (KK19/712)**

Förslagsställaren föreslår att kommunen beslutar att det anläggs en park vid Östra klockstapeln. Det är idag ett fint område som kunde förskönas av detta.

Området som förslagsställaren vill utveckla är idag en naturyta med berg i dagen, trädunge och gräsyta. Området ger idag flera möjligheter för besök och vistelse. Att utveckla området till en mer iordningsställd park med de resurser som skulle tas i anspråk ser vi inte som motiverat eftersom det redan idag finns möjligheter att använda området.

Med stöd av ovanstående föreslår nämnden att medborgarförslaget avslås.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2020-08-24 som nämndens yttrande på medborgarförslaget

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen (KK19/172)

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Yttrande avseende medborgarförslag att anlägga en park vid Östra Klockstapeln (KK19/712).

### Bakgrund

Förslagsställaren föreslår att kommunen beslutar att det anläggs en park vid Östra klockstapeln. Det är idag ett fint område som kunde förskönas av detta.

Området som förslagsställaren vill utveckla är idag en naturyta med berg i dagen, trädunge och gräsyta. Området ger idag flera möjligheter för besök och vistelse. Att utveckla området till en mer iordningsställd park med de resurser som skulle tas i anspråk ser vi inte som motiverat eftersom det redan idag finns möjligheter att använda området.

Med stöd av ovanstående föreslår nämnden att medborgarförslaget avslås.

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att anta tjänsteskrivelsen daterad 2020-08-24 som nämndens yttrande på medborgarförslaget



Jonas Andersson  
Sakkunnig tjänsteman

### Beslut till:

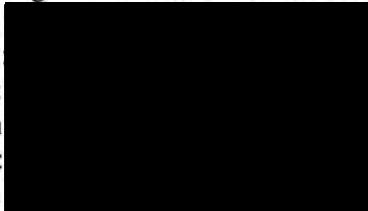
Kommunstyrelsen (KK19/172)

**Från:** [REDACTED]  
**Till:** [Nyköpings Kommun](#)  
**Ärende:** Medborgarförslag  
**Datum:** den 12 november 2019 13:20:10

---

Jag föreslår att Nyköpings kommun beslutar att... : .....det anläggs en park vid östra klockstapel och österut mot gångvägen som går mellan Stackebergsvägen och Bergsgränd. Finns även möjlighet att anlägga något med porlande vatten i slutningen.  
Motivering : fint område som avsevärt kunde förskönas av detta.

Namn :  
Adress  
Postnr :  
Telefon  
E-post :  
Ort och



MSN §

Dnr MSN20/66

**Yttrande avseende medborgarförslag att bygga farthinder längs Frödingegatan och att ta bort parkeringsförbudet (KK20/231).**

Förslagsställaren föreslår att kommunen beslutar att bygga väghinder längs med Frödingegatan samt att ta bort stoppförbud längs med gatan. Väghinder ska syfta till att skapa en säkrare miljö med sänkt hastighet och med tillåten parkering på båda sidor smalnas gatan av vilket också bidrar till sänkt hastighet.

Frödingegatan är en relativt kort gata där körbanan är avskild från gångbanan med trädplanteringar på båda sidor. Att anlägga farthinder är inte motiverat ur säkerhetssynpunkt med anledning av avståndet mellan gångväg och körbana.

Parkeringsförbudet uppkom på grund av att det var mycket svårt att ta sig fram på gatan med parkerade bilar på båda sidor. Att införa parkering på båda sidor skulle återigen skapa en svår trafiksituation ut framkomlighetssynpunkt.

Med stöd av ovanstående föreslår nämnden att medborgarförslaget avslås

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2020-08-24 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen (KK20/231)

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Yttrande avseende medborgarförslag att bygga farthinder längs Frödingegatan och att ta bort parkeringsförbudet (KK20/231).

### Bakgrund

Förslagsställaren föreslår att kommunen beslutar att bygga väghinder längs med Frödingegatan samt att ta bort stoppförbud längs med gatan. Väghinder ska syfta till att skapa en säkrare miljö med sänkt hastighet och med tillåten parkering på båda sidor smalnas gatan av vilket också bidrar till sänkt hastighet.

Frödingegatan är en relativt kort gata där körbanan är avskild från gångbanan med trädplanteringar på båda sidor. Att anlägga farthinder är inte motiverat ur säkerhetssynpunkt med anledning av avståndet mellan gångväg och körbana.

Parkeringsförbudet uppkom på grund av att det var mycket svårt att ta sig fram på gatan med parkerade bilar på båda sidor. Att införa parkering på båda sidor skulle återigen skapa en svår trafiksituation ut framkomlighetssynpunkt.

Med stöd av ovanstående föreslår nämnden att medborgarförslaget avslås

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att anta tjänsteskrivelsen daterad 2020-08-24 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.**



Jonas Andersson  
Sakkunnig tjänsteman

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen (KK20/231)

Från: [REDACTED]  
Till: <kommun@nykoping.se>  
Ämne: Medborgarförslag  
Skickat: 2020-03-26 09:37:03

---

Jag föreslår att Nyköpings kommun beslutar att... : ..bygga väghinder ex bulor eller annat väghinder (dock ej blomlådor) längs med Frödingsgatan i Nyköping. Tar bort stoppförbudsskylt längs med ena sidan på Frödingsgatan (sidan med ojämna husnummer).

Motivering : Väghinder kommer förhoppningsvis medföra en medvetenhet hos trafikanter i form av lägre hastighet och en säkrare närområdesmiljö för de barn som bor i husen längs gatan och i området. Det ligger två skolor samt en förskola i området och trafiken tenderar att vara hög (och snabb) vid flera tidpunkter under dagen. Särskilt vid tidpunkter då de barn som bor i området promenerar eller cyklar till/hem från skolan. Avveckla stoppförbud så att vi som bor på Frödingsgatan, och våra besökare, kan parkera utanför våra hus. Med parkerade bilar på båda sidor av gatan saktar man även naturligt ner hastighet hos den trafik som passerar.

Namn : [REDACTED]  
Adress : [REDACTED]  
Postnr : [REDACTED]  
Telefon : [REDACTED]  
E-post : [REDACTED]  
Ort och [REDACTED]



MSN §

Dnr MSN20/59

**Yttrande avseende medborgarförslag att sätta upp farthinder på del av Ortvägen (KK20/134).**

Förslagsställaren föreslår att kommunen beslutar att sätta upp farthinder på Ortvägen. Förslagsställaren upplever att trafikanter håller hög hastighet och att det är en osäker miljö för barn som går denna sträcka till bland annat Långbergsskolan.

Ortvägen är idag en gata med trottoarer på båda sidor om körbanan. Vägen har också flera övergångsställen som gör det möjligt att kunna passera vägen i anslutning till tänkta målpunkter. Ortvägen är också idag en bussgata.

Att sätta upp farthinder anser vi inte vara en motiverad åtgärd då det finns trottoarer avskilda från körbanan samt att det idag är en bussgata.

Med stöd av ovanstående föreslår nämnden att medborgarförslaget avslås.

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2020-08-24 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen (KK20/134)

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

|

|

|

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Yttrande avseende medborgarförslag att sätta upp farthinder på del av Ortvägen (KK20/134).

### Bakgrund

Förslagsställaren föreslår att kommunen beslutar att sätta upp farthinder på Ortvägen. Förslagsställaren upplever att trafikanter håller hög hastighet och att det är en osäker miljö för barn som går denna sträcka till bland annat Långbergsskolan.

Ortvägen är idag en gata med trottoarer på båda sidor om körbanan. Vägen har också flera övergångsställen som gör det möjligt att kunna passera vägen i anslutning till tänkta målpunkter. Ortvägen är också idag en bussgata.

Att sätta upp farthinder anser vi inte vara en motiverad åtgärd då det finns trottoarer avskilda från körbanan samt att det idag är en bussgata.

Med stöd av ovanstående föreslår nämnden att medborgarförslaget avslås.

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att anta tjänsteskrivelsen daterad 2020-08-24 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.



Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen (KK20/134)

Från: [REDACTED]  
Till: <kommun@nykoping.se>  
Ärende: Medborgarförslag  
Datum: 2020-02-12 19:55:45

---

Jag föreslår att Nyköpings kommun beslutar att... : Det sätts upp farthinder på Ortvägen som avser sträckan mellan busstationen och Långbergsskolan.

Motivering : Idag är Ortvägen en relativt trafikerad väg och trots en låg hastighetsbegräsning håller trafikanter en hög hastighet. För att dämpa hastigheten och värna om de barn och ungdomar som dagligen går denna sträcka till bland annat långbergsskolan ser vi ett stort behov av farthinder längst denna sträcka för att reducera bilisternas fart. Ser man till andra områden i Nyköping där det finns skolor har man sett till barns säkerhet och vidtagit åtgärder både i forma av varningsskyltar och farthinder. Barnen som går längst med Ortvägen bör ha samma säkra förutsättningar.

Namn : [REDACTED]  
Adress : [REDACTED]  
Postnr : [REDACTED]  
Telefon : [REDACTED]  
E-post : [REDACTED]  
Ort och [REDACTED]

MSN §

Dnr MSN20/67

**Yttrande avseende medborgarförslag att ändra planen på Vallgatan där det nu finns parkeringsplatser (KK20/292)**

Förslagsställaren föreslår att parkeringen på Vallgatan tas bort och att infarten från Kungsgatan stängs i syfte att kunna nyttja ytan för umgänge med bänkar, schack mm.

Parkeringarna på Vallgatan är korttidsparkeringar och används i första hand av besökande till närområdet och är en del i boendeparkeringen i området. Att ta bort parkeringarna och stänga infarten från Kungsgatan bedömer vi inte vara lämpligt. Framst på grund av Tekniska divisionen idag får många synpunkter angående för få parkeringar i området och att sträckan utefter Vallgatan används som bussparkering för turistbussar. Om infarten från Kungsgatan stängs finns inga möjligheter för bussar att använda Vallgatan eftersom det då saknas värdmöjlighet.

Med stöd av ovanstående föreslår nämnden att medborgarförslaget avslås

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** anta tjänsteskrivelsen daterad 2020-08-24 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen KK20/292

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

## Yttrande avseende medborgarförslag att ändra planen på Vallgatan där det nu finns parkeringsplatser (KK20/292)

### Bakgrund

Förslagsställaren föreslår att parkeringen på Vallgatan tas bort och att infarten från Kungsgatan stängs i syfte att kunna nyttja ytan för umgänge med bänkar, schack mm.

Parkeringarna på Vallgatan är korttidsparkeringar och används i första hand av besökande till närområdet och är en del i boendeparkeringen i området. Att ta bort parkeringarna och stänga infarten från Kungsgatan bedömer vi inte vara lämpligt. Framst på grund av Tekniska divisionen idag får många synpunkter angående för få parkeringar i området och att sträckan utefter Vallgatan används som bussparkering för turistbussar. Om infarten från Kungsgatan stängs finns inga möjligheter för bussar att använda Vallgatan eftersom det då saknas vändmöjlighet.

Med stöd av ovanstående föreslår nämnden att medborgarförslaget avslås

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att anta tjänsteskrivelsen daterad 2020-08-24 som nämndens yttrande på medborgarförslaget.**



Jonas Andersson

Sakkunnig tjänsteman

**Beslut till:**

Kommunstyrelsen KK20/292

Från: <[REDACTED]>  
Till: <kommun@nykoping.se>  
Ämne: Medborgarförslag  
Skickat: 2020-04-17 09:40:44

---

Jag föreslår att Nyköpings kommun beslutar att... : ändra planen för ytan på Vallgatan där det nu finns parkeringsplatser.

Motivering : På Vallgatan fanns det tidigare parkeringsplatser som togs bort i samband med sanering av marken utmed Nyköpingsån. Nu har asfalt lagts där igen och parkeringsplatserna är tillbaka. Mitt förslag är att parkeringsplatserna tas bort och infarten från Kungsgatan stängs. Denna parkering känns väldigt tråkig då det ligger precis vid vackra Slottsvakten, Nyköpingshus och Nyköpingsån. Ytan borde istället utnyttjas för umgänge i form av bänkar, stolar, soffor, schack mm och även skyltar med information om Nyköpingshus och Slottsvaktens historia. Det skulle vara ett ställe dit Nyköpingsbor kan gå för att njuta av den fina delen av stan. Behovet av dessa 7-8 parkeringsplatser kan inte vara så stor att det inte går att ta bort. När nu även planer finns för ett nytt parkeringsgarage vid Stadsfjärden så minskar behovet av dessa parkeringsplatser ännu mer.

Namn : [REDACTED]  
Adress : [REDACTED]  
Postnr : [REDACTED]  
Telefon : [REDACTED]  
E-post : [REDACTED]  
Ort och [REDACTED]



MSN §

Dnr MSN20/1

**Anmälningssärenden**

Nr	Från	Innehåll	Dnr
1	Länsstyrelsen, Södermanlands län	Beslut i ärende Överklagande av nämnden beslut om förbud att släppa ut avloppsvatten på fastigheten [REDACTED] i vilket Länsstyrelsen avslår överklagandet avseende tillsynsavgiften, avslår yrkandet om sammanträde samt ändrar det överklagade beslutet endast på så sätt att tidpunkten då beslutet träder i kraft bestäms till den 1 december 2020.	2016-133
2	Länsstyrelsen, Södermanlands län	Beslut i ärende Överklagande av nämndens beslut om förbud att släppa ut avloppsvatten på fastigheten [REDACTED] i vilket Länsstyrelsen avslår överklagandet avseende tillsynsavgiften, avslår yrkandet om sammanträde samt ändrar det överklagade beslutet endast på så sätt att tidpunkten då beslutet träder i kraft bestäms till den 1 mars 2022.	2016-131
3	Länsstyrelsen, Södermanlands län	Överlämnande i ärende om överklagande av länsstyrelsens beslut att avsluta tillsynsärende enligt miljöbalken på fastigheten [REDACTED]	2019-2102
4	Länsstyrelsen, Uppsala län	Överlämnande i ärende om Överklagande av miljöprövningsdelegationens beslut om avslag på ansökan om ändring av villkor för bergtäktsverksamhet inom fastigheten Helgona-Ekeby 1:1.	2020-924
5	Länsstyrelsen, Södermanlands län	Beslut i ärende Överklagande av beslut om avgift för tillsyn av avloppsanläggning enligt miljöbalken på fastigheten [REDACTED] i vilket Länsstyrelsen avslår överklagandet.	2019-756

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §	Dnr MSN20/1	
6 Länsstyrelsen, Södermanlands län	Beslut i ärende Överklagande av beslut om att avsluta ärende enligt miljöbalken om störningar pga användandet av studsmatta på fastigheten [REDACTED] i vilket Länsstyrelsen avslår överklagandet.	2019-2084
7 Länsstyrelsen, Södermanlands län	Beslut i ärende Överklagande av beslut om försiktighetsmått för skjutbana på fastigheten Stenbro 1:8, i vilket Länsstyrelsen upphäver beslutet om försiktighetsmått 2 och återförvisar ärendet i den delen till nämnden för ny handläggning.	2017-2668
8 Länsstyrelsen, Södermanlands län	Beslut i ärende Överklagande av nämndens beslut om att bevilja bygglov för ändrad användning till boende och ändrad planlösning på fastigheten Mården 10, i vilket Länsstyrelsen avslår överklagandet.	B 2020-251
9 Länsstyrelsen, Södermanlands län	Beslut i ärende Överklagande av nämndens beslut om avslag på bygglovsansökan för uppförande av cykelförråd på fastigheten Galeasen 8, i vilket Länsstyrelsen avslår yrkandet om syn samt avslår överklagandet.	2019-1097
10 Länsstyrelsen, Södermanlands län	Beslut i ärende Överklagande av nämndens beslut om att avskriva tillsynsärende gällande eventuell olovlig åtgärd på fastigheten [REDACTED], i vilket Länsstyrelsen avslår överklagandet.	B 2019-867
11 Nacka Tingsrätt, mark- och miljödomstolen	Dom i ärende om antagande av detaljplan för Åkaren 2 mfl, i vilket mark- och miljödomstolen avslår överklagande av Länsstyrelsen beslut att inte överpröva kommunens beslut.	SHB19/39
12 Namnberedningen, Nyköpings kommun	Minnesanteckningar från möte 2020-06-03.	

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

MSN §

Dnr MSN20/1

13 Plan- och naturenheten, Nyköpings kommun

Lagakraftbevis för detaljplan för del av Åkaren 2 och del av Ekensberg 1:13. SHB19/39

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** lägga rubricerade anmälningsärenden till handlingarna.

MSN §

Dnr MSN20/2

**Anmälan av delegationsbeslut**

Med stöd av Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens delegationsordning 2019-06-18 § 87 har beslut fattats enligt förteckning

**Bygg**

Under tiden 2020-08-01 till 2020-08-31

Innefattande DA 2019- 001179, 2020-000846, 1032 och 1033-1131

Utgår: 776, 836, 1034, 1035, 1044, 1045, 1071, 1121, 1134

Nästa: 1036, 1066, 1069

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**

Beslut fattade på delegation under tiden 2020-08-01 till 2020-08-31

innefattande DB nr 2020-591--2020-655 samt 2020-420, 2020-508, 2020-583, 2020-589

Utgår: 2020-604, 2020-620, 2020-623

**Adressättning/Namnsättning**

Beslut som avgjorts på delegation av koordinator, Samhällsbyggnad, under tiden 2020-08-01 till 2020-08-31.

**Teknik**

Beslut som avgjorts på delegation av väg- och trafikingenjör, Tekniska divisionen, Gatuenheten under tiden 2020-07-01 till 2020-08-23

Samt 2019-05-07 till 2019-06-28

**Räddningstjänsten**

Beslut som avgjorts på delegation av brandingenjör, Sörmlandskustens räddningstjänst, under tiden 2020-03-13 till 2020-08-25

**Förslag till beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** lägga rubricerade delegationsärenden till handlingarna.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

**Bilagor MSN §** *Delegationslistor (och ev delegationsbeslut) finns tillgängliga på Samhällsbyggnad och på nämndsammanträdet.*