

Samrådsredogörelse tillhörande förslag till detaljplan för RIBBAN 7 m.fl, , Nyköping, Nyköpings kommun

Hur samrådet bedrivits

Förslag till detaljplan, upprättat av Urban Minds och handlagt av Samhällsbyggnad Nyköpings kommun, har varit föremål för samråd under tiden fr.o.m. 2022-12-12 t.o.m. 2023-01-20. Handlingarna har funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på kommunens hemsida. Annonsering har skett i den lokala dagstidningen och ett Öppet hus anordnades med presentation av planförslaget. Samrådet gällde även förslag till nya gatu- och kvartersnamn. Inga yttrande gällande namnförslag har inkommit.

Handlingarna har skickats till berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, föreningar, organisationer och sakägare enligt särskild förteckning. Efter samrådet har kommunen vidare varit i kontakt med Stockholm Skavsta flygplats som meddelar att de inte har några synpunkter på planförslaget.

Information

Efter avslutat samråd har planens geografiska omfattning ändrats, se bild nedan. Detaljplanen som är föremål för granskning omfattar fastigheten **Ribban 7 samt del av Väster 1:1 och Ribban 5**. Fastigheten Ribban 6 samt merparten av Ribban 5 och delar av Väster 1:1 som ingick i planförslaget som var föremål för samråd har således utgått ur planområdet. Detta till följd av bl.a ekonomi och ägarbyten med förändrade tankar om utveckling.

Syftet med detaljplanen är fortsatt att pröva lämpligheten i ny bostadsbebyggelse med centrumlokaler i bottenvåning. Prövning av skola och andra verksamheter har utgått till följd av att fastigheterna ovan inte längre ingår i planområdet.

Inför granskning har alla underlag setts över och uppdaterats med syfte att utgöra underlag för fortsatt aktuellt planområde.

Flertalet inkomna synpunkter under samrådet bedöms med anledning av detta inte längre vara aktuella. Inkomna synpunkter, kommunens bemötande och åtgärder till följd av dessa framgår nedan.

Ändringar i planens geografiska omfattning inför granskning



Ändringar i planens geografiska omfattning mellan samråd och granskning. Samråd till vänster och förslaget för granskning till höger där de norra delarna av tidigare planförslag fortsatt ingår i planområdet

Inkomna yttranden under samrådet på förslag till ny detaljplan

Totalt har 18 skriftliga yttranden inkommit, varav 3 utan erinran. Yttrandena finns i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

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

2022-12-13, E.ON

2022-12-15, Naturskyddsföreningen

2022-12-19, Luftfartsverket

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

2022-12-14, Telia Sverige AB

2022-12-14, Privatperson M.P

2022-12-14, Anonym avsändare

2022-12-19, DSO, Social omsorg

2022-12-21, Region Sörmland

2022-12-28, Privatperson J.S

2022-12-29, Privatperson C.K

2023-01-04, Polisen

2023-01-10, Region Sörmland (komplettering)

2023-01-10, Postnord

2023-01-17, Stena Metall AB

2023-01-17, Sörmlands museum

2023-01-18 NA Svensson

2023-01-20, Hemköp Spelhagen, J Fågelqvist Invest, RJ Mark och Bostad AB,

Fastighetsbolaget Guldqvisten AB och Apoteksgruppen Spelhagen

2023-01-20, Länsstyrelsen i Sörmland

2023-01-20, Trafikverket

Ställningstaganden

Med anledning av inkomna synpunkter och förändringar i planens geografiska område föreslår Stadsplaneringsenheten följande revidering av planhandlingarna:

Ändringar i strukturen (i berörd del) som ligger till grund för planen

- 4 kvarter har blivit 3 större kvarter
- Bostadskvarteren har blivit djupare till följd av att yta för skolgård har utgått.
- Den totala byggrätten har blivit större
- Strukturen har anpassats till befintliga fastighetsgränser och till befintliga gator; Brukslagarvägen i väster och Arnöleden i öster
- Kvartersgatan för utfart mot Brukslagarvägen har justerats något söderut
- Bebyggelsehöjderna har justerats. Vissa höjder har sänkts och vissa har höjts. Förslaget har gått från 2 - 8 våningar till 4 - 5 våningar.
- Parkering föreslås lösas genom underbyggda gårdar till följd av att tidigare tänkt mobilitetshus på Ribban 5 utgår
- Radhus i söder som kompletterande byggnadstyp har ersatts av flerbostadshus

Se ändringar i strukturen i bilaga 1.

Ovan justeringar har inneburit följande justeringar i plankartan:

Ändringar i plankartan

- Byggrätternas placering har justerats och anpassats till befintliga gator och till cirkulationsplats som tidigare hade behövts byggas om
- Tillåtna höjder har justerats:
-generellt har byggnadshöjden ökat men nockhöjden har exempelvis minskat någon meter ut mot allmänt gaturum
- Område för teknisk anläggning, E-område, har tillkommit
- Bestämmelse om endast parhus i del av planområdet har utgått
- Bestämmelse f_2 - *Särskilt höga krav ska ställas vid prövning av byggnaders utformning med hänsyn till färg, form och materialverkan.* Detta pga brist i planstöd och risk för framtida subjektiva bedömningar
- Balkonger tillåts kraga ut 0,8 meter från fasad jämfört med tidigare 0,6
- Gårdarna har försetts med bestämmelse om att marken får överbyggas med planterbart bjälklag för att möjliggöra parkering under dessa
- Bestämmelse om *dike* har tillkommit för hantering av dagvatten likväl som skyfall
- Bestämmelse om *översvämningsyta* i parkmarken i norr har införts med syfte att säkerställa yta för hantering vid skyfall
- Bestämmelse om nivå på färdigt golv för bostäder, för teknisk utrustning samt för bostadsgårdar har lagts till som åtgärd för att säkra bebyggelsen mot klimatförändringar med stigande havsnivåer
- Markhöjder har lagts till för att säkerställa att vatten rinner som vi vill vid regn
- Bestämmelse om utrymningsväg på sida bort från spår har lagts till

- Övriga bestämmelser om skydd mot störning med anledning av områdets närhet till farligt godsleder kvarstår
- Bestämmelse om krav på minst hälften av boningsrummen mot ljuddämpad sida eller små lägenheter - kvarstår och syftar till att innehålla riktvärden för buller
- Begränsning av byggrätt för komplementbyggnader på gårdarna har införts med syfte att säkerställa friyta
- 3 utformningsbestämmelser har tillkommit:
 - *En gavelspets får utföras i varje byggnads ytterhörn även om byggnadshöjden överskrids*
 - *Prefabricerade byggnadselement ska bearbetas med en genomarbetad relief eller mönster. Elementskarvar ska hanteras för att bidra till en god helhetsverkan i gestaltningen av byggnaden.*
 - *Balkonger mot kvartersgränder - Balkonger får kraga ut max 1,5 meter från fasad.*

Motiv till alla regleringar har kompletterats med en tabell i planbeskrivningen.

Huvudsakliga ändringar i planbeskrivning

- Uppdaterat syftet med detaljplanen och presentation av planens huvuddrag
- Ändrat planförfarande från utökat till standard till följd av att planen inte längre bedöms innebära betydande miljöpåverkan
- Uppdaterat avsnittet om plandata: areal, omfattning, markägoförhållanden, gällande detaljplaner
- Uppdaterat avsnittet områdesbestämmelser och förordnanden då planen inte längre berör vare sig strandskydd, generella biotopskydd eller särskilt skyddsvärda träd
- Kompletterat bedömningen om planens påverkan på riksintresse för kommunikationer; järnväg, samt tagit bort text om riksintresse för naturvård.
- Kompletterat avsnittet kommunala beslut med att ett planförslag varit utställt för samråd
- Kompletterat med resultat från NYA utredningar (se lista nedan)
- Uppdaterat bedömningen kring planens miljöpåverkan samt vilka miljökonsekvenser som hanteras och beskrivs i planbeskrivningen
- Genomgående textjustering i alla avsnitt till följd av ändrat planområde och uppdaterade utredningar (enligt redovisning ovan) där slutsatser från alla utredningar återges i planbeskrivningen
- Förtydligat kring hantering av ledningar och beskrivning av nytt E-område för transformatorstation.
- Kompletterat Genomförandebeskrivningen kring rättigheter och hantering av dessa samt innehåll i exploateringsavtal
- Uppdaterat listan över utredningar som tagits fram till detaljplanen
- Kompletterat med en tabell som motiverar planbestämmelser i plankartan

Ändringar och kompletteringar av underlag till detaljplanen

NYA utredningar inför granskning

- Artskyddsutredning
- Kompletterande markmiljöteknisk utredning av PFAS

- PM sammanställning av föroreningsituationen inkl riskbedömning och åtgärdsutredning

Uppdaterade utredningar och huvudsakliga ändringar

Många av de sedan tidigare framtagna utredningar har uppdaterats till följd av att planområdet har ändrats. Detta för att ta bort saker som inte längre är relevant att beröra eller utreda sett till planens syfte och område. *Kursiv text* vid respektive utredning anger vad som huvudsakligen har uppdaterats utöver att anpassa utredningen till avgränsat planområde.

Följande utredningar har uppdaterats:

- *Geoteknisk utredning*
 - *sammanställning av geotekniska provpunkter som tagits fram under projektet som fortsatt har relevans utifrån planens nya avgränsning*
 - *förtydligande kring förutsättningar för underbyggda garage*
 - *kompletterat med bedömning om påverkan på järnväg*
- *Riskutredning*
 - *förtydligat och uppdatering avseende indata gällande tåg på TGOJ-banan med aktuell prognos som legat till grund för beräkningarna*
 - *kompletterat med resonemang om järnvägen som riksintresse*
 - *kompletterat med en känslighetsanalys för bedömning av förändringar i antal godstransporter bortom prognoser.*
 - *kompletterat med resultat av beräkning av individrisk*
- *Bullerutredning*
 - *förtydligat indata till beräkning av externt industribuller och resonemang om planens påverkan på befintliga verksamheter*
 - *renodlat riktvärden som är aktuella för tänkt markanvändning*
 - *uppdaterat indata avseende spårtrafik pga ny prognos*
 - *kompletterat med ett scenario med fler tåg bortom prognos*
 - *kompletterat med ett scenario med ny väg i enlighet med översiktsplanen*
 - *redovisning av buller vid respektive fasad och våningsplan även för trafikbuller (tidigare bara redovisat för externt verksamhetsbuller)*
 - *nytt avsnitt som handlar om allmänt om ljud och hälsoeffekter*
- *Antikvarisk konsekvensbedömning*
 - *ingående beskrivning av kulturhistoriska värden på byggnad på angränsande fastighet har utgått då den inte längre är en del av planområdet*
 - *uppdaterat konsekvensbeskrivningen med anledning av att stora delar av tidigare planförslag för samråd utgått.*
 - *uppdaterat fotomontage för bedömning av planens påverkan på riksintresse för kulturmiljövården*
 - *lagt till fotomontage och utvecklade resonemang och bedömning kring*

planens påverkan på lokal stadsbild enligt PBL 2 & 8 kap.

- *Dagvattenutredning*
 - uppdaterad med ny riktlinje för kommunens nya strategi för dagvatten och skyfall
 - uppdaterade beräkningar av dagvattenflöden och fördröjningsvolymerna sett till planens nya geografiska omfattning
 - uppdaterad föroreningsanalys med samma anledning som ovan
 - uppdaterade förslag på systemlösning för hantering av dagvatten av samma anledning som ovan
- *Översvämningsutredning*
 - uppdaterad med ny riktlinje för kommunens nya strategi för dagvatten och skyfall
 - uppdaterat med riktlinjer för framkomlighet för räddningstjänst
 - noggrannare analys av flöden med hjälp av hydraulisk modell
 - framtagande av höjdmodell för förslag på framtida höjdsättning
 - kompletterat med analys av ett scenario med 500-års regn som en känslighetsanalys
 - uppdaterade förslag på hantering med anledning av att planområdet har ändrats och pga noggrannare beräkning av flöden.
 - förtydligat åtgärder och konsekvenser på annans fastighet.
 - studerat alternativ för hantering för bedömning om det skulle kunna gynna situationen i Spelhagen i stort.
- *Luftutredning*
 - uppdaterat beräkningar med anledning av förändringar av det geografiska utredningsområdet
 - kompletterat med beräkning vid ett scenario med ny väg väster om föreslagen bebyggelse (utpekad i ÖP)
- *Naturvärdesinventering*
 - uppdaterat med bild på aktuellt planområde i förhållande till själva inventeringsområdet som är större
 - förtydligat vilka naturvärden som finns inom aktuellt planområde
- *Vibrationsutredning*
 - mätpunkterna placering har motiverats
 - kompletterat bedömning vid hastigheter enligt skyltning jämfört med uppmätt hastighet
 - utifrån erhållit resultat har rapporten kompletterats med en bedömning om vibrationer från en eventuellt framtida nya väg väster om föreslagen bebyggelse (utpekad i ÖP).
- *Trafikutredning och mobilitetsutredning*
 - de tidigare separerade utredningar av trafik respektive av parkering har slagits samman till en trafik- och parkeringsutredning
 - utredning av trafik har justerats till att bedöma det reviderade planområdets tillskott av trafikrörelser med bedömning om påverkan

på anslutande vägnät

- komplettering av statistik kring resvanor och olyckor
- parkeringsutredningen har uppdaterats med anledning av nya beslutade riktlinjer i kommunen; parkeringsstrategi samt parkeringsnorm
- uppdatering av utredning av parkeringsbehovet till följd av förändring i byggrätt samt uppdaterad parkeringsnorm
- uppdatering med förslag på parkeringslösning då planområdet har ändrats.

- *Gestaltningprogram*

- uppdateringar av bilder som visar på strukturens avgränsning till följd av förändrat planområde
- uppdatering av bilder som visar på strukturens utformning till följd av förändrats planområde som bidragit till att föreslagna gårdar tillåts bli större och djupare och som anpassats till befintliga gator som omgärdar bebyggelsen
- uppdaterat principillustrationer för husen och gårdarna kan komma att se ut samt lösning för parkering under gård.
- uppdatering av föreslagen färgpalett med minde grälla kulörer
- kompletterat med fasadutsnitt som visar på hur bebyggelsen kan komma att se ut med föreslagna material och kulörer

Utredningar som finns som underlag sedan innan men som inte behövt uppdateras

- *Miljöteknisk undersökning*

Övrigt gällande utredningar

- *Miljökonsekvensbeskrivning, MKB*
 - planen bedöms inte längre innebära en betydande miljöpåverkan så miljöbedömningen, framtagande av MKB, avbryts.
- *Solstudie*
 - tas inte inför granskning fram som separat handling utan bilder återges direkt i planbeskrivningen

Yttranden och bemötanden

Sammanfattning av inkomna synpunkter samt bemötanden med förslag på åtgärder:

Avsändare

Telia Sverige AB

Skanova (Yelia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan och låter framföra följande:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://ledningskollen.se>. Kabelanvisning beställs via <https://ledningskollen.se>. För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com.

Bemötande:

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planen.

Synpunkt tillgodosedd.

Privatperson M.P

Nu får ni sluta med klantiga byggnationer i stan. De är fula och de är höga. Sluta bygga sönder stadsdelar. Att man bygger något där är väl helt okej, men det måste göras med finess. Lägre och mer öppet.

Infrastrukturen på gatorna är helt åthelsike. Arnöleden är idag redan belastad med trafik från boende och från Tekniska samt företag. Det är en pulsåder ut från stan för de boende. Att flytta den passagen kommer ställa till det rejält för transporter mellan de regionerna samt förstöra för NA Svensson och Hemköp likväl Lidl mfl i det området. Så jag opponerar mig ang att flytta passagen för Arnöleden.

Bemötande:

Tack för din synpunkt. Detaljplanen överensstämmer med kommunens övergripande mål i översiktsplanens om att Spelhagen ska utvecklas till en tät blandstad med en blandning av bostäder och verksamheter och med bebyggelsehöjder generellt om 4 - 5 våningar. Områdets placering med Arnöleden, Hamnvägen och järnvägen på olika sidor motiverar den slutna strukturen med syfte att uppnå sidor på insidan som är skyddade från det omgivande trafikbullret.

Tillkommande trafik till planområdet bedöms inte påverka Arnöleden negativt vilket också studerats i en trafikutredning. Planområdet ligger centralt vilket gör att det vidare finns goda förutsättningar till hållbara resor för personer som kommer att bo och verka inom planområdet.

Synpunkt ej tillgodosedd

Anonym avsändare

Hamnvägen är ju bland Nyköpings tyngst trafikerade gator. Lägg inte bostäder direkt intill! I så fall behövs bullerskydd och gärna tät trädallé emellan.

Bemötande:

Trafikbuller från omgivande vägar och järnvägen i väster har studerat utifrån vilken påverkan det kan få på planerade bostäder. Områdets struktur med slutna fasader mot omgivande gator är medvetet vald och bidrar till att tillkommande bostäder får en bullerskyddad sida och gårdsmiljöer vänd bort från bullerkällan. Bostäder kan byggas som klarar gällande riktvärden för trafikbuller.

Den befintliga gröna strukturen i norr mot Hamnvägen ska bestå och det finns utrymme här för mer trädplantering. En avskärmande trädplantering kommer dock inte ha någon påverkan på bullernivåerna i området mer än visuellt då människor tenderar att uppleva att buller från trafik inte är lika störande om man samtidigt inte ser bullerkällan.

Synpunkt anses vara tillgodosedd

DSO, Social omsorg

Division Social omsorg har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på förslag till detaljplan för RIBBAN 5-7 m.fl. och har följande synpunkt att anföra:

Förslaget till detaljplan innebär en ny grundskola med plats för ca 700 elever. Vid planering av nya skolbyggnader i kommunen bedömer undertecknad att behov av intilliggande lokaler för korttidstillsyn av barn med funktionsnedsättningar enligt 9 § 7 lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) bör utredas. En sådan utredning bör genomföras i samverkan med Division Social omsorg.

Bemötande:

Detaljplanens prövning av skoländamål har utgått till följd av ändringar i planens geografiska omfattning. Kommunen antar att synpunkten inte längre är aktuell till följd av detta.

Synpunkt tillgodosedd

Region Sörmland

Region Sörmland har inget att erinra i rubricerat ärende men påminner om behovet av mer detaljerad information innan byggstart för att hinna leda om trafiken.

Bemötande:

Detaljplanen föranleder inte längre en större ombyggnation av trafiksystemet och utgår från befintliga vägar.

Synpunkt tillgodosedd

Region Sörmland - komplettering av samrådsyttrande

Region Sörmland önskar komplettera tidigare lämnat yttrande (RS-LED22-3829-2) på aktuell remiss med följande:

Samrådsärendet i fråga påverkar Region Sörmland så till vida att vi har en byggnad placerad via ett sk Anläggningsarrende, på fastigheten Ribban 5. Vi behöver i ovan nämnda byggnad vidmakthålla funktionen rastlokal för bussförare i anslutning till nuvarande bussterminal på Teatergatan i Nyköping.

Vi har behov av detta arrende åtminstone till och med december 2027 då rastlokalen förväntas omlokaliseras till nya resecentrumet i Nyköping.

Bemötande:

Detaljplanen omfattar inte längre den yta som berörs av nämnda arrende då detaljplanens geografiska omfattning har justerats till att innefatta fastigheten Ribban 7 och mindre del av Väster 1:1 norr om denna ut mot Hamnvägen.

Synpunkt anses därmed tillgodosedd

Privatperson J.S

Jag förstår mig fan inte på er i kommunen! Ni river varenda industribyggnad med färdigdragen el för tunga industrier!? Ni verkar ha nåt jäkligt konstigt tänk här att överfylla Nyköping med folk, men ingen ska jobba här?! Det har varit ert mantra senaste 20 åren, man ska bo i Nyköping men jobba i Stockholm, Katrineholm, Eskilstuna, Norrköping för det får så bra att pendla dit?! Detta är ingen företagsvänlig kommun! Vi har dessutom en trafiksituation med begränsat vägnät som inte klarar att göra lilla Nyköping till en storstad. Varför i helv...bygga sönder våran stad???? Puckon, tänk om tänk rätt!

Bemötande:

Synpunkten noteras. Detaljplanen syftar inte till att möjliggöra rivning av industribyggnad däremot möjlighet till nya bostäder och lokaler för centrumverksamheter.

Detaljplanens påverkan på vägnätet har studerats i en trafikutredning. Den tillkommande trafiken som detaljplanen innebär i form av tillkommande trafikrörelser för bil bedöms inte ha någon negativ påverkan på framkomligheten på Hamnvägen eller Arnöleden. Vidare bedöms det finnas goda förutsättningar till hållbart resande med andra färdslag för de som kommer att bo och eventuellt jobba inom planområdet.

Synpunkt tillgodosedd

Privatperson C.K

Jag tycker att det är bra att Nyköping blir större och att det tillkommer fler skolor när staden blir större. Men något som jag blir orolig över är att när staden ökar så minskar alla grönområden, vart ska alla barnen leka och vart ska man njuta av naturen? Om nu staden växer så kanske man ska se över alla vägar här i staden. Det är alltid massor av bilar på vägarna och vägarna är inte bra. Kanske man ska ta en sak i taget och ordna med det först?

Bemötande:

Samhället och staden förändras och behoven i och med det. Därav är trafikplaneringen också kontinuerlig och åtgärder görs löpande för att upprätthålla en god och hållbar

mobilitet utifrån framkomlighet och trafiksäkerhet.

I vår översiktsplan, Nyköping 2040, samt på vår hemsida kan du läsa mer om hur vi jobbar med grönstruktur samt trafikfrågor kopplat till samhällsplanering och stadsutveckling.

Synpunkt anses tillgodosedd

Polisen

Syftet med detaljplanen är att pröva området för skol- och verksamhetsändamål i den befintliga byggnaden inom området, att säkerställa befintliga kulturmiljövärden samt att ny bebyggelse har hög arkitektonisk kvalitet sett till sin kontext. Den nya bebyggelsen bidrar till att skapa ett nytt bostads- och verksamhetsområdet i ett attraktivt läge.

Detaljplanen är omfattande och välskrivna och tar fasta på flera perspektiv som har med Polismyndighetens ansvarsområden att göra; det brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektivet. Särskilt när det gäller det trygghetsskapande perspektivet och boendemiljöer finns idag en bred kunskapsbas. I BoTryggt2030 /Tryggare Sverige 2020) återfinns flera olika perspektiv som redan på planeringsstadiet bör finnas med som trygghetsskapande faktorer:

Gestaltning, mix av funktioner, tydlighet, social kontroll, belysning, skalskydd, förvaltning, information.

Trygghet är dock ett ganska komplext begrepp att definiera och kan enklast beskrivas som den känsla av säkerhet individen upplever med hänsyn till tre faktorer:

- *Den mentala faktorn*; ålder, kön, hierarkisk ställning, position med mera och hur jag "levt" dessa omständigheter.

-*Den situationella faktorn*; platsen jag befinner mig på, vilken gestaltning som finns, tydligheten, orienterbarheten, förutsättningarna för känslan av kontroll med hänsyn till platsen jag befinner mig på.

I en detaljplan kan man inte styra de förstnämnda faktorerna varför yttrandet kommer handla om den sistnämnda, den situationella faktorn; platsen, eller snarare den fysiska miljön. Polismyndigheten konstaterar dock att detaljplanen berör de flesta av de uppräknade trygghetsskapande faktorerna (gestaltning mix av funktioner, tydlighet, social kontroll, belysning, skalskydd, förvaltning information).

När det gäller *gestaltningen* av området finns det ett helt avsnitt i detaljplanen som handlar om hur de befintliga tongivande byggnaderna kulturella värden måste få fortsätta vara tongivande, storskaligheten, det industriella arvet m.m. Även gatunamn diskuteras under rubriken "Genomförande" (namnsättning) på sid 82 där förslagen på gator knyter an till dels tidigare gatunamn när kvarteret hade en annan struktur men också till för Nyköping en tongivande historisk person. Att gatunamnen eller kvarternamn knyter an till platsens historik är viktigt för att man som användare av platsen skall knyta an till den.

De delar som i detaljplanen avhandlar gestaltningen av området är omfattande och genomtänkta för att platsens karaktär och intryck skall vara så konsekvent i miljön som möjligt. Av planen framgår att särskilt de byggnaderna i norra och södra delen skall regleras i sin fasad så att de inte "bryter mönstret" med hänsyn till den tongivande

huvudbyggnaden med sin fasad i slitsad tegel. Besökaren eller användaren av platsen bedöms få ett intryck av att platsen är konsekvent och genomtänkt vilket skapar en känsla av tillit och i sin tur trygghet; det blir lättare att knyta an till en plats som är genomtänkt.

I området finns redan idag en *mix av funktioner* men detaljplanen beskriver att de obebbyggda ytorna skall kunna användas till än fler centrumfunktioner såsom skola (F-6), vård, nöjen och service. Mobilitetshus skall uppföras i området vilket kommer skapa en rörelse till och från området.

Polismyndigheten påpekar, även om det är tidigt i processen, vikten av att inte planera för funktioner som traditionellt skapar en homogen samling av människor. Att planera för ett Systembolag, en tobaksaffär och en kommunal serviceinstans inom samma kvarter kommer visserligen innebära en mix av funktioner men kommer inte främja en mix av människor. Flöden av människor och heterogenitet skapar bättre förutsättningar för trygghet.

Tydlighet i boende/användarmiljön kan vara av betydelse redan på detaljplanenivå. Ny bebyggelse kommer att uppföras som omger den ursprungliga, industriellt orienterade byggnaden. Skolverksamhet och friytor kommer att anläggas på det innerområde som skall etableras. Att avgränsa och göra skillnad på vilken yta som skall vara till vad och vem som förfogar över vad kan såklart tydliggöras med staket och stängsel. Men sådana bör utifrån en trygghetsaspekt begränsas till där de verkligen behövs. För att tydliggöra gränser mellan boende och skolmiljö till exempel, kan man använda växtlighet, nivåskillnader i marken, stensättningar eller annat som visserligen är forcerbart men som ändå tydliggör vad som är privat och vad som är allmänt.

Ett annat sätt att säkra upp tydlighet är att tidigt visa "var finns vad", karta för orienterbarhet, skyltar som förenklar för besökaren, vägmarkeringar som hänvisar, både med linjer och "steg" till olika byggnader. Det sistnämnda används mer och mer som anpassning till de besökare som ofta har näsan i sin mobil.

När det gäller social kontroll och överblickbarhet kan Polismyndigheten konstaterad att planförslaget på flera olika sätt tar höjd för detta. I norra delen kommer området omgärdas av högre flerbostadshus med lägre byggnader på insidan mot innergården vilket möjliggör siktlinjer från både de lägre och högre husen. Vidare möjliggörs siktlinjer genom att varsamt förändra de befintliga fasaderna för fler fönster men också regleringen om hur mycket av vissa bottenvåningar skall vara uppglasade (sid 28, 3 st. samt sid 39, 1 st i plan- och genomförandebeskrivningen). Lämning och hämtning av skolbarn finns det utrymmer för enligt Figur 14 vilket främjar känslan av kontroll och säkerhet.

Belysning kan accentuera de fasader och ytor som har ett särskilt värde för att bevara karaktären i området samtidigt som belysta ytor utgör en belysningspunkt i sig med skillnaden att ljuset upplevs mildare och mer utspritt. Det är tidigt i processen att detaljplanera belysning, men känt att skarpa kontraster mellan mörka och upplysta partier skapar större känsla av otrygghet än platser som har svagare men jämnare belysning.

Skalskydd berörs i plan- och genomförandebeskrivningen genom tydliga avsikter för hur entréer skall utformas, likaså tydliggöras hur den tillkommande bebyggelsen skyddar

skolgården i flera väderstreck och skapar en trygg bullerfri miljö. För att ytterligare stärka tryggheten i skolmiljöerna kan man ta inspiration av rapporten Trygghet i skolan (Tryggare Sverige 2021).

Med dessa påpekanden och konstateranden har Polismyndigheten inget övrigt att erinra mot detaljplaneförslaget.

Bemötande:

Kommunen tackar för synpunkten och vidarebefordrar dem även till exploatören att fortsatt ha med detta i beaktan inför och när detaljplanen genomförs. Notera att planområdet har justerats inför granskning och att detaljplanen nu syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och centrumlokaler i planens norra delar och att övrigt har utgått. Kommunen bedömer att ert yttrande fortsatt är aktuellt då mycket från detta gäller generellt vid planering av ny bebyggelse oavsett användning.

Synpunkt tillgodosedd

Postnord

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

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

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

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

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

Bemötande:

Samtliga byggrätter kan nås av postbil. Synpunkten vidarebefordras till exploatören inför genomförandet av detaljplanen när byggnader planeras och projekteras i detalj. Utrymme för placering av postbox/lådor följs upp i kommande bygglovsskede.

Synpunkt tillgodosedd.

Stena Metall AB

Stena Metall AB får med anledning av samrådet över förslaget till detaljplan för Ribban 5-7 mf.l anföra följande.

Inställning

Postadress
Nyköpings kommun
Samhällsbyggnad, enhet
611 83 NYKÖPING

Besöksadress
Stadshuset, Stora Torget

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

Stena Metall motsätter sig detaljplanen.

Utveckling av grunderna för inställningen

Stena Metall AB äger genom dotterbolaget Stena Recycling AB fastigheten Högrunn 1:38 i Nyköpings kommun. På fastigheten bedriver dotterbolaget olika verksamheter, i form av omhändertagande av skrot, metaller, farligt avfall m.m. Verksamheten bedrivs i enlighet med tillstånd meddelat av länsstyrelsen.

Trots de verksamhetsvillkor och de försiktighetsmått i övrigt som vidtagits ger återvinningsverksamheten upphov till en del störningar. Av denna anledning är verksamheten lokaliserad till industriområdet för att verksamheten ska kunna bedrivas på ett rationellt sätt utan att det finns störningskänsliga verksamheter i närheten. Stena Metall ser därför med stor oro på den planerade omvandlingen av området som väsentligt kan inskränka vår möjlighet att bedriva och utveckla den verksamhet som vi har tillstånd till och som vi investerat i utifrån förutsättningen att området är ett industriområde.

Genom den nu föreslagna ändringen av detaljplanen för fastigheterna Ribban 5 - 7 m.fl., vilken möjliggör att bostäder kan uppföras endast 80 meter från återvinningsverksamheten, kommer mer störningskänslig verksamhet att kunna etableras i verksamhetens direkta närhet. Det riskerar att påverka återvinningsverksamheten på ett negativt sätt. Stena Metall ifrågasätter därför om skälig hänsyn tagits till verksamheter som redan givits möjlighet att bedriva verksamhet inom området, jfr 4 kap 36 § PBL. Det kan även ifrågasättas om den föreslagna planen innebär att planområdet används för det ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov och om den planerade markanvändningen medför en god hushållning med marken, jfr. 2 kap. 2 § PBL. Stena Metall bedömer att det finns en stor risk att man istället för att genom planläggningen minimera intressekonflikter vilket är syftet med planlagstiftningen, i stället skapar konflikter som inte finns idag.

Bemötande:

En utveckling av planområdet är i linje med kommunens övergripande planering där Spelhagen i en framtid anges vara en tät blandstad för bostäder och verksamheter.

Ett justerande av detaljplanens geografiska omfattning innebär att planerade bostäder nu hamnar längre ifrån er verksamhet. Bullerutredningen som har tagits fram som underlag till detaljplanen har utöver trafikbuller också studerat externt industribuller och då studerat påverkan från er verksamhet på planerade bostäder och om planerade bostäder skulle riskera att ha en negativ påverkan på er verksamhet.

Indatat som legat till grund för bullerberäkningen har förtydligats i bullerutredningen inför granskning av planförslaget och planbeskrivningens avsnitt om buller har också utvecklats.

I bullerutredningen beräkningar över ljudnivån från er verksamhet har gjorts utifrån ett antaget värsta scenario som bedöms motsvara högsta nivå som ryms inom beviljat tillstånd. Beräkningen har räknat på buller för momenten: hjullastare i rörelse, stationerade hjullastare, fallande sten på lastbilsflak (motsvarande skrot som faller på container) samt containerrangering och att varje av dessa moment skulle pågå i 10 min per timme (mellan 07 - 16). I utredningen har man vidare låtit studera en utökning av tiden för varje moment (fler bulleralstrande minuter per timme) och bedömer att det inte finns någon risk för negativ påverkan om verksamheten skulle utöka sin verksamhet på det visat.

Bullerutredningen kommer därmed fram till att bostäder kan byggas inom planområdet utan negativ påverkan från buller från er verksamhet och visar också att det inte finns någon risk för begränsning av er verksamhet utifrån ert beviljade tillstånd.

Kommunen bedömer utifrån genomförda utredning inte att det finns någon risk för intressekonflikt och bedömer vidare att skälig hänsyn har tagits till befintliga förhållanden i enlighet med PBL.

Synpunkt ej tillgodosedd

Sörmlands museum

Underlaget till planförslaget är mycket omfattande och innehåller dessutom en antikvarisk konsekvensbeskrivning av planområdet vilket är positivt. Konsekvensbeskrivningen är mycket genomarbetad och museet delar de slutsatser som framförs i sin helhet.

Vi vill dock lyfta ett strukturellt element som finns i miljön idag som inte tas upp i utredningen. Tvärs över Ribban 7 löpte tidigare det stickspår mot hamnen som anslöt till järnvägen väster om planområdet. Stickspåret gick längs hela Hamnvägen och tog slut öster om Nyköpingsån. Från spåret gick även en avstickare längs hamnbassängen till de olika industrierna närmast Hamnvägen.

Spåren efter järnvägsspåret är idag helt borta, med undantag för delen som löpte över Ribban 7. Här går det ännu att skönja sträckningen i terrängen. Att det även i framtiden finns någon fysisk koppling till den tidigare järnvägssträckningen i miljön menar vi är av stor vikt för förståelsen av hela Spelhagenområdets historia. Det visar också på vilken betydelse Spelhagen historiskt har haft som ett av de huvudsakliga industriområdena i staden under 1900-talet.

Muséet anser att det finns goda möjligheter att på något sätt förstärka detta strukturella element i samband med parkens framtida gestaltning. Exempelvis kan detta göras genom plantering av träd anläggande av gångvägar eller dylikt. Gärna i kombination med de släpp i de föreslagna byggnadssträckningarna längs Hamnvägen och den nya dragningen av Järnvägsgatan.

I övrigt har museet inget att erinra.

Bemötande:

Den antikvariska konsekvensbedömningen är reviderad utifrån att detaljplanens geografiska omfattning har ändrats efter samrådet. Utredningens tidigare väldigt detaljerade beskrivning kring värdena och förändringskapaciteten på befintlig byggnad på fastigheten Ribban 5 har exempelvis utgått då fastigheten inte längre ingår i planområdet.

Inom planområdet har byggrätten utökats efter samrådet och det ges möjlighet till djupare kvarter jämfört med samrådsförslaget då tidigare behovet av ytor för skolgård utgått.

Det vidare arbetet med detaljplanen har skett i dialog med antikvarisk kompetens. Den antikvariska utredningen har vidare analyserat det omarbetade förslaget och också

utvecklat bedömningen kring planens påverkan på den lokala stadsbilden utöver påverkan på riksintressena för kulturmiljövård.

I övrigt tackar kommunen för inkommen input och tar med sig inspirationen inför att åtgärder ska göras i parkstråket ut mot Hamngatan.

Synpunkter tillgodosedda.

NA Svensson

Vi har blivit informerade om att detaljplaner utvecklas och att Nyköping växer, bra. Samtidigt ser vi att som planförslaget är utformat idag kommer det att få förödande konsekvenser på våra verksamheter. Verksamheterna på ANA 10 livnär sig på en hög tillgänglighet med enkelhet att handla och att ta sig till och från området. Expansionen på Arnö, trafikflödet och tillgängligheten i och med Arnöleden är av yttersta vikt för företagen i Spelhagen. Minsta påverkan på Arnöleden får omedelbara konsekvenser för området. Vi motsätter oss föreslagen detaljplan med följande kommentarer:

- Vi har utvecklat en handel på ANA 10 med NA Svensson, Hemköp, Cramo och Apoteksgruppen som idag sysselsätter 100 personer och omsätter 250Mkr. Trafikflödet och tillgängligheten med Arnöleden är en förutsättning för verksamheternas överlevnad. Är Nyköping redo att stänga ner dessa verksamheter för expansion på Ribban? Vilken analys och konsekvens samhällsekonomiskt innefattar den nya planen? Med ett bättre samspel mellan parterna borde vi kunna få till lösningar som alla vinner på.
- Gör Arnöleden bredare, vackrare, säkrare med cykel- och gångbanor, växtlighet och säkra ut- och infarter. Arnöleden som placeringen är idag är den naturliga leden till och från Arnö och behöver givetvis kompletteras med en ny infart från Oxelösundsvägen. Arnöledens placering vid Spelhagen är centralt och naturligt belägen och ger möjlighet till både skola, bostäder men även handel på ANA 10.
- Låt in och utfart till skola och verksamheterna på Ribban använda Brukslagarvägen. Där finns möjligheter till bra av och påstigningszoner för att lämna och hämta vid skolan, parkeringsmöjligheter för anställda och besökare till Ribban och möjlighet att skapa en trivsamt del av området för boende och besökare. Lugnt tryggt och säkert.

Bemötande:

Detaljplanen såsom den presenterades under samrådet möjliggjorde för en ny vägkoppling mellan Arnö och Järnväggsgatan med syfte att verka avlastande på Arnöleden där trafik som inte har någon målpunkt längs Arnöleden istället skulle kunna välja en annan väg. Verksamheterna längs Arnöleden bedömdes fortsatt ha god tillgänglighet för biltrafikanter.

Efter samrådet har stora delar av planförslaget utgått och kvar från det ursprungliga planförslaget är planens norra delar (Ribban 7) där syftet fortsatt är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse. Ett genomförande av detaljplanen är inte beroende av att ovan angivna väg byggs ut varför vägområdet också utgått från pågående planarbete.

Vägen är dock fortsatt utpekad i kommunens översiktsplan men behovet av vägen och när

det infaller behöver utredas vidare i kommunens strategiska planering innan det eventuellt blir aktuellt att ta fram en detaljplan för denna.

Synpunkt tillgodosedd.

Hemköp Spelhagen mfl företag

Efter att ha läst igenom gällande handlingar önskar vi framföra följande:

I grunden är vi positivt inställda till en utveckling av området även om vi nedan kommer att framföra synpunkter där vi bestämt motsätter oss planen och dess nuvarande utformning.

Alla verksamheter som ligger längs med Arnöleden är idag beroende av trafikflödet som kommer ifrån Arnöleden. I vissa fall är detta även verksamhetskritiskt och kommer innebära allvarliga ekonomiska konsekvenser vid en omledning/omplanering av trafikflödet. Hemköp, som exempel, har till 90% bilburna kunder och en omledning av trafiken skulle, med sannolikhet, leda till en tvingad nedläggning av verksamheten. Detta påverkar såklart likaså Apoteksgruppen på samma sätt som idag har sin verksamhet i Hemköps lokaler. Vi har en stark önskan att i detta tidiga skede av planarbetet, även inkludera området på andra sidan Arnöleden (Hemköp, Apoteksgruppen, NA Svensson, Cramo m.fl) Alternativt inkludera verksamheterna som är beroende av flödet som kommer från Arnöleden och erbjuda dem mark för byggnation och flytt då detta är nödvändigt med nuvarande utformning.

Verksamheterna på ANA 10 som är beroende av ett trafikflöde idag, omsätter uppskattningsvis en bit över 250 miljoner kronor per år och sysselsätter över 100 medborgare som arbetar inom området. Detta anser vi är en otroligt viktig faktor som ej tas upp i befintlig plan och påverkan behöver utredas noggrant. Planen bedömer vi också behöver innehålla inte bara en konsekvensanalys, utan även åtgärder för att tillgodose verksamheternas behov när man går fram med denna utvecklingsplan. Vi föreslår att det skapas en kommersiell grupp där aktörer från befintligt verksamhetsområde bjuds in för att inte tappa de lokala företagarnas röst i utvecklingen och planeringen av området löpande. Då påverkan är extremt stor och om/nyetableringar troligtvis är nödvändiga bör detta ske i samråd med bostadsutvecklarna och kommunen.

1. Planens syfte:

"För att minska barriären mellan planområdet och resten av Spelhagen och skapa förutsättningar för en fortsatt utveckling av hela Spelhagen föreslås en omledning av biltrafik från Arnöleden till en ny föreslagen förlängning av Brukslagargatan i anslutning till järnvägen. Detta bidrar även till att skapa en ökad tillgänglighet och trafiksaker entré till den nya skolan".

Vi anser att Arnöleden skall breddas och infarter till nya området skall tillföras på ett trafiksäkert sätt likväl som nya infarter till befintligt verksamhetsområde vid NASvensson/Hemköp. Man bör se över möjligheterna att istället koppla ihop områdena trafiksäkert och även tillgodose behovet för cyklister och gående att trafiksäkert transporteras emellan områdena, genom tunnel eller liknande åtgärd. Vi tror att det är betydligt mer kostnadseffektivt att se över placeringen/planeringen av bostäder och skolverksamhet och investera i befintlig trafikled som så många verksamheter är beroende av.

2. Planens huvuddrag:

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

Vi tror att det är betydligt mer kostnadseffektivt att de över placeringen av bostäder och skolverksamhet och förlägga infart och väg så nära TGOJ-banan som möjligt (likt förslaget) men som sen sekundär väg runt, avsedd för just boende och skolverksamhet som nyttjat området.

3. Strandskydd:

" Syftet med upphävandet av strandskyddet inom rödmarkerat område är att möjliggöra en ny gata för att omleda stor del av den motorburna trafiken som idag trafikerar Arnöleden. För de delar som inte redan är i anspråkstagna, se röd markering i figur 5, ses den förändrade strukturen i gator enligt kommunen som ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Ett genomförande av planen i dessa delar ger inte bara förändrade förutsättningar för de aktuella fastigheterna utan för hela Spelhagsområdet samt som förändrad entré från söder mot Nyköpings centrala delar."

Vi motsätter oss upphörandet av strandskydd med bakgrund av ovan stående att vi anser att man bör utveckla befintlig trafikled som torde vara både kostnadseffektivt och bra för alla aktörer runt planområdesgränsen.

4. Förutsättningar och förändringar

Stadsbild och kulturmiljö:

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

Det faktum att byggnaderna är väl indragna och lätta att uppfatta från både Hamnvägen och Arnöleden gör dem idealiska för verksamheter och kundintensiva sådana. Vi menar att detta istället bör utvecklas en och en ny trafiklösning bör utredas för att områdena längst med Arnöleden skall gå att nå enklare och mer trafiksäkert. Att leda om trafiken när det kommersiella uttrycket är så starkt längs Arnöleden känns inte genomtänkt eller ordentligt utrett ur ett verksamhetsperspektiv.

5. Kommunikationer:

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

ingick att beskriva nuläget för de olika trafikslagen samt hur de framtida lösningar ska se ut och slutligen beskriva konsekvenser av planförslaget.

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

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

Skall detta genomföras anser vi att området på andra sidan Arnöleden MÅSTE införlivas i befintligt planarbete då effekterna blir extrema och påverkan för stor för att sakna betydelse i detta planområde.

Slutord:

Utvecklingen av denna nya stadsdel är positivt i många delar, men omdirigeringen av trafikerad led samt faktorn att begränsa planområdets gräns enligt dessa underlag skapar starka motsättningar till planen och dess genomförande. Såklart behöver fastighetsägarna på ANA 10 ha en vilja att driva ett planarbete för att detta skall vara möjligt att införliva och arbeta med dessa delar simultant, vilket också verkar finnas en önskan att göra. Där tror vi att kommunen behöver involvera och stötta i detta skede för att skapa förutsättningar till ett smidigt planarbete där man tar de kommersiella krafter som finns verksamma idag, i beaktande. Att bedriva stadsutveckling i ett område med företag och verksamheter som lever på tillgängligheten och åtkomsten av, i detta fall, bilburna konsumenter bör beaktas och utredas. Vi anser inte att denna påverkan och effekter av planarbetets utformning har gjort detta vilket vi anser nödvändigt.

Bemötande:

Se bemötande till **NA Svensson** ovan rörande era synpunkter som handlar om trafik.

Strandskydd

Detaljplanen omfattar vid granskningen nu enbart den tidigare planens norra delar (Ribban 7 samt mindre del av Väster 1:1) och berörs inte av strandskydd.

Synpunkter tillgodosedda.

Länsstyrelsen i Södermanlands län

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Syftet med planen är, enligt planbeskrivningen, att pröva området för skol- och verksamhetsändamål i den befintliga byggnaden inom planområdet. Vidare syftar planen

till att säkerställa befintliga kulturmiljövården samt att ny bebyggelse har hög arkitektonisk kvalitet sett till sin kontext. Vidare möjliggör planen en utveckling av bostäder och verksamheter inom området. Planförslaget möjliggör även en omledning av biltrafik från Arnöleden till en ny föreslagen förlängning av Brukslagargatan i anslutning till järnvägen. Planen säkerställer också hantering av dagvatten, skyfall och havsnivåhöjningar samt säkrar det större naturområde som finns i södra delen av området mot Kilaån genom att planlägga denna yta som Natur.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket och Luftfartsverket.

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

Länsstyrelsen ska vid samrådet verka för att

- Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses,
- Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs,
- Strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- Mellankommunala intressen samordnas,
- Bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpliga ned hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen kommer att prövas om inte nedanstående synpunkter om riksintresse, miljökvalitetsnormer, strandskydd, hälsa eller säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion kan lösas på ett tillfredsställande sätt:

Riksintressen - 3 kap. miljöbalken

Riksintresse för kommunikationer

Riksintresse för järnväg Sala-Eskilstuna-Oxelösund (TGOJ-banan)

Enligt planbeskrivningen bedöms inte planen påverka riksintresseområdet. Eftersom det inte tydligt framgår om det vid bedömningen tagits hänsyn till att järnvägen invid planområdet utgörs av en dubbelspåransläggning med dess nuvarande och framtida användning kan Länsstyrelsen inte i detta skede ställa sig bakom kommunen bedömning att riksintresset tillgodoses. Länsstyrelsen ställer sig vidare bakom Trafikverkets synpunkt om att kommunen behöver tydliggöra att järnvägen inte påverkas av detaljplanens genomförande. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen i den fortsatta planeringsprocessen för en aktiv dialog med Trafikverket angående det som berör den statliga infrastrukturen.

Se även Länsstyrelsens synpunkter om farligt godstransporter under rubriken Risk för olyckor, översvämning och erosion.

Riksintresse för kulturmiljövården

Detaljplanen omfattar mark som redan är ianspråktagen mellan de riksintressanta

kulturmiljöerna Arnö - Stora Kungsladugården och residensstaden Nyköping.

Riksintresseområde Nyköping

Planförslaget innebär att byggnadshöjden ökar generellt inom området och blir högre än bebyggelsen norr om Hamnvägen, där riksintresse för Nyköping tar vid. Detta gäller i synnerhet sexvåningshuset i det nordvästra hörnet och åttavåningshuset i det sydöstra hörnet av planområdet. Byggnaderna har en högsta nockhöjd på 26 respektive 32 meter. Detta byggnader motiveras med att byggnaderna är placerade i strategiska lägen och är tänkta att utgöra entréer till kvarteret och staden. I konsekvensbeskrivningen konstateras att avståndet till stadens historiska byggnader är så stort att åttavåningshuset inte kommer att dominera eller skymma någon historisk byggnad eller del av riksintresset utifrån de studerade vyerna. Länsstyrelsen vill dock framhålla att riksintresset för Nyköping präglas av låg kvartersbebyggelse, 3 - 4 våningar, och höga historiska byggnader såsom Nyköpingshus, kyrkorna och klockstaplarna. Det finns en risk att nya höga byggnader i riksintressets närhet leder till att de historiska monumenten får konkurrens och att riksintressets läsbarhet försämras genom kumulativ påverkan, vilket i ett längre perspektiv kan leda till påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen anser mot denna bakgrund att höghusens höjder därför behöver sänkas och tydligare underordnas riksintresset.

I andra delar av planområdet ökar byggnadshöjden till mellan fyra och fem våningar. Detta är något högre än den anslutande stadskärnan även oms sadeltak och en begränsning av byggnadshöjden mot Hamnvägen till 14,5 meter är tänkt att utgöra en anpassning till den lägre stadsbebyggelsen i norr. Enligt konsekvensbeskrivningen innebär inte de ökade höjderna att riksintresset Nyköping påverkas negativt, men de kommer att påverka stadsbilden i kombination med de föreslagna höghusen.

Det är positivt att ett gestaltungsprogram har tagits fram för att omhänderta utvecklingen från industriområde till kvartersstad med ny stadsfront. Den värdefulla industribyggnaden anpassas för nya funktioner och förses med varsamhetsbestämmelse, vilket är positivt. Gestaltungsprogrammet bör följas upp med höga arkitektoniska ambitioner för det nya stadskvarteret. Antikvarisk kompetens bör delta i det fortsatta plan- och genomförandeskedet.

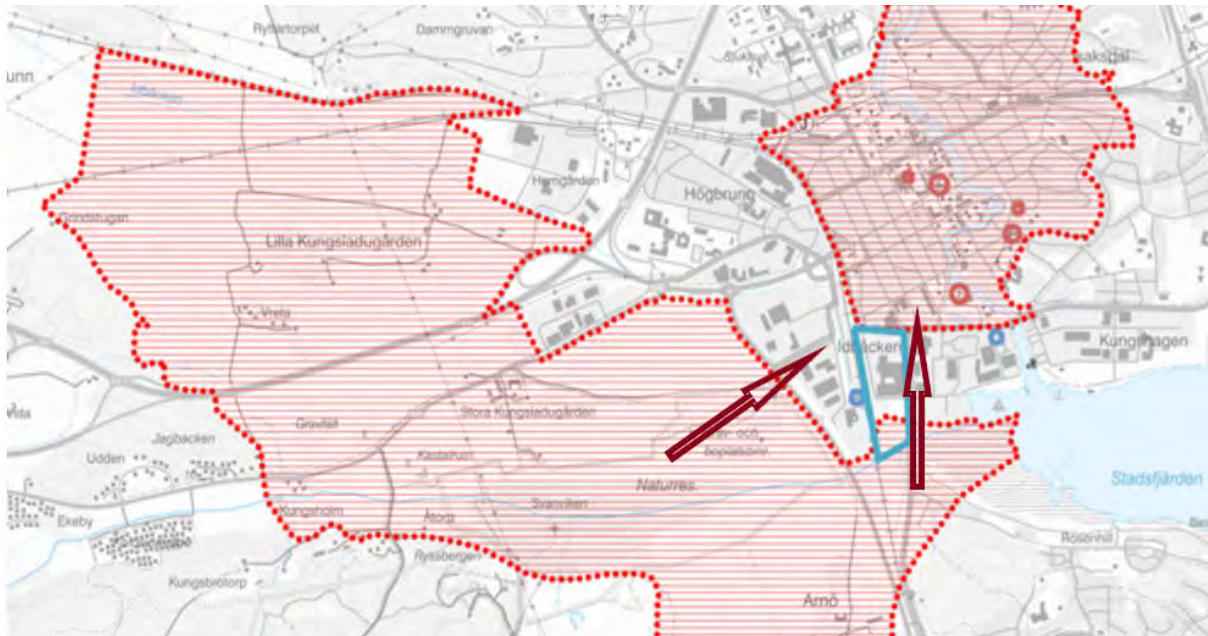
Riksintresseområde Arnö - Stora Kungsladugården

Länsstyrelsen konstaterar att planen inte inkräktar på Arnö - Stora Kungsladugårdens befintliga odlingsmark som gränsar mot staden. Det är bra att planen behåller ett obebyggt naturområde i den södra delen mot Kilaån.

Motivet till utpekandet av riksintresset är odlingslandskapet kring Kungsladugården, som historiskt har försörjt slottet Nyköpingshus med jordbruksprodukter. Det visuella sambandet mellan residensstaden och de resursrika omlanden är viktigt, och är ännu synligt bland annat genom den skarpa gränsen mellan jordbruksmarken och den bebodda staden. Upplevelsen stärks genom att stadens siluett domineras av klockstaplarna och Kungstornet (se bild), byggnader som representerar residensstaden. Stadens historiska siluett har i sen tid kompletterats med den före detta silon och värmeverkstornet, höga byggnader som inte har någon koppling till den historiska residensstaden.

Detaljplanen föreslår ny bostadsbebyggelse i huvudsakligen fyra till fem våningar som kompletteras med en sexvåningsbyggnad i nordväst och en åttavåningsbyggnad i sydöst.

Länsstyrelsen befarar att *kumulativa effekter som kan orsaka påtaglig skada* kan uppstå om de befintliga, sentida höga byggnaderna kompletteras med planförslagets höga 6- och 8-våningshus i det aktuella brytningsområdet mellan de riksintressanta kulturmiljöerna, något som såväl siluettanalys som Länsstyrelsen granskningsyttrande för gällande översiktsplan har framhållit. De föreslagna byggnadshöjderna kommer att bli synliga både i nära och långt perspektiv. Den antikvariska konsekvensbedömningens förslag, att befintliga trädridåer kommer att skymma de planerade höga husen (se bland annat text och bild på sidorna 33, 35, 37) är inte en tillförlitlig försäkran om skydd, utan föränderlig eftersom vegetationsridåer kan tas bort och vegetationen dö.



Planområdet, värmeverkstornet och silon (blått) de båda riksintressanta kulturmiljöerna, de historiska markörerna klockstaplarna, kyrkorna och Kungstornet (rött) vilka bör fortsätta att dominera stadssiluetten och siktlinjer där den aktuella planens höga byggnader kan komma att dominera.

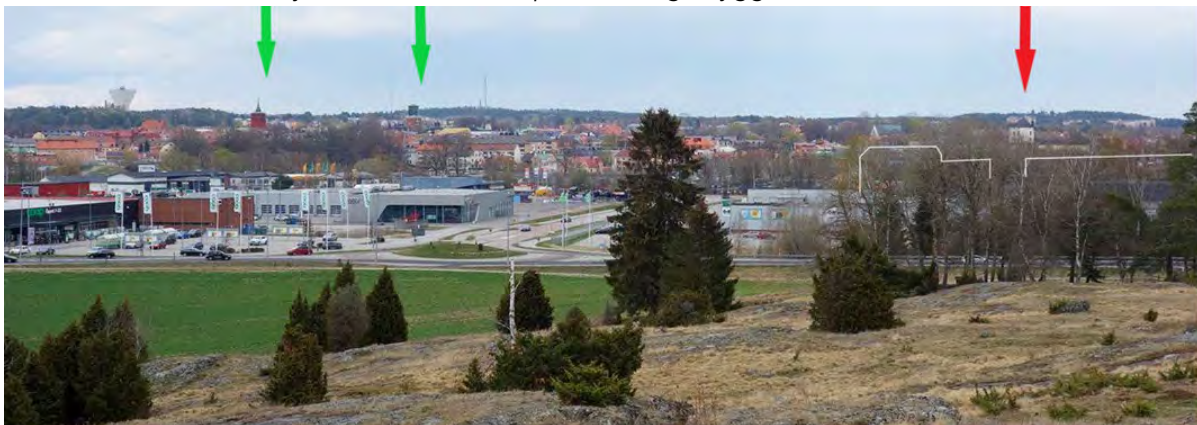


Foto från den antikvariska konsekvensbedömningen med den planerade bebyggelsens siluetter framför Nyköpings hus. Vid röd pil befarar Länsstyrelsen att de nya byggnadskropparna med 6-våningshuset på grund av höjd och volym, kan komma att ses som dominant i förhållande till Kungstornet i bakgrunden. De gröna pilarna anger klockstapel och kyrktorn som tydligt höjer sig ovan övrig bebyggelse.

Allmänt

Postadress
Nyköpings kommun
Samhällsbyggnad, enhet
611 83 NYKÖPING

Besöksadress
Stadshuset, Stora Torget

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

Planområdets exponerade läge motiverar en hög ambitionsnivå vad gäller arkitektonisk kvalitet och gestaltning. Höga krav bör ställas på utformning av ny bebyggelse och materialval vilket bör styras med planbestämmelser.

Det är positivt att ett gestaltningsprogram har tagits fram för att omhänderta utvecklingen från industriområde till kvartersstad med ny stadsfront. Den värdefulla industribyggnaden anpassas för nya funktioner och förses med varsamhetsbestämmelser vilket är positivt. Gestaltningsprogrammet bör följas upp med höga arkitektoniska ambitioner för det nya stadskvarteret. Länsstyrelsen föreslås en arkitekttävling med hänvisning till planens läge i värdefull kulturmiljö och som ny entré till Nyköping från söder. Antikvarisk kompetens bör delta i det fortsatta plan- och genomförandeskedet.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Vatten

Det framgår av planhandlingarna att marken inom planområdet är förorenad, den har låg infiltrationsförmåga och områdets grundvattennivå är ytlig. Området är dessutom låglänt och riskerar att översvämmas vid kraftiga skyfall eller om havsnivån höjs. Exploateringen kommer vidare att innebära att vattnets flödesvägar styrs om. Länsstyrelsen ser att detta sammantaget ställer särskilda krav på hanteringen av dagvatten och att förutsättningarna för denna säkerställs i planen.

I dagvattenutredningen framgår att kadmium och fosfor kan komma att öka i samband med exploatering och att kadmium kan överskrida riktvärde även om beräkningarna är låga. Både kadmium och fosfor är partikelbundna och renas bäst genom infiltration eller sedimentation.

För att säkerställa att miljö kvalitetsnormer för vatten inte försämras eller att uppnåendet försvåras anser Länsstyrelsen därför att planen tydligare behöver säkerställa att dagvatten, även vid skyfalls- eller andra översvämningssituationer, har möjlighet att infiltreras eller sedimentera innan det lämnar planområdet. Det kan exempelvis handla om kompletterande planbestämmelser avseende höjdsättning av marken för att hindra översvämning vid skyfall eller höjning av havsnivån samt att säkerställa flödesvägar till i planen utpekade fördröjnings/infiltrationsområden. Länsstyrelsen antar att de fördjupade beräkningarna avseende fördröjningsvolym och grundvattennivåer, som enligt miljökonsekvensbeskrivningen avses genomföras inför framtagande av granskningshandling, används som stöd för denna översyn.

På plankartan redovisas ett vattenområde (W) i Kilaån, men av planen framgår det inte tydligt vad som planeras inom området. Som framgår av Boverkets PBL-kunskapsbanken ska användningen alltid anges för vattenområden i detaljplan. Underlaget behöver därför kompletteras med detta. Om vattenverksamhet avses möjliggöras, bland annat nämns i planhandlingarna en eventuell anläggning av en ny dagvattenledning till ån, så bör det av planen framgå att tillstånd/anmälan ska sökas hos tillsynsmyndigheten.

Länsstyrelsen noterar i sammanhanget Trafikverkets information om att dagvatten inte får ledas till järnvägens diken och trummor, eftersom dessa är dimensionerade för att avleda vatten från bankroppen och att tillkommande vatten utmed spåren kan skada järnvägsanläggningen.

Av planen framgår att planområdet ligger inom Larslundsmalmen grundvattenförekomst. Länsstyrelsen påpekar att förekomsten även är utpekad som skyddad dricksvattenförekomst enligt artikel 7, vattendirektivet, vilket inte framgår, varför information om det lämpligen läggs till. Se även Länsstyrelsens synpunkter om grundvattenföroreningar under rubriken Hälsa och säkerhet.

Strandskydd

Länsstyrelsen kan inte finna något ställningstagande gällande frågan om strandskydd längs nedre delen av Idbäcken direkt väster om järnvägen. Kommunen behöver komplettera planhandlingarna med ett resonemang om strandskydd rådet för vattendraget och vilka särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken som i sådana fall är tillämpliga för att kunna upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Säkerställande i planen

Av planhandlingarna framgår att delar av planområdet och befintliga byggnader innehåller flera olika föroreningar från deponier och tidigare verksamheter, som kan vara skadliga för människor och miljön. En särskilt identifierad svårighet är den framtida markanvändningen inom fastigheten Ribban 6 där målkonflikter mellan bevarande av natur- och rekreationsvärden ställs mot behov av att åtgärda mark- och vattenföroreningar. Av planbeskrivningen framgår att inför att markföroreningar åtgärdas inom planområdet behöver mer detaljerade markundersökningar genomföras för att slutligt fastställa omfattningen av åtgärdsbehovet, projektera efterbehandlingsåtgärderna samt för att klassificera förorenade massor inför borttransport. Länsstyrelsen delar denna bedömning och förutsätter att de kompletterande undersökningar som rör klarläggande av åtgärdsbehov och val av efterbehandlingsmetoder tas fram inför granskning.

Alternativ 2 av redovisade åtgärdsalternativ, är det som i planförslaget presenteras som den förordade lösningen. Länsstyrelsen bedömer dock att det är viktigt att det innan granskning är klarlagt att förslaget naturområde inom Ribban 6 inte medför risk för hälsofara för människor som bor i området. Generellt bedöms naturområden i närheten av bostäder med flerfamiljshus som känslig markanvändning, KM, då vistelsetiden vanligtvis är betydligt högre än för naturområden utan närhet till bostäder. Eftersom det innebär en stor osäkerhet att basera riskbedömningen och åtgärdsutredningen på översiktliga undersökningar så ställer sig Länsstyrelsen positiv till förslaget att inför granskning utföra kompletterande utredningar och eventuellt även se över skyddsåtgärder utöver vad som beskrivs i Åtgärdsalternativ 2. Länsstyrelsen ser att även frågan om avstämning av avfall i marknivå inom Ribban 6 för att undvika risk för skador bör ingå i utredningen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att behov av kompletterande utredning av deponigas inför granskningsskedet behövs. De ytterligare identifierade behov av skyddsåtgärder som kan framkomma i dessa kompletterande utredningar säkerställs lämpligen i planen.

Enligt riskbedömningen bygger uppskattningar av bortschaktning på översiktliga undersökningar. Dessutom anges att kompletterande provtagning behöver utföras i bygg- och åtgärdsskedet. Återvinning av massor inom området kommer också att vara

anmälningspliktigt. Men Länsstyrelsen konstaterar att plan- och genomförandebeskrivningen behöver ge tydligare anvisningar för provtagning och klassning av massorna samt ett korrekt omhändertagande av dessa. Det är lämpligt att ha med tydliga anvisningar i planen i ett område med så komplex föroreningsproblematik som detta.

Befintlig byggnad rekommenderas enligt planbeskrivningen miljöinventeras innan byggskede. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att undersökning av PVB i utvändiga material bör ingå men anser att inventeringen bör genomföras innan granskning. Planen bör redogöra för åtgärder som kan behövas för att säkerställa att material i byggnaden inte utgör en risk när användningen ändras till känsligare typ som skola. Bestämmelsen om villkor för startbesked kan vidare behöva ses över så att inte enbart skyddsåtgärder som rör förorening i mark omfattas.

Översyn av underlagsmaterial

Kommunen har inför samrådet låtit ta fram en riskbedömning avseende föroreningsituationen som ska ligga till grund för planens krav på skyddsåtgärder. Av planhandlingarna framgår också att ytterligare utredningar kan behövas genomföras för att klarlägga riskerna. Länsstyrelsen delar denna bedömning och ger nedanstående medskick om behov av förtydliganden och kompletteringar av redovisat underlagsmaterial inför kommunens slutliga bedömning av behovet av skyddsåtgärder:

I riskbedömningen (sidan 15) anges *"Baserat på genomförda undersökningar bedöms riskreducerande åtgärder inte krävas ur hälsoriskperspektiv vid en markanvändning som innebär begränsad vistelse som till exempel inom naturmarksområdet. Det ska dock understrykas att den översiktliga undersökning som utförts inom Ribban 6 inte har tillräcklig provtäthet för att säkerställa detta. Kompletterande provtagning av ytjord med utökad provtäthet längs stigar och gångstråk rekommenderas."* Länsstyrelse bedömer att naturmarksområdet på grund av kommande närhet till bostäder inte kan anses innebära en begränsad vistelsetid. Vidare bedömer Länsstyrelsen att föreslagen utökad provtagning behövs inför granskningsskedet för att få en större mängd data att basera antaganden på.

Länsstyrelsen bedömer att de justeringar av naturvårdsverkets beräkningsverktyg som görs i riskbedömningen är all för kraftigt justerade med avseende på intag av jord och växter. Justering har skett i riskbedömningen avseende exponering av jord, från 365 dagar till 40 dagar. Länsstyrelsen anser att den justeringen medför att risken för skydd av människors hälsa underskattas för ett naturområde nära bostäder kan användas som lekrområde under hela året och därmed mer än 40 dagar. Barn gillar att bygga och gräva, det är en naturlig del av deras lek. Det krävs ett antagande om människor och barns beteende för att justeringen ska bära. Det ger en för stor osäkerhet i riskbedömningen att göra ett sådant antagande om beteenden.

Antagande i riskbedömningen (sid 22) har gjorts att barn får i sig en procent eller ett kg växter som odlas på området av det totala dagliga intaget av frukt och grönt per år. I Naturvårdsverkets beräkningsverktyg anges att andelen intag av växter från förorenat område är 0,1 (eller 10%). Att anta en procents intag är därför en markant minskning i riskbedömningen jämfört med verkets beräkningsverktyg. Länsstyrelsen bedömer att naturområdet i anslutning till bostäder kan komma att användas som en förlängning av

eller alternativ till en trädgård och därför ska ses som ett KM-område (känslig markanvändning). Länsstyrelsen anser därför det inte lämpligt att göra så stora förändringar i antagandet om hur naturområdet används och därmed intag av växter. I skogsområden nära bostäder händer det att trädgårdsavfall och därmed i viss mån överblivna buskar och plantor dumpas vilket kan innebära att bärbuskar träd mer mera slår rot och växer i sådana områden. Detta och liknande scenarier som kan påverka faktorn intag av växter är svåra att förutsäga. Det är därför viktigt att inte justera ned riskerna i Naturvårdsverkets beräkningsverktyg utifrån antagande om människors beteenden som inte med säkerhet kan förutses.

Länsstyrelsen noterar att grundvatten inte har provtagits djupare än fem meter. Därmed finns inte resultat för klorerade lösningsmedel i djupare skikt. Det resoneras i rapporten Kompletterande miljöteknisk undersökning att det finns en lerbarriär som förhindrar eventuell uppträngning av gaser. Det gäller främst fastigheten Ribban 5 där industribyggnaden finns för klorerade lösningsmedel kan ha hanterats. Det finns sättningar i södra delen, på fastigheten Ribban 6. Enligt den PM Geoteknik utförd av WSP daterad 2022-03-25 framgår att leran är sättningkänslig inom fastigheten Ribban 6. Mot bakgrund av detta bedömer Länsstyrelsen att det saknas underlag som stödjer resonemanget att leran skyddar mot uppträngning av gaser, i perspektivet 100-1000 år. Detta är viktigt eftersom en detaljplan för en skola ska vara säker för människors hälsa under ett längre perspektiv. Det lämnar en stor ovisshet att inte söka efter och undersöka grundvatten djupare än fem meter under en industri där det kan ha förekommit hantering av klorerade lösningsmedel när planen nu ska provas för skolverksamhet.

Av Kompletterande miljöteknisk markundersökning (sidan 12-14) framgår att tidigare analysresultat (Structor 2015) för provgropar och grundvattenrör inte har funnits tillgängliga vid AB Terraformers kompletterande miljötekniska utredning. Structors rapport (2015) har istället fått tolkas vilket innebär en osäkerhet. Länsstyrelsen förmodar att beräkningar av medelhalter, medianhalt och underlaget till plats specifika riktvärden har beräknats utifrån enbart AB Terraformers provtagningar år 2021 och 2022. AB Terraformer tar i Riskbedömningsrapporten även upp behovet av fler provtagningar då det poängteras att antal analyser är relativt få eftersom undersökningarna är av översiktlig karaktär och att beräkningar som utförts är indikativa.

Av Kompletterande miljöteknisk markundersökning framgår vidare att jordprover som innehållit extremt höga halter har plockats bort då de skulle kunna orsakats av avfall i provet vilket inte ger en korrekt beskrivning av den omkringliggande jorden. Länsstyrelsen påpekar att om det förekom avfallsbitar i provet är det en korrekt hantering utifrån gällande provtagningsmetodik men innebär en statistisk justering som medför färre jordprover att göra beräkningar och antaganden på.

Länsstyrelsen bedömer att det saknas resonemang om representativa halter av det statistiska underlaget som redovisas i Kompletterande miljöteknisk markundersökning för att beräkna min-, max- och medianhalter samt aritmetiskt beräknat medelvärde som underlag till plats specifika riktvärden. Inför granskningskedet bör ett utlåtande bifogas från en miljökonsult över om dataunderlaget är statistiskt tillräckligt för att dra de slutsatser som gjorts i riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering.

Förtydliga i Kompletterande miljöteknisk markundersökning vilket område som avses med "söder om Brukslagarevågen" exempelvis på sidorna 12 och 23.

I Kompletterande miljöteknisk markundersökning (sidan 11) anges att "Intill fastighetsgränsen mellan Ribban 6 och Ribban 7 konstateras att marken mot öster var utfylld med deponerat hushållsavfall." Men fastigheten Ribban 5 ligger mellan Ribban 6 och 7, som alltså inte delar fastighetsgräns. Förtydliga därför var hushållsavfallet är placerat gärna med en karta i anslutning till denna beskrivning.

Hur tolkas analysresultatet i Miljöteknisk markundersökning (sidan 104) av dioxiner och furaner? Naturvårdsverkets riktvärden anger ämnet TCDD för dioxiner men några analyser av markprover har såvitt Länsstyrelsen kan se inte gjorts för detta ämne.

Buller, vibrationer

Av planhandlingarna framgår att planområdet är utsatt för en kombination av trafik- och industribuller i en sådan omfattning att skyddsåtgärder behöver vidtas exempelvis bullerskärmar. För delar av det nordvästra respektive sydöstra bostadskvarteret anges i bullerutredningen att det utöver bullerskärmar behöver genomföras ytterligare skyddsåtgärder för att innehålla gällande riktvärden för trafikbuller och industribuller. Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets synpunkt om bedömning av skyddförmåga av genomgående bullerskyddsskärmar gentemot i planillustrationer redovisade korta skärmar.

I planbeskrivningen redogörs för alternativa byggnadsutformningar och utförande (byggnadsteknik) som kan vara aktuella i det sydöstra kvarteret. Motsvarande åtgärdsredovisning för det nordvästra kvarteret saknas däremot i planbeskrivningen men återfinns i bullerutredningen.

Länsstyrelsen konstaterar dock att planen inte i tillräcklig omfattning säkerställer att sådana särskilda åtgärder för att klara gällande riktvärden kommer att genomföras. Länsstyrelsen hänvisar till Boverkets PBL-kunskapsbank för exempel på planbestämmelser som kan vara tillämpbara för att tydliggöra planen och säkerställa genomförandet.

Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning att planen tydligare behöver redovisa beräknade bullervärden från trafik som vid respektive fasad och våningsplan.

Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkt på att villkor för startbesked för skolverksamhet bör läggas in i plankartan för att säkerställa att föreslagna bulleravskärmande åtgärder uppförs vid skolområdet.

Trafiksäkerhet

Av plansyftet framgår att planen ska möjliggöra en omledning av biltrafik från Arnöleden till Brukslagargatan, den blivande Järnvägsgatans förlängning. Den nya trafikleden ska utgöra ny huvudgata för resande till och från Arnö. Av planhandlingarna framgår vidare att norra delen av Arnöleden avses omvandlas till en lokalgata, motivet uppges vara bland annat att säkerställa en trafiksäker och trygg tillgänglighet för barn till den planerade skolan. Även Arnöledens sträckning mellan Spelhagsvägen och Järnvägsgatans förlängning avses få ett begränsat trafikflöde. Länsstyrelsen konstaterar dock att några preciseringar av gatemarksbestämmelsen som tydliggör dessa syften inte finns angivna på

plankartan.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Farligt gods

I planbeskrivningen framkommer att Arnöleden är en av Nyköpings större trafikleder. Trafikmängden är ökande och fortsatt trafik tillväxt är trolig. Arnö är under tillväxt och det sker en allt omfattande utveckling av industriområdena Arnö västra, -östra och Björkö.

Majoriteten av den trafik som idag går på Arnöleden förbi planområdet förutses välja den planerade huvudleden Järnvägsgatans förlängning och därmed gå parallellt med järnvägen. Hur detta påverkar riskbilden framkommer inte närmare i planhandlingarna - finns det överlappande risker som kan behöva tas hänsyn till? Vad innebär en fortsatt utveckling på Arnö och eventuellt tillkommande farligt godstransporter på väg? Även en utveckling av Oxelösunds hamn kan medföra förändringar av farligt godstransporter. Osäkerheter finns både gällande mängder och farligt gods klasser. Länsstyrelsen konstaterar i sammanhanget att avstånden mellan planerad bebyggelse i form av bostäder/vård och den planerade huvudleden Järnvägsgatans förlängning är korta. Länsstyrelsen anser att ju kortare skyddsavstånd desto större hänsyn behöver vidtas för att minska konsekvenserna av en olycka. Det kan handla om införande av ytterligare skyddsåtgärder, utformning av planområdet och markanvändning.

Riskutredningen redovisar i avsnittet 3.5 Hantering av osäkerheter, en känslighetsanalys hur samhällsriskerna påverkas, medan individrisken inte redovisas. Hur osäkerheter bedöms påverka individrisken behöver förtydligas.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att TGOJ-banan har två spår förbi planområdet. Det framkommer inte i planhandlingarna hur dessa två spår används nu och i framtiden vilket skulle kunna påverka riskbilden - kommer exempelvis tåg möten, uppställning av vagnar med farligt gods att förekomma?

I planförslaget har markanvändning som kan anses känslig och mindre känslig placerats 30 meter från TGOJ-banan. På TGOJ-banan förväntas alla klasser av farligt gods transporteras. Länsstyrelsen ställer sig därför frågande till varför bostäder och vård planeras så nära väg och järnväg. Det innebär exempelvis att sovande personer och personer med begränsade möjligheter till självutrymning, som inte kan förväntas ha god lokalkännedom kommer att vistas där. Denna markanvändning är tänkt att utgöra ett skydd för intilliggande skolgård och Länsstyrelsen ifrågasätter lämpligheten i detta. Motivering saknas till varför avsteg från Länsstyrelsens rekommendationer accepteras och hur detta kan påverka risken för olika samhällsgrupper med varierande rörelseförmåga.

Länsstyrelsen konstaterar att i rapporten Värdering av risk, Statens räddningsverk, Det Norske Veritas, 1997, som riskutredningen refererar till, anges: *"De riskbedömningar som görs i en kvantitativ analys avser normalt en tänkt befolkning bestående av friska personer. De ökade individ- och samhällsriskerna som uppstår bland grupper som har högre känslighet för olyckseffekter - som till exempel i skolor, sjukhus och åldersdomshem - är svåra att beräkna. Samma sak gäller risker i vissa andra områden där evakuering är svår att genomföra..."* Vilken hänsyn tas till ökad risk för dessa grupper inom den bebyggelse som planeras nära järnvägen? Flera av de planerade verksamheterna kan medföra att dessa

känsliga grupper kommer att vistas nära järnvägen.

Vilken typ av vårdverksamhet som planeras inom planområdet framkommer inte i planförslaget. Utrymningsförutsättningarna påverkas i hög grad av vilka vårdtagare som befinner sig i lokalerna.

Flera av föreslagna användningsområden närmast TGOJ-banan kan medföra hög personintensitet i kombination med att personer som vistas där inte kan förväntas ha god lokalkännedom, vilket påverkar förutsättningarna till utrymning och behöver beaktas. Markanvändning i form av centrum kan medge flera olika verksamheter av denna typ, exempelvis biograf och samlingslokaler. Innebörden av centrum behöver därför preciseras. Även idrottshall kan medföra motsvarande förhållanden och idrottshallens storlek gällande antal åskådare, dess användare och typ av evenemang påverkar utrymningsmöjligheterna. En precisering gällande planerad idrottshall behöver redovisas. Hur är användningen av idrottshall planerad gällande antal åskådare och utövare och typ av evenemang. Verksamheten möjliggör att det kan finnas många personer samlade på begränsade ytor vilket påverkar utrymningsmöjligheterna.

Länsstyrelsen noterar i sammanhanget att Trafikverket i sitt yttrande pekar på behovet av att med hänvisning till läget invid järnvägen se över och komplettera skyddsbestämmelser vad gäller exempelvis utrymningsväg och brandklassning av fönster och fasadmateriäl. Länsstyrelsen ser att en sådan översyn av skyddsbestämmelser bör kopplas till den översyn av berörda utredningar och beräkningar utifrån de aktuella trafikuppgifter för järnvägen som Trafikverket efterfrågar.

Översvämning

Av planförslaget kan Länsstyrelsen utläsa att delar av planområdet riskerar att beröras av översvämning och att arbete pågår kring olika modeller för översvämningsskydd. Kommunen anger att detta slutligt ska klarläggas i systemhandlingsskedet. Länsstyrelsen anser att för att markanvändningen inom planområdet ska kunna bedömas vara lämplig med tanke på i underlaget redovisade översvämningsskydd måste genomförandet av åtgärder för skydd mot översvämningar vara säkerställda i planen. Avseende översvämningsskyddet behöver hänsyn tas till samhällsviktig verksamhet. I detta fall kan vård vara en sådan. Det kan även gälla framkomlighet för hemtjänst, räddningstjänst och ambulans. Detta behöver beaktas och säkerställas i planförslaget.

Geoteknik

Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets synpunkt om att på grund av markförhållandena i området ska säkerställas att järnvägsanläggningen inte påverkas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Länsstyrelsen är kritisk till en så omfattande exploatering som föreslås ur naturskyddssynpunkt. Av planhandlingarna framgår att området i stora delar har en naturmiljö som präglats av en längre tids utveckling, vilket i sin tur har lett till att de arter som finns haft större möjlighet att etablera sig på platsen. Länsstyrelsen ser gärna att större hänsyn bör visas till bland annat äldre träd. Det är dock positivt att det gröna

området invid Kilaån i söder föreslås att till stor del lämnas för fri utveckling och får utvecklas utan att det tillgängliggörs eller liknande.

För att tydliggöra planens konsekvenser går det inte att utesluta att det finns kolonier av fladdermöss i området och att deras boplatser därmed riskerar att förstöras. Av redovisad fladdermusinventering framgår att planområdet kan vara en viktig plats för födosök. Det kan därför övervägas om en artskyddsdispens behöver sökas. Länsstyrelsen noterar i sammanhanget att det av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att en artskyddsutredning rörande fåglar och fladdermöss vid behov kommer att genomföras inför granskningen.

Länsstyrelsen noterar att detaljplanens genomförande eventuellt förutsätter att biotopskyddsdispens beviljas. Länsstyrelsen rekommenderar att ansökningsförfarandet inleds tidigt i processen.

Energihushållning

I planbeskrivningens avsnitt om el och fjärrvärme saknas uppgift om förutsättningar för etablering och nätanslutning av eventuella solcellsanläggningar på tillkommande bebyggelse.

Social robusthet

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen redovisat en barnkonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen utgår ifrån att resultatet kommer att omhändertas i den fortsatta planeringen och detaljprojekteringen exempelvis avseende trafiksäkerhet, hänsyn till miljö och hälsa och tillgång till friytor.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Av planförslaget framgår att vårdverksamhet möjliggöra i området, men någon precisering av verksamheten görs inte i planen. Detta ser Länsstyrelsen innebära en otydlighet kring om verksamheten kommer att ge upphov till störningar eller kräver särskild hänsyn. I Boverkets PBL-kunskapsbank finns exempel på preciseringar av vårdverksamhet som kan tillämpas. Länsstyrelsen påpekar att det av Boverkets vägledning även framgår att lättare former av sjuk- och hälsovård, såsom vårdcentral, tandvård, sjukgymnastik eller personalhälsovård, även kan ingå i användningen centrum.

Bemötande:

Riksintressen – 3 kap. miljöbalken

Riksintresse för kommunikationer

Kommunen har inför granskningen låtit studera risk- och bullerpåverkan från järnvägen vid en utökning av trafiken på TGOJ-banan enligt aktuella prognoser. Utöver det har ett scenario med en trafikering långt bortom prognosår studerats med syfte att se vad det skulle kunna få för effekt. Utredningarnas resultat har ingen negativ påverkan på planområdet och planområdet riskerar inte i sin tur att verka begränsande på en utveckling av järnvägen. Kommunen bedömer med stöd i dessa utredningar att riksintresset inte påverkas negativt till följd av detaljplanen.

Motiveringen har kompletterats i planbeskrivningen och ovan angivna utredningar har kompletterats med nytt scenario för beräkning av risk och buller.

Riksintresse för kulturmiljövården

Bebyggelsehöjderna har setts över inför granskning och planförslaget presenterar tillåtna bebyggelsehöjder om 4 - 5 våningar. Föreslagna byggnadshöjder följer den skala som finns i närliggande område idag och bedöms inte konkurrera med den omgivande bebyggelsen.

Den antikvariska utredningen har vidareutvecklat analysen av planförslagets påverkan på den lokala stadsbilden utöver påverkan på de riksintressen för kulturmiljövården som finns norr och söder om planområdet. Utredningen och planbeskrivningen har bland annat kompletterats med ett fotomontage på områdets möte med närliggande bebyggelse för att synliggöra hur ett genomförande av planen kan komma att se ut. Vid bedömning om påverkan på riksintressena har fotomontagen från viktiga vyer uppdaterats med anledning av förändringar av bebyggelsehöjder och planområdets geografiska avgränsning.

Bebyggelsehöjder och övriga utformningsförslag har tagits fram i samråd med antikvarisk kompetens. Den samlade bedömningen är att planförslaget är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt PBL 2 kap. 6§ och 8 kap. 9§.

Detaljplanen bedöms även fortsatt inte ha någon negativ påverkan på riskintresseområdena för kulturmiljövården då områdets kulturhistoriska värden förblir oförändrade och leder till neutral påverkan. Bedömningen är oförändrad från samrådet.

Länsstyrelsen har i samband med granskningen fått del av den uppdaterade antikvariska utredningen.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) Vatten

Med anledning av att planområdet har minskat sin geografiska utbredning har dagvattenutredningen uppdaterats till att utreda förutsättningarna för hantering av dagvatten inom planområdet.

Lämpliga åtgärder för hantering av dagvatten presenteras i utredningen och utgörs exempelvis av planteringar med skelettjordar, nedsänkta planteringar, regnbäddar eller multifunktionella ytor som även kan nyttjas för rekreativa ändamål.

Förslag på placering och åtgärder för hantering av dagvatten har angivits på till planen tillhörande struktur med bedömningen att tillräckligt utrymme finns för åtgärder för att fördröja erforderlig volym dagvatten enligt kravet på fördröjning. Utredningen bedömer även att föreslagna åtgärder innebär tillräcklig rening av dagvattnet så att MKN inte ska påverkas negativt till följd av ett genomförande av detaljplanen.

I planens södra del ställs krav i plankartan på ett dike som syftar till att omhänderta dagvatten vid skyfallssituation med syfte att inte påverka fastigheten söderut negativt. Detta dike bedöms också som enda åtgärd kunna omhänderta och fördröja dagvattnet från planområdet. Planen säkerställer utöver diket höjdsättning av marken för att vattnet ska rinna åt rätt håll samt att såväl gator som gårdar innefattar planteringar.

Järnvägens diken och trummor belastas vidare av dagvatten från planområdet.

Tidigare vattenområde (W) i planen har utgått till följd av en minskning av planområdet till Ribban 7 (samt mindre del av Väster 1:1 och Ribban 5).

Information om att planområdet ligger inom Larslundsmalmens grundvattenförekomst vilken är en skyddad dricksvattensförekomst har kompletterats planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har i samband med granskningen fått del av den uppdaterade dagvattenutredningen. Se vidare *översvämning* nedan.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd till följd av planens ändrade geografiska utbredning. Idbäcken passerar dryga 130 meter väster om planområdet.

Planbeskrivningen har uppdaterats.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Till följd av planens ändrade geografiska utbredning råder en mindre komplex föroreningssituation jämfört med hanteringen inom delar av det ursprungliga planområdet. En kompletterande utredning av PFAS har inför granskningen genomförts i planens nordöstra del med anledning av tidigare utredningars resultat.

En rapport har vidare tagits inför granskningen som innehåller en sammanställning av underlag om markföroreningar på fastigheten samt på angränsande fastigheter som kan ha en påverkan på planområdet. Rapporten innehåller också en riskbedömning och åtgärdsutredning.

Kommunen har vidare inför granskningen samrått med Länsstyrelsen och redogjort för kommunens förslag på hanteringen av markföroreningar under den fortsatta planprocessen. Detta med anledning av att vissa av Länsstyrelsens synpunkter om markföroreningar inte bedöms vara aktuella till följd av att planområdet har minskat. Syftet har också varit att förebygga att stora frågor kvarstår efter granskningen av planförslaget.

Den slutliga bedömningen är att:

- antal prover (provtätheten) bedöms vara tillräcklig inom området för att avgöra ifall marken är lämplig/kan göras lämplig för den planerade markanvändningen.
- Ytligt grundvatten inom Ribban 7 är inte förenat med klorerade alifater och tidigare utredningar påvisar inte att grundvatten inom angränsande fastighet (Ribban 5) eller inom planområdet förorenats av klorerade alifater till följd av tidigare verksamhet på fastigheten Ribban 5. Planområdet ligger vidare inte i bedömd spridningsriktning för klorerade alifater som finns i det djupa grundvattnet inom Kv. Glödlampan, Mjökflaskan 5, eller Ribban 5. = Förekomst av klorerade alifater bedöms för planområdet inte behöva utredas vidare.
- Kompletterad provtagning av PFAS är motiverad och har genomförts inför granskningen.

Föroreningssituationen, saneringsbehov samt planens genomförbarhet redogörs för i planbeskrivningen.

Slutliga riktvärden, mätbara åtgärds mål, tillvägagångssätt vid åtgärdsförberedande provtagning, klassning, avgränsning, masshantering, planerad kontrollprovtagning etc. bör

inte och har inte skrivits in i planbeskrivningen. Detta då det faller under det lokala miljökontorets tillsyn inom ramen för en § 28-anmälan. Att göra så skulle försvåra tillsynen som följer av miljöbalken, miljöprövningsförordningen, samt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. I takt med att kunskapsläget förbättras kommer nya riktvärden, nya saneringstekniker samt riktlinjer för provtagning, klassning och masshantering. Det är olämpligt att ange detaljerade direktiv i en plan som ska gälla under decennier framöver.

Länsstyrelsen har i samband med granskningen fått ta del av den kompletterande utredningen av PFAS samt rapporten över den samlade föroreningsituationen med riskbedömning och åtgärdsutredning.

Buller, vibrationer

Bullerutredningen har uppdaterats inför granskning med anledning av förändringar kring planens geografiska avgränsning och markanvändningar där markanvändningen skola har utgått. Till följd av det har utredningen inför granskning undersökt förutsättningar att innehålla gällande riktvärden för ny bostadsbebyggelse.

Bullerutredningen har uppdaterats utifrån gällande prognos för TGOJ-banan som sträcker sig fram till år 2045.

Utöver det har bullerutredningen kompletterats med två potentiella framtidsscenario: med utökade tågtransporter på TGOJ-banan bortom prognosår samt med byggnation av väg som är utpekad i översiktsplanen som länk mellan Arnöleden och Järnväggsgatan. Syftet med detta har varit att utreda planens påverkan på järnvägen som riksintresse och planens innebörd vid en eventuellt framtida ny väg väster om planerade bostäder.

Bullerutredningen har vidare förtydligats avseende indata till beräkningarna av externt industribuller där Stena Metall och idbäcksverket utgör bullerkällor. Syftet har varit att förtydliga vad beräkningarna har utgått ifrån för att kunna visa att planen kan genomföras utan att verka begränsande på verksamheterna.

I bullerutredningen redovisas nu vid granskningen bullernivåer vid respektive fasad och våningsplan.

Utredningen visar att riktvärden för buller innehålls överallt.

Lägenheter kan byggas och klara riktvärden för buller utan tekniska lösningar eller bullerskydd utifrån aktuella prognoser för väg och tågtrafik. Vid fasader där den ekvivalenta ljudnivån överstiger riktvärdet om 60 dBA behöver lägenheter utformas genomgående med hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida eller vara högst 35 kvm (pga annat riktvärde för små lägenheter). Detta säkerställs i aktuella lägen i plankartan.

Studerade framtidsscenario innebär ingen ytterligare reglering i planen. I det fall små lägenheter skulle komma att byggas vid den mest utsatta fasaden i väst kan tillkommande buller i ett senare skede (upp till 66 dBA vid sammanfallande scenario med ny väg och mycket mer tågtrafik) hanteras med tekniska lösningar som avskärmande balkonger eller bullerplank längs järnväg. Behov av bullerskyddsåtgärder får bedömas inför åtgärd när det blir aktuellt att bygga nya väg eller vid beslut om ny tågtrafikering.

Planbeskrivningens avsnitt kring buller har uppdaterats med hänsyn till de extra studerade scenariona samt planens förändrade omfattning.

Länsstyrelsen har i samband med granskningen fått del av den uppdaterade bullerutredningen.

Trafiksäkerhet

Den nya vägen som avses förbinda Arnöleden med Järnvägsgatan har utgått ur planområdet. Sett till planens omfattning och avgränsning är den nya vägen inte nödvändig för att kunna genomföra de bostäder som planen ger upphov till.

Vägen är dock fortsatt utpekad i kommunens översiktsplan men behovet av vägen och när det infaller behöver utredas vidare i kommunens strategiska planering innan det eventuellt blir aktuellt att ta fram en detaljplan för denna.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Farligt gods

Arnöleden är idag inte utpekad som primär led för farligt gods så om den trafiken i en framtid istället skulle flyttas till ny väg väster om planområdet bedöms inte påverka riskbilden. I riskutredningen har beräkningarna tagit höjd för de farligt godstransporter som idag går på Arnöleden med slutkunder i området (NA Svensson och gasolmacken) med antaganden om att transporter till gasolmacken i framtiden förväntas kunna gå på ny väg i väst. Bedömningen är att ingen av dessa vägar är rekommenderade vägar för farligt gods och riskbidraget till området från dessa transporter är mycket litet.

Det finns idag inga beslut om att den väg som är utpekad i översiktsplanen kommer byggas och inte heller vilka typer av transporter som kommer att trafikera denna. Då det inte finns några beslut eller prognoser är osäkerheterna för stora för att det ska kunna hanteras i detaljplanen med risk för konservativa antaganden som skulle påverka planförslaget utan grund.

Utveckling av Oxelösunds hamn med LNG-terminal är ett pågående förbättringsprojekt där miljöprövningsdelegationen har meddelat tillstånd för uppförande och drift av terminal för flytande naturgas (LNG). I tillståndet anges att intransport huvudsakligen kommer ske från fartyg men även via lastbil och på tåg. Slutligt antal tåg förväntas vara nära sammanlänkat med det antal tåg som går mellan SSAB i Oxelösund och SSAB i Borlänge och att förutsättningar finns och avsikten är att ansluta vagnar med LNG till befintliga tågset och att tillkommande tågtransporter med anledning av LNG-terminalens verksamhet därmed kommer kunna begränsas.

Riskutredningen till detaljplanen har utgått från gällande prognoser om antal tåg på järnvägen motsvarande för år 2045. Utöver det, som en känslighetsanalys har ett scenario studerats med mer än dubbelt så många tågtransporter som presenteras i gällande prognoser. Kommunen bedömer att planen har tagit höjd för framtida osäkerheter kring antal tåg på järnvägen genom denna känslighetsanalys.

Riskutredningen har kompletterats med bedömning kring individrisk utöver samhällsrisk.

Länsstyrelsens vägledning kring farligt gods anger rekommenderade avstånd för olika markanvändningar utan risk för att särskilda riskreducerande åtgärder utöver avståndet behöver vidtas. Vägledningen anger att om avstånden inte kan innehållas behöver risknivån och behovet av riskreducerande åtgärder studeras i en riskutredning.

Planbeskrivningen kompletteras med information om Länsstyrelsens vägledning med rekommenderade skyddsavstånd från primära leder av farligt gods och förtydligar att en

särskild riskutredning har tagits fram med anledning av att planområdet ligger närmre järnvägen än de rekommenderade avstånden.

Utredningen visar att riskerna inte blir oacceptabla i någon del. Med avseende på individrisken föreligger inget krav på åtgärder eller anpassning av bebyggelsen för att hantera identifierade risker med planerad utformning av området. Samhällsriskerna bedöms däremot enligt riskanalysen hamna på en nivå där man ska sträva efter att sänka risknivån i den mån det är rimligt ur ett kostnads- och nyttoperspektiv.

För att reducera riskkällornas påverkan på områdets risknivå rekommenderas ett antal åtgärder och samtliga uppfylls i planförslaget och är säkerställda genom planutformning och planbestämmelser. För detaljer kring åtgärder se plankarta och beskrivning. Brandklassning av fönster och fasad har inte bedömts som skälig åtgärd att kräva vid de avstånd som uppnås mellan järnvägen och planerade bostäder utifrån en kostnadsnyttoanalys. Detta då flera av de konsekvenser där brandklassad fasad ger effekt har ett skadeområde som understiger detta avstånd. Detta framgår av riskutredningen.

Planbeskrivningens avsnitt om risker har uppdaterat med anledning av att planområdet har ändrats (områden och markanvändningar har utgått) och med anledning av tillkommande känslighetsanalys i riskutredningen.

Länsstyrelsen har i samband med granskningen fått del av den uppdaterade riskutredningen.

Översvämning

Utredningen av översvämning har likt övriga underlag uppdaterats till följd av förändringar i planens geografiska omfattning och där markanvändningar har utgått.

Utöver det har en noggrannare modellering gjorts jämfört med inför samrådet.

Principen för hantering av översvämning till följd av skyfall redovisas i planbeskrivningen och ingående i utredningen. Framkomligheten för Räddningstjänst har vidare studerats och säkerställs med föreslagen utformning.

Detaljplanen säkerställer nödvändiga åtgärder för att föreslagen bebyggelse inte ska bli olämplig vid händelser av skyfall. I planen säkerställs:

- markhöjder för att vattnet ska rinna så som planerat,
- dike i söder med syfte att kunna hantera dagvatten likväl som vatten vid skyfall,
- yta i parkmarken i norr för hantering av vatten som vid skyfall kommer norrifrån.
- Befintliga marknivåer på gång- och cykelbanan öster om kvarter 3 (i öster) behöver jämnas ut för att bebyggelsen inte ska riskera att få vatten stående upp längs fasaden. Åtgärden är utanför planområdet och säkerställs i exploateringsavtal som tecknas inför att detaljplanen antas.

Utredningen föreslår vidare att en upphöjning i den befintliga lågpunkten på Ribban 5 dit vattnet tar sig idag föreslås jämnas ut till omkringliggande marknivåer för att åstadkomma en extra fördröjningsvolym inom det instängda området. Om åtgärden inte görs stiger vattendjupet i lågpunkten enbart med 6 - 7 cm jämfört med befintlig situation. Det utökade vattendjupet har inte en betydande påverkan för räddningstjänstens framkomlighet, översvämningsutbredningen eller översvämningsrisken för byggnaderna inom Ribban 5 och inom planområdet. Därav bedöms inte åtgärden vara nödvändig för att skyfallssäkra detaljplanen. Då det är en relativt enkel förbättringsåtgärd att jämna ut upphöjning rekommenderas dock att detta görs. Då åtgärden inte är nödvändig för ett genomförande av detaljplanen säkerställs den därför inte genom detaljplanen.

För att bebyggelsen inte ska påverkas negativt av översvämning till följd av stigande havsnivåer säkerställs vidare:

- Att byggnaders konstruktion under +2,3 meter över nollplan utförs vattentät.
- att färdigt golv till bostäder samt bostadsgårdar ska anordnas på en höjd om minst +2,3 meter över nollplan.
- alla entréer utförs genomgående så att utrymning kan ske till och över bostadsgårdarna.

Utredningen har vidare studerat ett scenario med intensivare regn (återkomsttid 500 år) samt alternativ lösning för hantering med ett dike väster om Arnöleden. Föreslagen utformning och höjdsättning funkar även vid ett mer kraftfullt regn och diket visar sig inte ge någon betydande förbättring med lägre vattendjup för området Spelhagen i sin helhet utan har som störst effekt på lågpunkten på Ribban 5 söder om planområdet.

Länsstyrelsen har i samband med granskningen fått del av den uppdaterade utredningen av översvämningsrisker.

Geoteknik

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka stabilitetsförhållandena för järnvägen negativt. Detta har bedömts av geotekniker utifrån framtagna geoteknisk utredning och bedömningen har kompletterats i utredningen. Bedömningen kompletteras även i planbeskrivningen.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL Naturmiljö

Till följd av ändringar i planens geografiska omfattning så påverkas inte de höga naturvärdena som identifierats i naturinventeringen vid ett genomförande av planen. Naturvärdesinventeringen har uppdaterats med anledning av nu aktuellt planområde och bedömningar på naturvärden utifrån det.

Inom planområdet har totalt tre naturvärdesobjekt identifierats med naturvärdesklass 4 motsvarande *visst naturvärde*. Vid ett genomförande av planen kommer bostadsbyggnationen innebära en påverkan på en dunge med lövträd.

Det finns en biotopskyddad allé i planens norra del inom PARK-området som inte bedöms påverkas av planförslaget. Vidare finns nyplanterad allé som inte bedöms omfattas av det generella biotopskyddet på grund av dess ålder och omfång. Träden står också i parkmarken och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Inför granskning har en artskyddsutredning tagits fram med syfte att utreda om planen skulle kunna utlösa förbud enligt artskyddsförordningen. Detta med anledningen av resultatet från tidigare inventering av fågel och fladdermus. Ett genomförande av planen bedöms enligt Artskyddsutredningen vara förenligt med artskyddsförordningen gällande såväl fåglar som fladdermöss och ett genomförande av detaljplanen kräver ingen artskyddsdispens. Avverkning av träd och buskar under häckningstid kan dock riskera att fåglar dödas och blir störda under häckning. Avverkning inom planområdet ska därför begränsas till utanför häcknings- och koloniperiod (1 maj tom 30 juli) för att inte riskera att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses. Detta uppmärksammas i planbeskrivning likväl som i genomförandebeskrivningen samt i exploateringsavtal.

Länsstyrelsen har i samband med granskningen fått del av den uppdaterade naturvärdesinventeringen samt inför granskningen framtagna artskyddsutredning.

Energihushållning

Nyköpings kommun har gjort en beräkning av potentiell solinstrålning vilket kan användas för att ge en översiktlig indikation om potentialen för solpaneler på tak. Genom att studera solinstrålningen på befintlig bebyggelse i närheten bedöms det finnas potential för solpaneler på planerad bebyggelse vilket påverkas bland annat av slutlig takutformning. Översiktligt resonemang om potential för solceller kompletteras planbeskrivningen. Vattenfall har bedömt att det finns möjlighet att ansluta planerad bebyggelse och önskar ett tillkommande E-område för ny transformatorstation men har inte uttalat sig specifikt kring förutsättningar för solceller.

Övrigt

Vård som användning har utgått som markanvändning inför granskning varför det inte finns behov av att studera specificering av sådan användning.

Synpunkter tillgodosedda.

Trafikverket

Syftet med detaljplanen är bl.a. att pröva aktuellt område för skol- och verksamhetsändamål i befintlig byggnad inom planområdet samt möjliggöra för nybyggnationer av bostäder och kommersiella lokaler i övriga delar. Planområdet gränsar i väster till Trafikverkets fastighet Väster 1:2 och Sala-Oxelösundsbanan. Del av Väster 1:2 ingår i detaljplanen med beteckningen T1 Järnväg. Trafikverket har tagit del av planförslaget och vill framföra nedanstående.

Riksintressen

Sala-Oxelösundsbanan utgör kommunikationsanläggning av riksintresse, vilket framgår av planförslaget. Riksintresset ska som sådant skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada tillkomsten, nyttjandet av eller själva anläggningen som sådan. Som framgår av miljökonsekvensbeskrivningen ska inte heller åtgärder som kan innebära begränsningar för järnvägens funktion på grund av t.ex. buller, vibrationer, barriäreffekter, trafiksäkerhet m.m. medges inom järnvägens influensområde. Till granskningen behöver kommunen tydliggöra att järnvägen inte påverkas av detaljplanens genomförande, framförallt med hänsyn till rådande markförhållanden.

Trafikuppgifter järnväg

Trafikverket vill uppmärksamma att den bas-prognos för trafikering år 2040 som finns på Trafikverkets hemsida, och som används som underlag i planförslaget, inte omfattar den typ av trafikökning som utvecklingen av verksamheterna i Oxelösunds hamn beräknas medföra. Med anledning av detta överlämnade Trafikverket underlag om framtida trafikering inför framtagandet av detaljplanen. Trafikverket anser att höjd ska tas för åtminstone 10 tågrörelser per dygn. Berörda utredningar och beräkningar bör med anledning av detta uppdateras.

Trafikbuller

Av både planbeskrivningen och bullerutredningen framgår att planområdet utsätts för trafikbuller. Med en minst 3 meter hög bullerskärm längs spårområdet beräknas den ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot järnvägen till mellan 55 dBA och 66 dBA och de maximala ljudnivåerna beräknas till 89 dBA. Plankartan reglerar med bestämmelser att en bullerskärm uppförs, liksom att lägenheterna utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m² orienteras mot en ljuddämpad sida. Enligt planbeskrivningen klaras gällande bullerriktvärden genom dessa bestämmelser.

Samtliga framräknade ljudnivåer redovisas i intervaller om 5 dBA. Eftersom utredningen är ett stöd vid val av bullerdämpande åtgärder, samt att det vid ett eventuellt föreläggande är framräknade värden enligt planbeskrivningen som utgör underlag för tillsynsmyndigheten, är det viktigt att planbeskrivningen redogör för vilka bullervärden som fås vid fasad med hänsyn till detaljplanens utförande. Trafikverket efterfrågar därför en redovisning av beräknade ljudnivåer vid respektive fasad och våningsplan, på samma sätt som gjorts för industribuller. Trafikverket anser att planbeskrivningen behöver uppdateras med hänsyn till detta. Bullerutredningen behöver också uppdateras för att beakta trafikprognosen enligt stycket Trafikuppgifter ovan.

Planerade bullerskärmar utmed järnvägen illustreras i bullerutredningen och här framgår att det är två kortare skärmar, d.v.s. det är inte en genomgående skärm. Trafikverket undrar vilken reducerande effekt en genomgående skärm skulle innebära och om det inte är motiverat med en sådan när planområdet är utsatt för relativt höga bullernivåer? Vad gäller ljudnivåer för uteplatser är det otydligt om riktvärdena klaras för varje enskild bostad. Det behöver säkerställas att boende har tillgång till minst en uteplats, gemensam eller privat som uppfyller gällande riktvärden. Planförslaget beskriver att i det fall en skola etableras innan den nya bebyggelsen närmast järnvägen har uppförts går det att lösa bullerproblematiken på skolområdet med loka bullerskärmar. Trafikverket anser att bestämmelse om villkor för startbesked för skolverksamheten bör läggas in i plankartan, för att säkerställa att bulleravskärmande åtgärder uppförs vid skolområdet.

Redovisat bullerplank utmed järnvägen ska placeras inom kommunens fastighet samt hålla 1 - 2 meter till fastighetsgräns mot järnvägsområdet, så att det kan uppföras och underhållas utan att järnvägsfastigheten behöver beträdas. Elsäkerhetsverkets skyddsföreskrifter ska också beaktas. Det innebär att planket ska hålla minst 5 meter till kontaktledning samt att man inte ska befinna sig inom dessa 5 meter i samband med byggnation- och underhållsjobb p.g.a. överslagsrisk (gäller även ev. maskiner). Det största av de två avstånden blir vägledande.

Risker kopplade till transporter med farligt gods

Planerad bebyggelse håller som minst 30 meter till Sala-Oxelösundsbanan (mätt från spårmitt närmsta spår), vilket överensstämmer med Trafikverkets generella inställning att ett skyddsavstånd på minst 30 meter ska gälla för nya byggnader utmed järnväg. Riskutredningen liksom planbeskrivningen anger att ytor inom 30 meter från järnvägen ska utformas så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras, samt att friskluftsintag och utrymningsvägar ska placeras i fasad som vetter bort från spårområdet. Skyddsåtgärderna regleras med bestämmelser i plankartan. Trafikverket vill dock uppmärksamma att bestämmelsen om placering av utrymningsväg i förhållande till järnvägen tycks ha fallit bort. Plankartan bör kompletteras med en sådan bestämmelse. Riskutredningen behöver även beakta trafikprognosen enligt stycket Trafikuppgifter ovan.

Trafikverket tar inte ställning till riskutredningens slutsatser och om föreslagna skyddsåtgärder är tillräckliga. Det är kommunen som ansvarar för att utforma detaljplanen på ett sådant sätt att en acceptabel risknivå för tredje man uppnås. Med hänsyn till det relativt korta avståndet till järnvägen och att bostadshuset närmast järnvägsområdet är i flera våningar, ställer sig Trafikverket emellertid undrande till om inte byggnaderna bör

förses med brandklassade fönster och fasader? På så sätt skapas större möjligheter för utrymning av flerbostadshusen i samband med en eventuell olycka som innebär någon form av värmestrålning, vilket är extra angeläget om en olycka sker nattetid.

Geotekniska förhållanden

På grund av markförhållandena i området anser Trafikverket att det ska säkerställas att järnvägsanläggningen inte påverkas i samband med genomförandet av detaljplanen. Exploateringen ska förhålla sig till den befintliga järnvägen och kommunen ska påvisa att planerade åtgärder, som t.ex. tillförsel av jord i samband med byggande av den nya gatan, ändrade marknivåer i övrigt liksom pålningsarbeten, inte medför sättningar, sidorörelser eller påverkar stabiliteten i järnvägsanläggningen. Innan granskningen vill Trafikverket ta del av och godkänna geotekniskt underlag som visar hur kommunen avser att säkerställa att nödvändiga åtgärder vidtas i samband med planerad utbyggnad.

Dagvattenhantering, fördröjningsytor

Markremsan längs järnvägen (SKYDD) redovisas i planbeskrivningen som en tillgänglig fördröjnings-/avledningsyta för skyfall. Denna yta (nr 1) anges inte ha inkluderats i beräkningarna eftersom den ligger uppströms i området. Här beskrivs dock en trumlösning under Järnvägsgatans förlängning, som enligt Figur 33 redovisar avrinning från yta nr 7 till yta nr 1. Trafikverket vill informera om att dagvatten inte får ledas till järnvägens diken och trummor, eftersom dessa är dimensionerade för att avleda vatten från bankroppen. Tillkommande vatten utmed spåren kan skada järnvägsanläggningen.

Avstånd mellan ny huvudled och järnvägen

Planförslaget innebär att en ny huvudled anläggs från Arnöleden till de centrala delarna av Nyköping. Gatan är tänkt att placeras längs med järnvägen i planområdets västra del. Trafikverket vill uppmärksamma att säkerhetsavståndet mellan gata och järnväg som minst ska vara 8 meter, mätt mellan spårmittnärmsta spår och gatukant. Beroende på hastigheten på den nya gatan kan avståndet behöva vara större än 8 meter. Mer information kring säkerhetsavståndet och vilka parametrar som ska beaktas finns på Trafikverkets hemsida, se länk: [Säkerhetsavstånd vid byggande intill järnväg - Bransch](https://www.trafikverket.se/sakerhetsavstand-vid-byggande-intill-jarnvag-bransch) (trafikverket.se)

Flyghinderanalys

I samband med planering av byggnationer högre än 20 meter ska LFV alltid tillfrågas som sakägare för infrastrukturutrustning. I princip är även varje enskild flygplats också sakägare av infrastrukturutrustning, varför berörda flygplatser också ska ges tillfälle att analysera och lämna synpunkter på planerad byggnation.

Fortsatt arbete

I det kommande arbetet välkomnar Trafikverket en dialog med kommunen angående de delar som berör den statliga infrastrukturen. Till granskningen ska det vara klarlagt att järnvägen inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Bemötande:

Riksintressen

Detaljplanen bedöms inte påverka järnvägen som riksintresse för kommunikationer negativt. Som stöd för denna bedömning har framtagna utredningar av risker från

järnvägen och buller från järnvägen, inför granskning, studerat en trafikering på järnvägen både enligt samt bortom gällande prognoser. Vid fasader där den ekvivalenta ljudnivån överstiger riktvärdet om 60 dBA behöver lägenheter utformas genomgående med hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida eller vara högst 35 kvm (pga annat riktvärde för små lägenheter). Detta säkerställs i aktuella lägen i plankartan.

Studerat framtidsscenario med tillkommande tåg långt bortom aktuella prognoser (18 tåg är studerat) innebär en ökning på 2 dBA ekvivalent nivå vid fasader närmast järnvägen (maximala nivåer förblir oförändrade). Riktvärden kan fortsatt innehållas med genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida eller om små lägenheter (mindre än 35 kvm) placeras vid fasader med nivåer upp till 65 dBA, vilket regleras i plankartan.

Riskutredningen och bullerutredningen har uppdaterats och kompletterats inför granskningen och slutsatserna finns i planbeskrivningen.

I den geotekniska utredningen har planens påverkan på stabilitetsförhållanden för järnvägen studerats med bedömningen att det inte finns någon risk för negativ påverkan. Den geotekniska utredningen har kompletterats med denna slutsats inför granskningen så även i planbeskrivningen.

Trafikuppgifter järnväg

Kommunen har uppdaterat framtagna riskutredning och bullerutredning och inhämtat uppdaterade prognoser som finns att ta del av hos Trafikverket.

Utöver det, som en känslighetsanalys har ett tillkommande scenario studerats med mer än dubbelt så många tågtransporter som presenteras i gällande prognoser. Antal tåg som ligger till grund för denna beräkning har kommunen erhållit från dialog med Trafikverket. Kommunen bedömer att planen har tagit höjd för framtida osäkerheter kring antal tåg på järnvägen genom denna känslighetsanalys.

Utredningarna finns hos Samhällsbyggnad och resultatet finns sammanfattat i planbeskrivningen.

Trafikbuller

Buller, vibrationer

Bullerutredningen har uppdaterats inför granskning med anledning av förändringar kring planens geografiska avgränsning och markanvändningar där markanvändningen skola har utgått. Till följd av det har utredningen inför granskning undersökt förutsättningar att innehålla gällande riktvärden för ny bostadsbebyggelse.

Bullerutredningen har uppdaterats utifrån gällande prognos för TGOJ-banan som sträcker sig fram till år 2045. Utöver det har bullerutredningen kompletterats med två potentiella framtidsscenario: med utökade tågtransporter på TGOJ-banan bortom prognosår samt med byggnation av väg som är utpekad i översiktsplanen som länk mellan Arnöleden och Järnvägsgatan. Syftet med detta har varit att utreda eventuella konsekvenser och behov av åtgärder vid ökad trafikering på järnvägen och vid en eventuellt framtida ny väg väster om planerade bostäder.

Bullerutredningen har vidare uppdaterats för att redovisa även trafikbullernivåer vid respektive fasad och våningsplan.

Ett genomförande av detaljplanen föranleder inget behov av bullerskärm längs järnvägen vid gällande prognoser eller vid utökad trafikering på spåret. Utredningen visar att riktvärden för buller innehålls överallt. Vid fasader där den ekvivalenta ljudnivån överstiger riktvärdet om 60 dBA behöver lägenheter utformas genomgående med hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida eller så kan små lägenheter (mindre än 35 kvm) placeras vid fasader med nivåer upp till 65 dBA. Detta säkerställs i aktuella lägen i plankartan. Planbeskrivningens avsnitt kring buller har också uppdaterats.

Vid ett sammanfallande och möjligt framtida scenario med utökad tågtrafikering OCH nybyggnad av ny väg mellan planerad bebyggelse och spårområdet kan det finnas behov av bullerreducerande åtgärder vilket beror på slutlig planlösning för bostäderna och trafikering på vägen. Enligt prognosen erhålls nivåer om 66 dBA ekvivalent ljudnivå (lokalt 67) vid den mest utsatta fasaden mot bullerkällan. Avskärmning på balkonger eller bullerplank är förslag på åtgärder som kan reducera bullernivåerna i ett sådant framtida scenario.

För detaljer hänvisas till utredningarna.

Risker kopplade till transporter med farligt gods

Riskutredningen har uppdaterats med anledning av att planområdet har ändrats och markanvändningar utgått inför granskning. Utredningen har vidare uppdaterats med anledning uppdaterad prognos för järnvägen enligt vad som redogjorts för tidigare i bemötandet.

Bestämmelse om att utrymningsväg ska finnas på sidor vända bort från järnvägen har kompletterats på plankartan.

Brandklassning av fönster och fasad har inte bedömts som skälig åtgärd att kräva vid de avstånd som uppnås mellan järnvägen och planerade bostäder utifrån en kostnadsnyttoanalys. Detta då flera av de konsekvenser där brandklassad fasad ger effekt har ett skadeområde som understiger detta avstånd. Denna bedömning framgår av riskutredningen. Närmsta bostad hamnar dessutom på ett längre avstånd från spårområdet jämfört med placeringen i samrådsförslaget.

Geotekniska förhållanden

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka stabilitetsförhållandena för järnvägen negativt. Detta har bedömts av geotekniker utifrån framtagna geoteknisk utredning och bedömningen har kompletterats i utredningen. Bedömningen kompletteras även i planbeskrivningen.

Dagvattenhantering, fördröjningsytor

Dagvattenhanteringen har setts över med anledningen av att planområdet har ändrats inför granskning.

Järnvägens diken och trummor belastas vidare inte av dagvatten från planområdet.

Avstånd mellan ny huvudled och järnvägen

Den nya vägen som avses förbinda Arnöleden med Järnvägsgatan har utgått ur planområdet. Sett till planens omfattning och avgränsning är den nya vägen inte nödvändig för att kunna genomföra de bostäder som planen ger upphov till.

Vägen är dock fortsatt utpekad i kommunens översiktsplan men behovet av vägen och när det infaller behöver utredas vidare i kommunens strategiska planering innan det eventuellt blir aktuellt att ta fram en detaljplan för denna.

Flyghinderanalys

Kommunen har varit i kontakt med Stockholm Skavsta flygplats efter samrådet och de har meddelat att de inte har några synpunkter på planförslaget. Då granskningsförslaget inte anger högre bebyggelsehöjder än vad som presenterades i samrådsförslaget gör kommunen bedömningen att synpunkten kvarstår. Flygplatsen och Luftfartsverket, LFV, kommer att höras under granskningen.

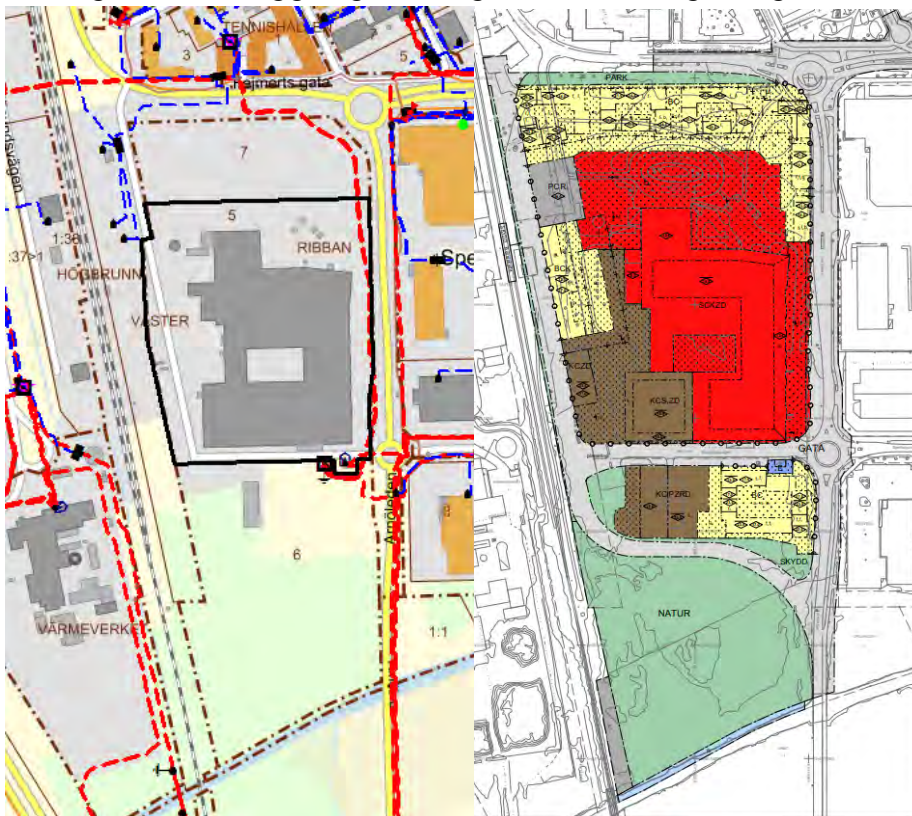
Fortsatt arbete

Kommunen har förtydligat bedömningen under avsnitten riksintresse, risk, buller och geoteknik att planen inte verkar negativt på järnvägen.

Synpunkter tillgodosedda.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.



I plankartan redovisas byggnader över befintliga kablar. Dessa kablar måste flyttas alternativt skyddas med U-område. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution men bekostas av exploitören.

Vattenfall Eldistribution noterar att det inte har ritats ut ett E-område för befintlig nätstation. Det finns ett E-område som har ritats ut men det är en kundägd nätstation. Den

röda cirkeln nedan visar Vattenfall Eldistributions nätstation. Därmed önskar Vattenfall Eldistribution att plankartan kompletteras med E-område (nätstation/transformatorstation). Ytbehovet för varje E-område är initialt 10x10 m. Området kan minskas när det är klart vilken typ av station som kommer att användas. Någon byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationen.

Det önskas även U-områden för de kablar som inte planeras att flyttas.



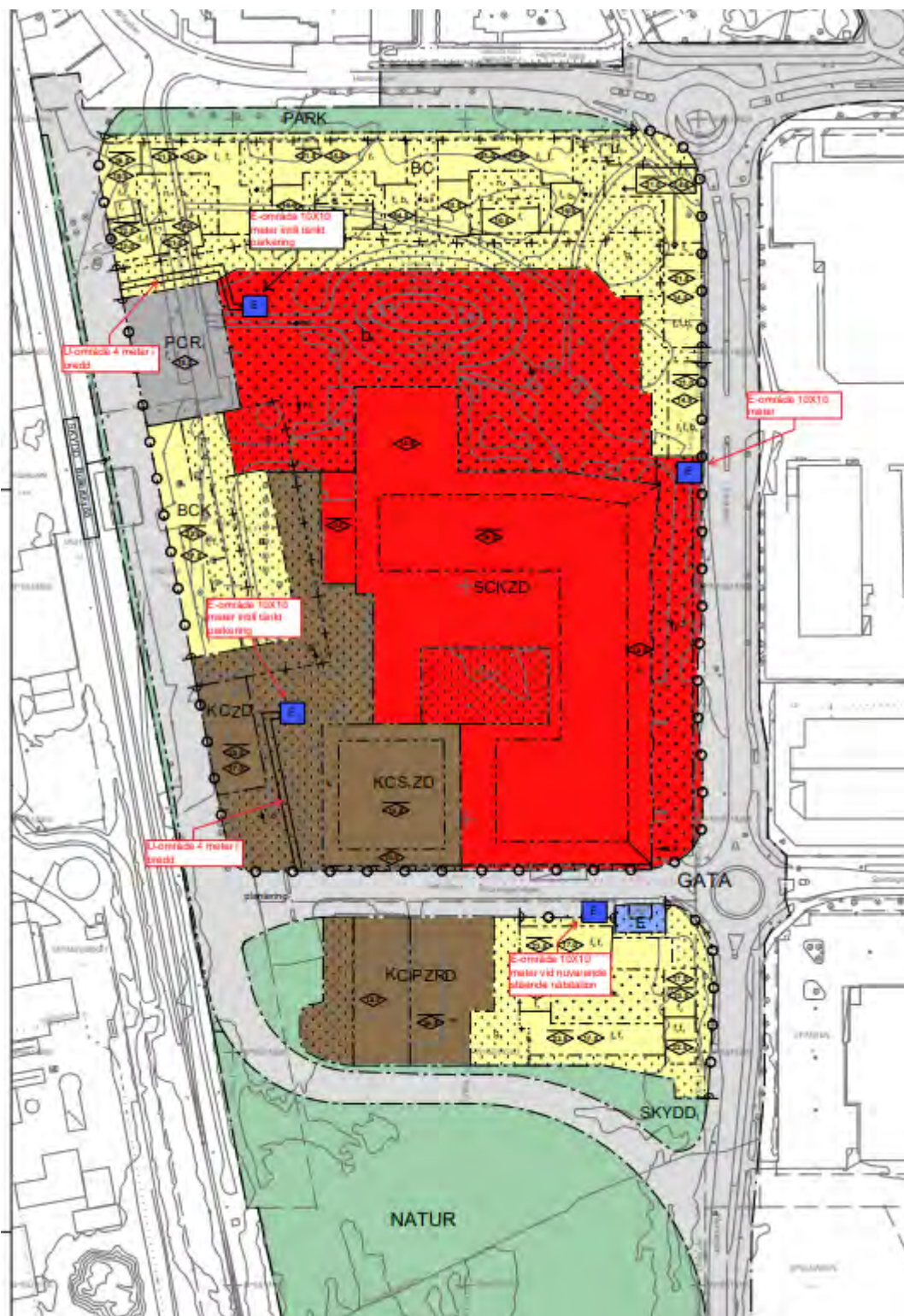
Vattenfall Eldistribution behöver fler E-områden för nätstationer men har inte hunnit räkna ut antalet eller placering.

Vattenfall Eldistribution önskar att förlänga svarstiden minst en vecka!

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. Blanketter och formulär | Vattenfall Eldistribution
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår Beställ tjänst - Vattenfall Eldistribution
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Komplettering inkommen från Vattenfall enligt:



Bemötande:

Planområdet har minskats efter samrådet och området omfattar vid granskningen fastigheten Ribban 7 samt mindre del av Väster 1:1 (för parkmark). Planen möjliggör för att ny bostadsbebyggelse, ca 300 lägenheter (om 100 kvm) kan komma att byggas.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ledningar behöver justeras. Detta uppmärksammas i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen samt med informationen om att det utförs av er som ledningsägare men bekostas av exploitören.

Utifrån Vattenfalls yttrande föreslår planförslaget ett nytt E-område om 10x10 meter vid

ungefär en av Vattenfalls föreslagna placeringar. Kommunen har inför granskningen varit i kontakt med Vattenfall kring föreslagen placering och med en kompletterande frågeställning om E-området är tillräckligt för en nätstation som också behöver möjliggöra för pågående utveckling av verksamheter på fastigheten Ribban 5, direkt söder om aktuellt planområde.

Synpunkt anses tillgodosedd.

Vattenfall Fjärrvärme

Vattenfall AB Heat Sweden har mottagit rubricerat ärende för yttrande och meddelar följande. Det är viktigt att byggherren kontaktar oss i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället.

Fjärrvärmeledningar finns i närliggande område. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång.

Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala Kommun.

Bemötande:

Noteras.

Synpunkt tillgodosedd.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-11-16 (plankarta och planbeskrivning)) har följande noterats:

INFORMATION OM UTSKRIFTSFORMAT

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den avsedda skalan ska stämma. Plankartan bör kompletteras med information om detta.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 8 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta t.ex. beskrivas genom en text i stil med ”, Glöm inte att kontrollera så att gällande plan/planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

DETALJPLAN MED PÅGÅENDE GENOMFÖRANDETID

Detaljplan akt 0480-P15/9 tycks ha genomförandetid kvar. Det finns begränsningar i att kunna ändra eller ersätta en befintlig plan med en ny plan under pågående genomförandetid. I planbeskrivningen tycks det saknas specifik motivering till varför en ändring (ersättande) av den aktuella planen kan ske, d.v.s. vilket eller vilka skäl som faktiskt föreligger. Planbeskrivningen bör därför kompletteras i denna del.

ALLMÄN OCH ENSKILD KVARTERSMARK

Det förefaller som att bl.a. användningarna S (skola) och D (vård) kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark). När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark, vilket även kort omnämns i den aktuella planbeskrivningen. Under avsnittet om konsekvenser av planens genomförande bör dock även en redovisning göras av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt / skyldighet kan påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Befintliga rättigheter

Planbeskrivningen bör kompletteras med information om hur befintliga rättigheter, t.ex. officialservitut, kan komma att påverkas av planförslaget och hur de avses hanteras, t.ex. vem som avses initiera och bekosta eventuella nödvändiga förrättningar. Det bör samtidigt redogöras för eventuella konsekvenser som kan komma att uppkomma med anledning av detta. Inrättande av gemensamhetsanläggning Planbeskrivningen skulle med fördel kunna kompletteras med information om vem/vilka som avses använda de tillkommande vägarna inom kvartersmark och varpå en eller flera gemensamhetsanläggningar avses inrättas.

Mobilitetsåtgärder

Planbeskrivningen bör kompletteras med information om hur och av vem/vilka det tilltänkta mobilitetshuset avses förvaltas av och hur detta avses lösas fastighetsrättsligt. Om intentionen är att det avses ingå i eventuell blivande gemensamhetsanläggning kan det framföras att det inte är självklart att en sådan gemensamhetsanläggning kan bildas. Om eventuella mobilitetsåtgärder avses uppföras och bekostas av exploatören/exploatörerna bör dessa åtaganden även tas upp och redovisas i eventuellt exploateringsavtal.

EXPLOATERINGSAVTAL

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas men inget ytterligare anges om innehållet. Om avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring: vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (gärna redovisade på kartor) vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Om planen är tänkt att genomföras med stöd av flera exploateringsavtal med olika exploatörer behöver det även framgå (i planbeskrivningen) hur ansvaret ska fördelas mellan exploatörerna. Annars finns det inte möjlighet att bedöma lagstiftningens krav i 6 kap. 40 § 3 st. PBL om att "Byggherrens eller fastighetsägarens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen". När redovisningen av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det: att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40 - 42 §§ PBL. att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

ÖVRIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

I planbeskrivningen på sidan 7 redogörs det för vilka fastigheter som berörs av det aktuella planförslaget. Av planförslaget att tyda tycks Spånten 7 beröras av det aktuella förslaget. Berörs även Spånten 8?

Byggnadshöjd

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall bör regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i

rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar istället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. För övrigt har Boverket i sina nya föreskrifter BFS 2020:5 valt att inte ta med byggnadshöjd som en egen kategori för regleringen av höjd på byggnadsverk. Regleringen av byggnadshöjd får enligt föreskrifterna istället hanteras i en egen kategori för olika fritextsbestämmelser tillsammans med andra höjdbegrepp. Efter en framtida digitalisering av planer med byggnadshöjd kommer det därför inte vara möjligt att följa upp tillåten byggnadsvolym inom dessa planer. Om det är viktigt för syftet med planen att reglera fasadens höjd kan motsvarande effekt många gånger uppnås genom att bestämmelser om nockhöjd eller totalhöjd kombineras med bestämmelser om takvinkel.

UPPLYSNING

Lantmäteriet vill upplysa om att man inte närmare har utrett gränsers noggrannhet och eventuella avtalsservitut eller övriga rättigheter inom området. Om inte detta är gjort rekommenderar Lantmäteriet att det görs.

Bemötande:

Information om utskriftsformat

Utskriftsformat har kompletterats på plankartan.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Redovisning av hur befintliga planer påverkas har kompletterats planbeskrivningens avsnitt om gällande detaljplaner.

Detaljplan med pågående genomförandetid

Detaljplanens planavgränsning har ändrats inför granskningen och berör inte längre område med detaljplan som har pågående genomförandetid.

Allmän och enskild kvartersmark

Detaljplanens planavgränsning har ändrats och vissa markanvändningar som föreslogs vid samrådet har utgått till följd av detta. Planen omfattar inte längre markanvändningar för så kallad allmän kvartersmark (S och D).

Fastighetsrättsliga frågor

Befintliga rättigheter

Planbeskrivningen kompletteras med information befintliga rättigheter och hur dessa kommer hanteras.

Genomförandebeskrivningen förtydligas kring vilka som avses använda ytor som föreslås kunna inrättas som gemensamhetsanläggning.

Mobilitetsåtgärder

Mobilitetshus är inte längre aktuellt inom planområdet. Mobilitetsåtgärder kan komma att krävas beroende på hur stor del av byggrätten som tas i anspråk och utifrån det slutliga antalet bostäder. Ett mobilitetsavtal upprättas i samband med bygglov.

Exploateringsavtal

Avsnittet kompletteras i genomförandebeskrivningen. Avtalet reglerar områden som avses överlåtas till allmän platsmark. Avtalet reglerar anläggningar och kostnadsfördelning för åtgärder på allmän platsmark där det är aktuellt att bygga en ny gång- och cykelväg med belysning i planens norra del samt smärre ombyggnad av befintlig gång- och

cykelväg samt fördröjningsyta för hantering av skyfall i samma parkområde.

I avtalet ska parterna vidare komma överens om tidsplan för exploateringsområdets utbyggnad samt om säkerhet för åtaganden enligt ovan.

Övriga frågor

Byggnadshöjd

Kommunen bedömer det lämpligt att reglera bebyggelsen inom planområdet med byggnadshöjd i kombination med nockhöjd för att på det viset möjliggöra för viss variation av taklandskapet och samtidigt säkerställa att byggnadens upplevda höjd, dess takfot, inte överstiger planens intentioner.

Upplysning

Avtal och rättigheter har undersökts. Noggrannheten för fastighetsgränserna är god i kommunens databas.

Intressenter vars synpunkter ej tillgodosetts

Stena Metall AB

Namnsättning

Förslag på namn för den nya lokalgatan är Stabbläggargatan. Några synpunkter har inte kommit in under samrådet på namnförslaget.

Redogörelse för miljökonsekvensbeskrivning, MKB

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen med bedömningen att ett genomförande av detaljplanen antogs kunna medföra betydande miljöpåverkan.

Efter samrådet har planområdet reviderats och större delen av det tidigare planförslaget har utgått. Kommunen gör bedömningen att planen inte längre bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, kommer inte tas fram till detaljplanen utan planens miljökonsekvenser hanteras och beskrivs i planbeskrivningen. Undersökningen om betydande miljöpåverkan har också uppdaterats som dokument inför granskningen.

Medverkande tjänstemän

Redogörelsen är sammanställd och kommenterad av stadsplanerare Sara Rangensjö.

Samhällsbyggnad

Stadsplaneringsenheten

Leila Ekman
Chef Stadsplaneringsenheten

Sara Rangensjö
Stadsplanerare, Stadsplaneringsenheten