Beslutsunderlag

- Bilaga Protokollsutdrag - MSN § 325 2017-12-07 - Detaljplan Kullsta 2.pdf
- Bilaga Kullsta plankarta Antagande.pdf
- Bilaga Kullsta planbeskrivning Antagande.pdf
- Bilaga Kullsta granskningsutlåtande.pdf

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår till kommunfullmäktige att

1. Granskningsutlåtandet godkänns.
2. Detaljplan för Kullsta 2 m.fl. antas enligt 5 kap. 27§ Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Yrkande

Harry Bouveng (M) yrkar avslag, höjden på huset med 8 våningar anses vara för högt.

Daniel Adborn (L) och Maria Gard Günster (C) bifaller förvaltningens förslag.

Proposition

Patrik Isestad (S), ordförande ställer proposition på bifall till arbetsutskottets förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen beslutar att bifalla förslaget till beslut.

Patrik Isestad (S), ordförande ställer proposition på bifall till Harry Bouveng (M) avslag för höjden på huset med 8 våningar som anses vara för högt och finner att kommunstyrelsen beslutar att bifalla avslaget till beslut.

Kopia: Akten

Tjänsteställe/handläggare

Planering och samhällsutveckling
Albin Törnberg
E-post: albin.tornberg@nynashamn.se
Tel: 08-520 688 66

Beslutsinstans
Kommunstyrelsen

Detaljplan för Kullsta 2 m.fl.

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår till kommunfullmäktige att

1. Granskningsutlåtandet godkänns.
2. Detaljplan för Kullsta 2 m.fl. antas enligt 5 kap. 27§ Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att utveckla stationsområdet Nynäsgårds station och skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med cirka 110 lägenheter i 4-8 våningar med möjlighet för centrumändamål i bottenplan. Granskning av planförslaget ägde rum 24 maj – 19 juni 2017. Synpunkter från granskningen har sammanställts i ett granskningsutlåtande och antagandehandlingar har upprättats.

Bakgrund

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 22 oktober 2015, §197 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planläggningsarbete. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen och granskningsutlåtandet den 7 december 2017 (MSN § 325 2017).

Detaljplanen innefattar Kullsta 2 som ägs av AB Nynäshamnsbostäder och Nynäshamn 2:13 och del av fastigheten Nynäshamn 2:1 som ägs av Nynäshamns kommun. Planområdet ligger vid pendeltågsstationen Nynäsgård, cirka en kilometer från Nynäshamns centrum. Fastigheterna Kullsta 2:13 och Kullsta 2 har tidigare varit bebyggda med garage men utgörs idag av grusad parkeringsyta, asfalterad väg till pendelstationen samt sly och träd. Nynäshamn 2:1 utgörs av gatan Kullstagränd och fungerar som utfart för bensinstationen och kiosken norr om planområdet. Öster om planområdet, längs Centralgatan, ligger kulturhistoriskt intressanta arbetarbostäder, de så kallade Telihusen. Byggnaderna består i huvudsak av ljus puts med rödmålat trä i detaljer eller övre gavelstycke och är 2-3 våningar höga.

Granskningshandlingar har upprättats i april 2017 och granskning ägde rum 24 maj till 19 juni 2017. Synpunkter under granskningstiden berörde bland annat hushöjderna och dess eventuella påverkan på de befintliga Telihusen och fastigheterna söder om planområdet. Efter granskningen har ett granskningsutlåtande upprättats den 10 november 2017. Utlåtandet redovisar inkomna yttranden med förvaltningens kommentarer och ställningstagande. Planhandlingarna har uppdaterats till antagandehandlingar. Yttranden under granskningen har endast lett till ett fåtal bestämmelser som styr gestaltning av det södra punkthuset.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015).

Tommy Fabricius
Kommundirektör

Mikael Gustafsson
Planeringschef

Beslutsunderlag

Plankarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

Skickas till

För kännedom:
MSN
Planeringschef
Stadsbyggnadschef
Nynäshamnsbostäder

Plats och tid
Landsort, plan 7, 2017-12-07 kl. 13:00-17.08

Beslutande
Daniel Adborn (L), ordförande
Inger Andersson (S)
Ove Forsberg (S)
Johnny Edholm (S)
Anki Lindeberg (S)
Bengt Holwaster (MP)
Bodil Toll (M)
Agneta Hagström (M) §§ 307-324, 326-338
Fredrik Sönnergren (M)
Peter Wennerberg (C)
Antonella Pirrone (KD)
Robert Norberg (PP) §§ 325, 328

Icke tjänstgörande ersättare
Robert Norberg (PP) §§ 307-324, 326-327, 329-338
Emma Solander (MP) §§ 307-309, 313, 312

Paragrafer
§§ 307-338

Justeringens plats och tid
Hus A, 2017-12-13 kl 10.00

Jäv
Agneta Hagström (M), meddelar jäv § 325 och deltar inte i beslutet utan ersätts av Robert Norberg (PP).
Therese Säfström, nämndsekreterare, meddelar jäv § 325 och deltar inte i handläggningen utan ersätts av Patrik Larsson, arkivarie.
Peter Wennerberg (C) meddelar jäv § 328 och deltar inte i beslutet, utan ersätts av Robert Norberg (PP).

Underskrifter

Daniel Adborn, ordförande

Bodil Toll, justerare

Therese Säfström, sekreterare §§ 307-324, 326-337

Patrik Larsson, sekreterare, § 325

Anslag

Det justerade protokollet offentliggörs genom detta anslag.
Beslutsinstans: Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2017-12-07
Anslaget sätts upp: 2017-12-14 **Anslaget tas ned:** 2018-01-04
Förvaringsplats för protokollet: miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Underskrift L.Adborn Therese Säfström Utdragsbestyrkande

Msn § 325/2017

MSN/2015/0738/214

NYNÄSHAMNS KOMMUN
Kommunstyrelsen
2017 -12- 19
Dnr KS2016/0217/214-2
PlcV

Detaljplan för Kullsta 2 m.fl. Nynäshamn
Beslut om godkännande inför antagande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Granskningsutlåtande godkänns
2. Detaljplanen för Kullsta 2 m.fl., Nynäshamn godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige enligt 5 kap. 27 § Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Jäv

Agneta Hagström (M), meddelar jäv på frågan och deltar inte i beslutet utan ersätts av Robert Norberg (PP).
Therese Säfström, meddelar jäv på frågan och deltar inte i handläggningen utan ersätts av Patrik Larsson, arkivarie.

Reservation

Bodil Toll (M) reserverar sig mot beslutet och meddelar att hon inkommer med en skriftlig reservation innan justering. Reservationen biläggs protokollet.

Arbetsutskottets förslag till beslut

Arbetsutskottet behandlade ärendet 2017-11-23 § 315

Arbetsutskottet överlämnar ärendet till nämnden utan eget ställningstagande.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Granskningsutlåtande godkänns
2. Detaljplanen för Kullsta 2 m.fl., Nynäshamn godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige enligt 5 kap. 27 § Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att utveckla stationsområdet Nynäsgårds station och skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med cirka 110 lägenheter i 4-8 våningar med

möjlighet för centrumändamål i bottenplan. Granskning av planförslaget har ägt rum 24 maj – 19 juni 2017. Synpunkter från granskningen har sammanställts i ett granskningsutlåtande och antagandehandlingar har upprättats.

Yrkanden

Peter Wennerberg (C), Antonella Pirrone (KD), Bengt Holwaster (MP), Ove Forsberg (S) och Daniel Adborn (L) yrkar på bifall till förvaltningens förslag.

Bodil Toll (M) och Fredrik Sönnergren (M), yrkar på återremittering till förvaltningen för ytterligare arbete.

Propositionsordning

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden godkänner följande propositionsordning:
Bifall till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag eller bifall till Bodil Tolls (M) yrkande om återremittering.

Proposition

Ordförande ställer proposition enligt fastslagen propositionsordning och finner att miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge bifall till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande
Plankarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

Skickas till

Akten

Skriftlig reservation, gällande § 325

Reservation msn 325/2017 Detaljplan för Kullsta m fl.

Vi moderater nödgas tyvärr yrka avslag till detaljplan för Kullsta då vårt yrkande om återremiss inte vann gehör.
Vi ser gärna en nödvändig utveckling av stationsområdet Nynäsgårds station för att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse. Synpunkterna gäller punkthuset om åtta våningar, annars är boenden i närområdet positiva.
Det är olyckligt att detta punkthus presenterades i ett senare skede där ingen hänsyn har tagits till grannar och kulturmiljö. I Nynäshamns tätort är det ont om kulturhistoriska byggnader/områden och de få som finns kvar måste bevaras.
Därmed inte sagt att nya, moderna, förtätande byggnationer inte är välkomna!
Det måste finnas ett samspel.

Nynäshamn den 7 december 2017

Bodil Toll

Bodil Toll (M)

Tjänsteställe/handläggare

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Monica Nilsson
E-post: monica.j.nilsson@nynashamn.se
Tel: 08-520 684 63

Beslutsinstans
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Kullsta 2 m.fl. Nynäshamn
Beslut om godkännande inför antagande

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Granskningsutlåtande godkänns
2. Detaljplanen för Kullsta 2 m.fl., Nynäshamn godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige enligt 5 kap. 27 § Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att utveckla stationsområdet Nynäsgårds station och skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med cirka 110 lägenheter i 4-8 våningar med möjlighet för centrumändamål i bottenplan. Granskning av planförslaget har ägt rum 24 maj – 19 juni 2017. Synpunkter från granskningen har sammanställts i ett granskningsutlåtande och antagandehandlingar har upprättats.

Bakgrund

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 22 oktober 2015, §197 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planläggningsarbete.

Detaljplanen innefattar Kullsta 2 som ägs av AB Nynäshamnsbostäder och Nynäshamn 2:13 och del av fastigheten Nynäshamn 2:1 som ägs av Nynäshamns kommun. Planområdet ligger vid pendeltågsstationen Nynäsgård, cirka en kilometer från Nynäshamns centrum. Fastigheterna Kullsta 2:13 och Kullsta 2 har tidigare varit bebyggda med garage men utgörs idag av grusad parkeringsyta, asfalterad väg till pendelstationen samt sly och träd. Nynäshamn 2:1 utgörs av gatan Kullstagränd och fungerar som utfart för bensinstationen och kiosken norr om planområdet. Öster om planområdet, längs Centralgatan, ligger kulturhistoriskt intressanta arbetarbostäder, de så kallade Telihusen. Byggnaderna består i huvudsak av ljus puts med rödmålat trä i detaljer eller övre gavelstycke och är 2-3 våningar höga.

Granskningshandlingar har upprättats i april 2017 och granskning ägde rum 24 maj till 19 juni 2017. Synpunkter under granskningstiden berörde bland annat hushöjderna och dess eventuella påverkan på de befintliga Telihusen och fastigheterna söder om planområdet. Efter granskningen har ett granskningsutlåtande upprättats den 10 november 2017. Utlåtandet redovisar inkomna yttranden med förvaltningens kommentarer och ställningstagande. Planhandlingarna har uppdaterats till antagandehandlingar. Yttranden under granskningen har endast lett till ett fåtal bestämmelser som styr gestaltning av det södra punkthuset.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015).

Alf Olsson
Förvaltningschef

Maria Landin
Tf Stadsbyggnadschef

Beslutsunderlag

Plankarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

Skickas till

Akten
Sökanden
KS

För kännedom:

För åtgärd:

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kullsta 2 m. fl. bostäder vid Nynäs Gård

ANTAGANDEHANDLING
Standardförfarande enligt PBL 2010:900
(i dess lydelse efter januari 2015)

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING 3

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅDET 3

SYFTE OCH INLEDNING 5

Inledning 5

Planprocessen 5

Bakgrund 6

Planens syfte och huvuddrag 6

Läge, Areal och Markägoförhållanden 7

PLANOMRÅDET 7

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 8

Kommunala beslut 8

Historia 9

Bebyggelse 9

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG 9

Gator och trafik 16

Teknisk försörjning 18

Mark 19

Vatten 21

Sociala perspektiv 22

Störningar på platsen 22

Planbestämmelser 26

Konsekvenser 27

ADMINISTRATIVA FRÅGOR 30

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 31

Organisatoriska frågor 31

Fastighetsrättsliga frågor 32

Ekonomiska frågor 34

Tekniska frågor 34

HUR BERÖR DETALJPLANEN DIG? 36

Fastighetskonsekvenskarta 37

BILAGA 1 – SOLSTUDIER 38

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att utveckla stationsområdet Nynäsgård station och skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med cirka 110 lägenheter i 4-8 våningar med möjlighet för centrumändamål i bottenplan. Planförslaget ligger intill de kulturhistoriskt intressanta Telihusen från 1920-talet och den nya bebyggelsen direkt framför Telihusen föreslås anpassas i höjd till de befintliga husens nockhöjd så att ny bebyggelse inte dominerar intrycket från Centralgatan. De tre nya byggnaderna framför Telihusen anpassas också i placering så att de befintliga bostadshusen fortfarande får utblickar mot stationsområdet och så att de kan upplevas från stationen under årstider där vegetationen inte döljer husen. Ett punkthus om 8 våningar placeras i planområdets södra del och blir ett nytt landmärke för området och en tydlig entré till Nynäshamn. Detaljplanen innebär också att privat mark som använts för allmänna ändamål övergår till allmän platsmark för att säkerställa allmänhetens åtkomst till pendeltågsstationen.

SYFTE OCH INLEDNING

Planbeskrivningen är ett vägledande dokument som anger förutsättningar och syftet med planen. Den förklarar planens innehåll, konsekvenser om den genomförs och hur den ska genomföras. Planbeskrivningen ska läsas tillsammans med plankartan där de bindande planbestämmelserna finns. Detaljplanen är oberoende av avtal eller andra överenskommelser.

Planförslaget bedöms sakna intresse för allmänheten, är av mindre betydelse och förenlig med översiktsplanen samt antas inte medföra en betydande inverkan på miljön. Detaljplanen kommer därför att handläggas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010.900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015).

Inledning

Planhandlingar

Detaljplanen består av flera olika handlingar som ska läsas tillsammans. Förutom denna planbeskrivning ingår

- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Under framtagandet av planhandlingarna har följande utredningar gjorts:

- Geoteknisk utredning, Norconsult, 2016-06-10, rev 2017-04-13
- Riskutredning, Norconsult, 2016-03-23, rev 2016-12-05
- Buller- och vibrationsutredning, tåg- och vägtrafik, AH Akustik, 2016-06-13, rev 2017-04-03
- Dagvattenutredning, WRS, daterat 2016-06-09, rev 2017-03-15
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Norconsult 2017-04-05
- Kulturhistorisk bedömning, Nynäshamns kommun, 2017-04-19
- Solstudier, White arkitekter, 2017-04-12

Dessa handlingar finns tillgängliga hos miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Nynäshamns kommun.

Vad är en detaljplan?

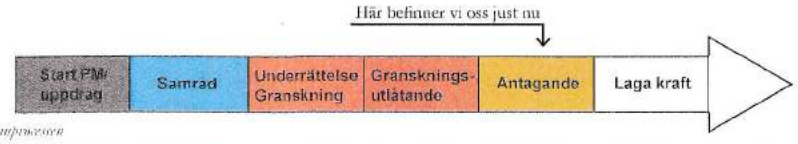
En detaljplan innehåller bestämmelser om hur marken får bebyggas och vad den ska användas till. Detaljplanen är en juridiskt bindande handling och styrs av Plan- och bygglagen. Allmänna intressen vägs mot enskilda för att nå en god helhetslösning och planen ligger sedan som grund för beslut om bygglov.

Bakgrund

Bakgrund planuppdraget

Planuppdraget har initierats av en ansökan om planändring från Nynäshamnsbostäder som vill uppföra flerbostadshus inom området. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav den 22 oktober 2015, §197, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplan för fastigheten Kullsta 2 och Nynäshamn 2:13 samt del av fastigheten Nynäshamn 2:1.

Planen var på samråd under september månad 2016. Efter samrådet har en samrådsredogörelse tagits fram, och förslaget har bearbetats ytterligare. Granskning av detaljplanen ägde rum under maj- juni 2017.



Planprocessen

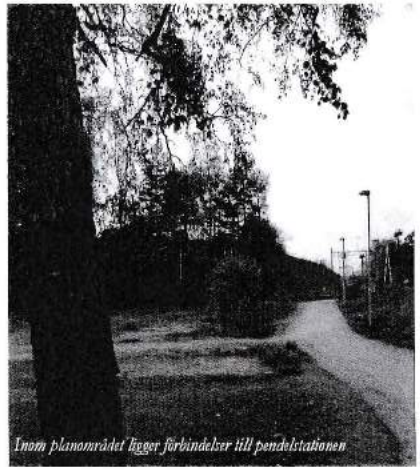
Planområdet är kupperat med dalsänkor i öster och i söder

Nynäsgård station

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar att utveckla stationsområdet med ny bostadsbebyggelse med möjlighet till centrumändamål i bottenvåningarna. Syftet är också att säkra att allmänheten ska kunna ta sig genom området från Centralgatan till Nynäsgård station.

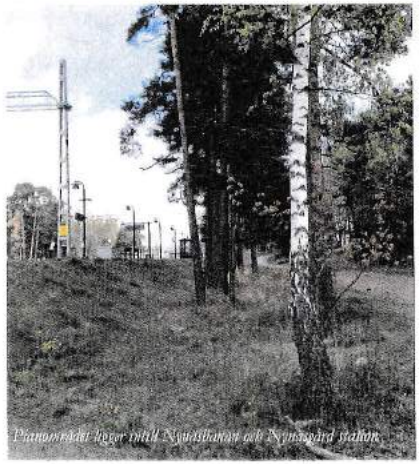
Området som tidigare använts för parkeringsändamål, är det första entréläget för de som reser kollektivt med pendeltåget till Nynäshamn. Att förädla området med bostäder kan göra stationsområdet mer attraktivt att vistas i och tryggare att passera. Samtidigt ger det möjlighet för invånare i Nynäshamn att bo kvar och bidrar till en mer blandad befolkning. Dessutom stärks underlaget för befintlig kollektivtrafik och service vilket ger goda förutsättningar till ett minskat behov av transporter med bil.



Inom planområdet ligger förbindelser till pendelstationen

Planprocessen efter granskningsskedet

Efter granskningen har ett utlåtande tagits fram, där inkomna synpunkter redovisas. Handlingarna skickas nu för godkännande i miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplanen lämnas sedan vidare, först till kommunstyrelsen och sedan för antagande i kommunfullmäktige. Om detaljplanen inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor efter antagandet och därefter kan bygglov beviljas.



Planområdet ligger intill Nynäsbanan och Nynäsgård station

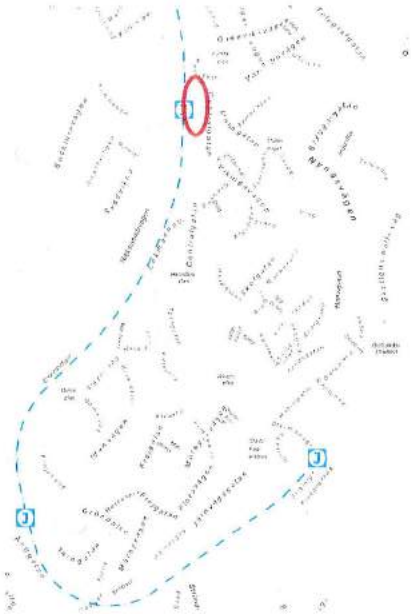
PLANOMRÅDET

Läge, Areal och Markägoförhållanden

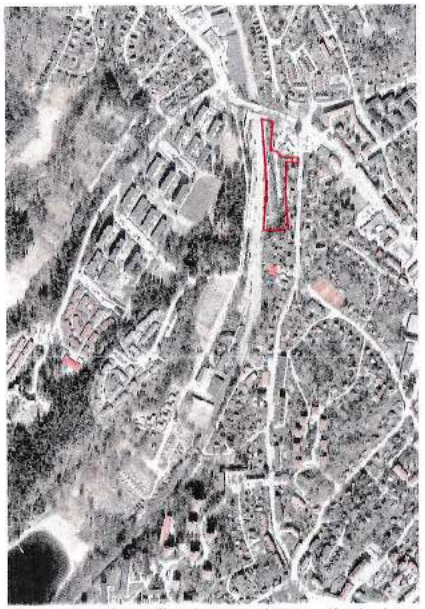
Läge
Planområdet ligger vid Kullstagränd, mellan Nynäsgårds pendeltågsstation och Centralgatan, cirka en kilometer från Nynäshamns centrum. Järnvägen sträcker sig längs med områdets hela **västra sida. Nordöst om planområdet finns en** bensinstation och ett gatukök. Öster om **planområdet finns ett befintligt bostadsområde med** flera villor från 1920- talet.

Areal
Planområdets storlek är ca 1,3 ha och utgör en viktig koppling mellan Centralgatan och Nynäsgård station.

Markägoförhållanden
Nynäshamn 2:1 ägs av Nynäshamns kommun. AB Nynäshamnsbostäder äger Kullsta 2:13 och Kullsta 2.



Planområdet ligger i nordvästra delen av Nynäshamns tätort.



Planområdet i relation till sin kontext med Nickstaviken i sydväst och Nickshöjden på andra sidan spårområdet.

Röd linje visar planområdets utbredning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Översiktsplan
En förtätning med nya bostäder i ett centralt läge i Nynäshamn med tillgång till god kollektivtrafik, **service och teknisk infrastruktur är i linje** med översiktsplanen (ÖP), antagen av kommunfullmäktige 17 oktober 2012.

Genom att tillföra nya flerbostadshus med hyresrätter skapas en blandad bebyggelse med andra upplåtelseformer än vad som dominerar **befintliga närliggande bostadsområdet idag,** vilket ger socialt hållbara bostadstyper över generations- och kulturgränserna.

Att kunna välja boendetyp utan att behöva flytta från orten är socialt hållbart. Fler boende i centrala Nynäshamn stärker underlaget för den lokala handels- och serviceverksamheten. **Energi kan sparas genom att utnyttja befint**liga bebyggelsestrukturer och infrastruktur. En minskad klimatpåverkan kan också nås genom ett minskat transportbehov.

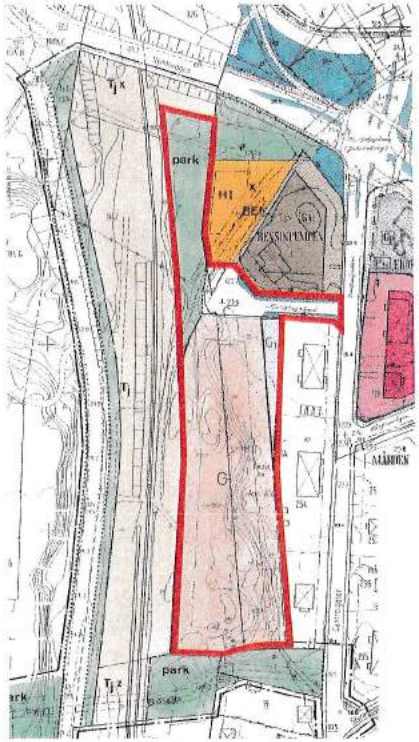
Områdets centrala läge, den täta struktur som **planförslaget innebär och att befintlig infrastruk**tur används ger förutsättningar för en hållbar strategisk bebyggelseutveckling och hushållning med naturresurser. Planförslaget stämmer därför väl överens med översiktsplanens intentioner.

Fördjupad översiktsplan
I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Nynäshamns stad, den goda staden, antagen av kommunfullmäktige 15 september 2004, föreslas planområdet utvecklas med en blandad **bebyggelse så som flerbostadshus, radhus och** småhus längs järnvägen. För området bör dagvatten tas hand om lokalt och fjärrvärme förslås som uppvärmning.

I den nya fördjupade översiktsplanen för Nynäshamns stad, smastaden vid havet, antagen av kommunfullmäktige i oktober 2017, utpekas planområdet som blandstad. Fler bostäder, handels- och serviceverksamheter ska bidra till att skapa mer stadsmässiga miljöer i Nynäshamns stad. Bebyggelsen ska vara tät och varierad för att skapa levande miljöer.

Planförslaget föreslår en utveckling med varierade bostäder med möjlighet till bostäder med verksamheter längs med järnvägen, vilket stämmer väl överens med de båda fördjupade översiktsplanerna

Gällande detaljplaner
För planområdet finns tre gällande detaljplaner, S 197, S 183 och S 112. Dessa anger att marken ska användas för garageändamål, gata och park. Gång- och cykelvägen i planområdets södra del är idag på kvartersmark, det behöver åtgärdas för att säkra allmänhetens åtkomst till stationen.



Planområdet över gällande detaljplaner.
Aktuellt område är redovisat som garageändamål, gata och park.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Historia

Tidigare markanvändning

Nynäsgård station hette ursprungligen Kullsta station och invigdes 1901 i samband med att Nynäsbanan öppnades för trafik. Enligt Häradsekonomiska kartan från 1901-1906 fanns både järnvägen, Centralgatan och Nynäsvägen vid den här tiden. I övrigt fanns ingen bebyggelse inom området. Runt år 1920 byggdes husen som än idag finns kvar öster om planområdet. Husen kallas Telihusen och utgjorde arbetarbostäder till Telegrafverkets verkstadstäder.

Enligt Ekonomiska kartan från 1951 och Plankartan från 1961 fanns ingen övrig verksamhet i anslutning till planområdet vid den här tiden. En väg som ledde över järnvägen fanns dock inom området. Bensinstationen var ännu inte anlagd.

De tidigaste spåren av vägarna och garagelängorna på Kullsta 2:13 och Kullsta 2 finns i Ekonomiska kartan från 1979. I kartan syns byggnader längs gatorna som skulle kunna vara garagelängorna som legat där förut. Även bensinstationen finns med på denna karta. Garagelängorna fanns kvar in på 2000-talet, vilket kan ses på flygfoton från 2006. Idag är garagen rivna och marken där de stod utgörs av grus- och asfaltsytor. Plattformen Nynäsgård station byggdes om under 2008 och 2011, plattformen förlängdes och fick mötesspår.

Äldre foto på garagelängorna mot stationen, tiden när det är taget är okänt. Foto erhållet från Nynäshamns kommun

Foto över området från 2006, garagelängorna ligger längs vägarna på Kullsta 2 och Kullsta 2:13. Foto erhållet från Nynäshamns kommun

Bebyggelse

Pågående markanvändning

Fastigheterna Kullsta 2:13 och Kullsta 2 utgörs idag av grusad parkeringsyta, asfalterad väg till pendelstationen samt sly och träd. Nynäshamn 2:1 utgörs av gatan Kullstagränd och fungerar som utfart för bensinmacken och kiosken norr om planområdet. Öster om planområdet, längs Centralgatan, ligger de så kallade Telihusen. Byggnaderna är 2-3 våningar höga och har fasader i huvudsak av ljus puts med rödmålat trä i detaljer eller övre gavelstycke.

Kulturhistoria

Telihusen är i, enligt dagens mått, liten skala och befinner sig i en homogen miljö , belägna på båda sidor om Centralgatan och minner om Nynäshamns storhetstid som industristad.

Telihusen uppfördes som arbetarbostäder till Telegrafverkets verkstäder runt år 1920. 2004 gjordes en planändring som säkerställer Telihusens värde som kulturhistoriskt intressant bebyggelse i staden. Skyddsbestämmelser infördes för att dessa inte ska komma att förvanskas. I bestämmelserna ingick även att bevara de värdefulla trädgårdarna.

Husen är flerbostadshus ritade av Viktor Holmgren, med egna ingångar på både fram och baksidan. De äldsta varianterna är uppförda 1910 med mansardtak. Husen från 1920 har två hela våningar och en vindsvåning. Husens tak är sadeltak klädda med lertegel eller röda betongpannor. Fasaderna är i ljust beige puts. Husen med brutet tak har mörkröd panel på gavelspetsarna och takkupor inramade av mörkröd panel.

Trädgårdarna präglas av stora tallar och björkar som portmotiv vid infarterna. Staketen är i trä med vertikala spjälor.

Vid planläggning ska kulturmiljöer, landskap och byggnader inventeras. En kulturhistorisk bedömning har gjorts av kommunen för att tydligare redovisa vilka konsekvenser planens förverkligande skulle få på den kulturhistoriska bebyggelsen. Grundtanken i planförslaget är att den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till befintlig bebyggelse och dess kulturhistoriska värden. Kulturhistoriska konsekvenser redovisas på sid 28.

Kommunens utgångspunkt är att de nya bostadshusen om 4-5 våningar som står framför Telihusen ska anpassas i höjd, så att ny bebyggelse inte dominerar från Centralgatan. Likasa ska de anpassas i placering så att Telihusen fortfarande kan upplevas från stationen under de årstider vegetationen inte döljer dem. Punkthuset i 8 våningar bedöms inte påverka upplevelsen av Telihusen från perrongen och behöver därför inte anpassas i höjd.

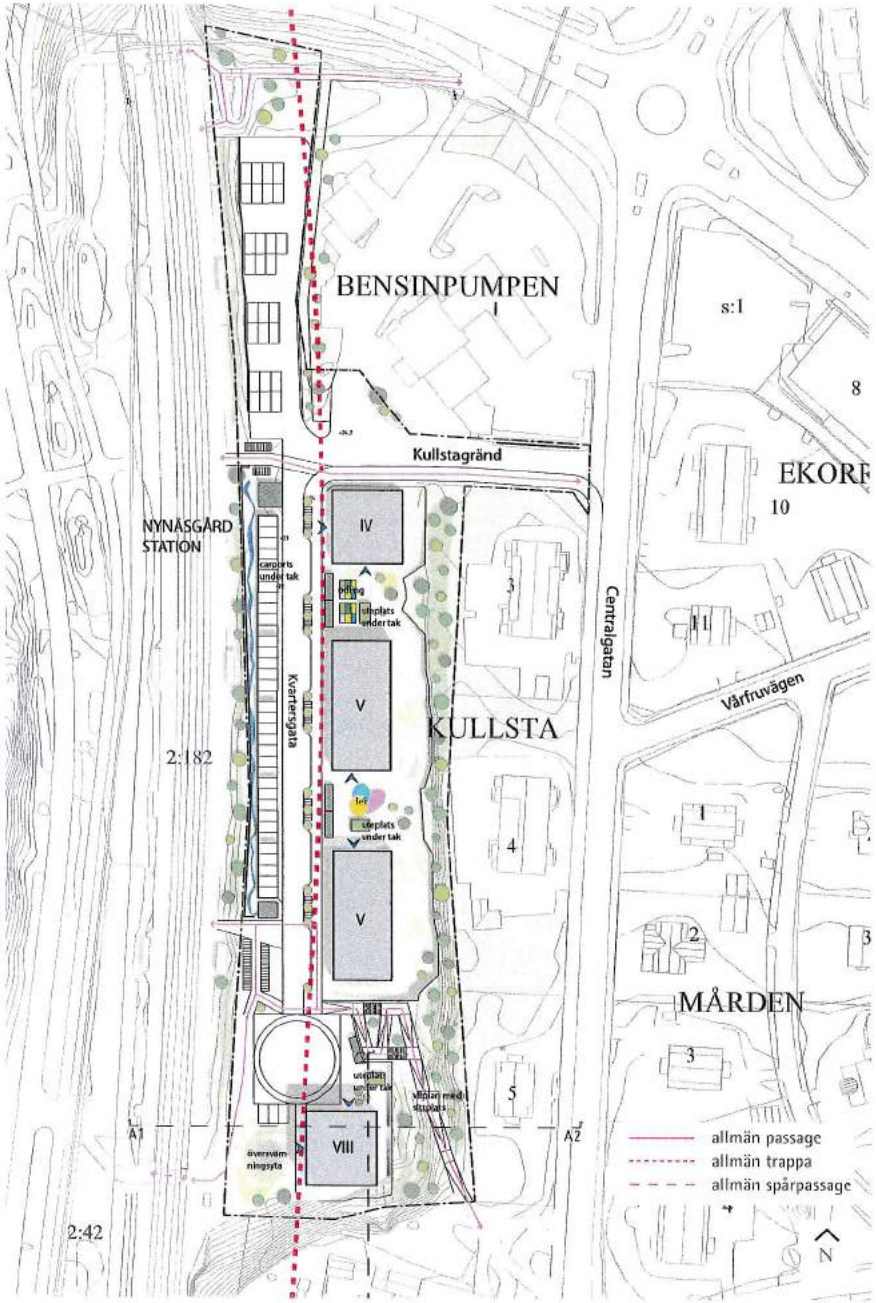
I framtiden kommer bebyggelsen att bilda två olika bebyggelsegrupper med olika uttryck. Den

Foto föreställande ett av de kulturhistoriskt intressanta Telihusen

Telihus med ingång från gaveln på huset

Telihusens karaktäristiska brutna tak klätt med lertegel

Aktuellt planområde i rött



Situationsplan

ena samlad kring Centralgatan, från tidigt 1900-tal och den andra, samlad kring stationsområdet från tidigt 2000-tal.

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att planlagd mark för garageändamål ändras till bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan.

Nedanför slänten mot Telihusen föreslås ett punkthus i fyra våningar och två lameller för bostäder i fem våningar. I planområdets södra del, nedanför branten, tillåts ett punkthus i åtta våningar. Där omgivningen tål det kan högre hus byggas med en medveten placering i terrängen. Samtliga bostadshus ges möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningarna.

Planområdets sydöstra del föreslås övergå från kvartersmark till allmän platsmark, park, för att säkerställa gång- och cykelvägen från Centralgatan ner till stationsområdet. Vägen föreslås också att breddas samt ges en mer tillgänglig utformning med vilplan och sittmöjligheter.

I planområdets södra del finns en lågpunkt dit det bedöms lämpligt att leda dagvatten och ha som beredskap för översvämningar vid kraftiga regnfall.

Stadsbild och gestaltning

En tydlig entré och gränsdragning mellan stad och land bidrar till uppfattningen om stadens identitet och stadsbild. Dagens entréer till Nynäshamns stad är inte läsbara. Hur entréerna utformas är viktigt för hur staden ska uppfattas och är också viktigt för landskapsbilden.

En utveckling av stationsområdet Nynäsgård kommer inte bara bli en ny entré till Nynäshamn, det kommer också innebära ett tryggare stationsläge med människor som befolkar området över fler timmar på dygnet och med fönster som ger uppsikt över stationsområdet. Detaljplanen tillåter centrumändamål i bottenvåningarna. Detta i form av mindre, bostadsnära icke störande verksamheter, till exempel butik eller café, vilket innebär en större flexibilitet i användningen och beredskap för att utveckla Nynäsgård station.

Stationen bildar ett självklart nav i ett nytt, tätare stationsområde där högre hus blir en del av den nya stadsbilden för Nynäsgård station i Nynäshamn. Fyra-fem våningar tillåts husen vara framför Telihusen, i stationens norra del. I planområdets södra del tillåts ett punkthus i åtta våningar. Att det tillkommer boende ger underlag till viss utökad service och handel, dels i de nya byggnaderna och dels till befintlig service och handel centralt i orten.

Illustration av föreslagna flerbostadshus som visar släppen som rymmer bostadsgårdarna och som gör det möjligt att skymta Telihusen när man passerar med pendeltåget. Illustrationen föreställer en möjlig tolkning av detaljplanen. Fönstersättning, material, färgsättning, tak och balkongplacering regleras inte i detaljplanen och kan därför gestaltas på annat sätt än vad illustrationen redovisar.

Illustration över förslaget sett från Kullstagränd mot nya lokalgatan. Gatan lutar ner mot söder, byggnationen är högre ju mer gatan lutar. Carports till höger i bild. Illustrationen föreställer en möjlig tolkning av detaljplanen. Fönstersättning, material, färgsättning, tak och balkongplacering regleras inte i detaljplanen och kan därför gestaltas på annat sätt än vad illustrationen redovisar.

Illustration över förslaget sett från ovan och visar på förhållandet mellan föreslagen bebyggelse, förgårdsmark, lokalgatan och carports i relation till stationsområdet. Illustrationen föreställer en möjlig tolkning av detaljplanen. Fönstersättning, material, färgsättning, tak och balkongplacering regleras inte i detaljplanen och kan därför gestaltas på annat sätt än vad illustrationen redovisar.

Bebyggelsen kommer att påverka stadsbilden och bli väl synligt från pendeltågsstationen och Nynäsvägens viadukt. Den största påverkan kommer att vara vid själva stationsområdet, som idag består av obebyggd mark. Utblickarna mot stationsområdet förändras som en konsekvens av planförslaget. Nynäshamn och pendeltågsstationen Nynäsgård station annonseras som en tydlig bostadsort för besökare som kommer med bil från Nynäshamnsvägen och för besökare som kommer med pendeltåg där stationsområdet är den första i Nynäshamns tätort. Det högre punkthuset med bostäder och möjlighet till verksamheter i bottenplan blir lätt att orientera sig efter och blir ett nytt landmärke för staden, samtidigt som de befintliga Telihusen också ska vara synliga från stationsområdet och vara ett landmärke för ortens historia.

De nya bostadsområdena utformas med hänsyn till befintliga byggnaders placering och landskapets topografi, Nynäshamns karaktär känns igen även här. I husen i fyra till fem våningar anpassar sig i höjd mot de befintliga Telihusen öster om planområdet där de tillkommande byggnadernas nockhöjd i huvudsak inte ska överstiga de befintliga bostadshusens. Det är möjligt tack vare skillnaden i markhöjd där de befintliga bostäderna ligger högre än de tillkommande och att planområdet har en lutning mot söder. Detta innebär att fem våningar kan tillåtas framför Telihusen.

Längst i söder tal platsen en högre byggnation genom planområdets varierade terräng, varpa ett punkthus om åtta våningar föreslås. Då det södra punkthuset inte påverkar upplevelsen av Telihusen från stationsområdet så behöver inte höjden anpassas till befintlig byggnation. Utöver angiven nockhöjd tillåts hisstopp och ventilationsanläggningar sticka upp.

Mellan de nya bostadshusen föreslås mindre komplementsbyggnader för cykelparkering som också kan skydda gårdarna mot buller från järnvägen.

Bostäder

Bostadsbebyggelsen intill planområdet består av fristående villor. Bebyggelseförslaget består av fyra flerbostadshus med sammanlagt cirka 110 nya lägenheter. En komplettering med nya bostadstyper i ett område som domineras av villabebyggelse ger ökad möjlighet för flyttkedjor som underlättar för folk att bo kvar i området och möjliggör för andra Nynäshamnsbor att flytta in.

Bebyggelsen är strategiskt belägen nära lokal och regional kollektivtrafik som finns i Nynäshamn, samt med närhet till rekreationsmöjligheter genom närheten till Nickstabadet, ca 500 meter söderut och Nynäs Gård som bjuder på strövområden ca 1 km väster om planområdet.

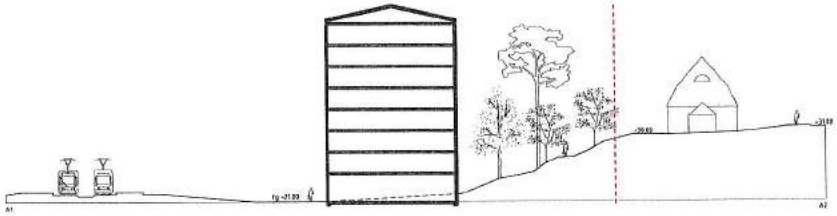
Illustration från Sturevägen över Centralgatan och den gång- och cykelväg som ansluter till planområdets södra del mot stationen. Illustrationen föreställer en möjlig tolkning av detaljplanen. Fönstersättning, material, färgsättning, tak och balkongplacering regleras inte i detaljplanen och kan därför gestaltas på annat sätt än vad illustrationen redovisar.

De nya bostadshusen skapar en tydlig fond mot slänten, nedanför Telihusen som skymtar fram mellan de nya bostadshusen. Bostadsgårdarna tillskapas i mellanrummet som möjliggör utblickar för Telihusen. För att säkerställa goda gårdsmiljöer för de boende så regleras avståndet mellan husen genom korsmark som anger att marken endast får bebyggas med komplementsbyggnader. Solstudier har gjorts vilka visar att bostadsgårdarna har goda solförhållanden. Se bilaga. På gårdarna finns möjlighet att anordna gemensamma uteplatser om minst 12 m² med tak som förses med ljudabsorbent för att skapa en bullerskyddad uteplats på gården. Trädgårdar, inblickar och växtlighet bidrar till den goda atmosfären i stationsområdet.

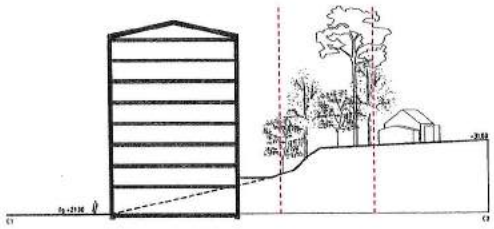
Bostadshusen placeras längs med den nya lokalgatan med ett avstånd på högst 3 meter från trottoaren. Den förgårdsmark som bildas skyddar mot insyn om det blir bostäder i markplan. Om bottenvåningen istället används för centrumändamål kan förgårdsmarken användas för till exempel mindre uteservering. Entréerna förläggs mot gatan eller kvartersgatan för att skapa ett mer levande gaturum med fler rörelser som bidrar till ökad trygghet i stationsområdet. Samtliga entrépartier ska markeras för att bidra till ökad orienterbarhet.

Punkthuset i söder tillåts ha åtta våningar och bli ett landmärke för området, samt en tydlig entré till Nynäshamn. För att den ska bidra till trygghet och en mer levande gatumiljö regleras hälften av entrévåningen till att vara uppglasad och bekläs med ett tåligt, robust material som bidrar till att stärka områdets stationskaraktär. Entrévåningen ska också vara högre så att den kan innehålla verksamheter som kan vara stödjande för stationsområdet. Punkthusets översta våning ska utformas så att den särskiljer sig från resten av fasaden, till exempel genom indragen översta våning eller ökad uppglasning.
Då punkthuset blir ett tydligt landmärke och markerar en entré till Nynäshamn så är formen viktig. Därför regleras balkongerna till att inte kraga ut över den angivna byggrätten.

Fastigheten är kuperad och marken kommer därför att behöva schaktas ut mot slänten i öster där Telihusen står för att ge plats åt bostäderna. Den mittersta platan som nås från Kullstagränd behöver anpassas för att tillskapa lokalgatan som utgår från befintliga markhöjden i slutet



Sektion som visar förhållandet mellan punkthuset, stationsområdet och befintliga Telihus och Centralgatan.



Sektion som visar förhållandet mellan punkthuset och slänten i planområdets södra del, fastighet med reservat för bussgata och del av fastigheten Malmtäppan 15.

på Kullstagränd till att luta ner till sparområdet. Det medför att stödmurar kommer behövas mot Kullstagränd men också mot slänten bakom bostadshusen. Schaktning kommer också behövas i planområdets södra del för att ge utrymme åt punkthuset

Arbetsplatser och offentlig service

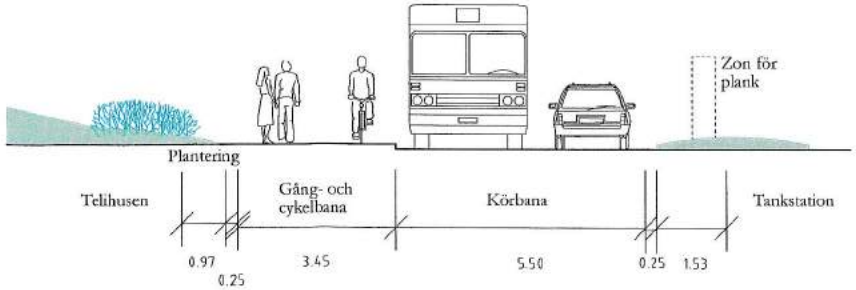
I centrala Nynäshamn, cirka 1 kilometer från **planområdet, finns flera arbetsplatser och offentlig service** i form av sjukhus och bibliotek. Många nynäshamnsbor pendlar även till arbetsplatser på annan ort. Förskola och grundskola **finns inom 600 meter från planområdet. Aktuellt** planförslag tillåter centrumverksamhet i bottenplan vilket kan möjliggöra arbetsplatser och service i mindre omfattning.

Kommersiell service

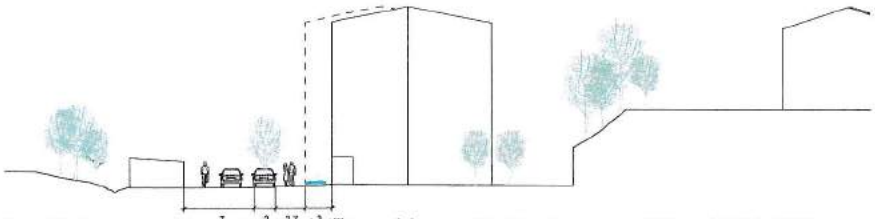
Kommersiell service finns i centrala Nynäshamn i form av bland annat livsmedelsbutik, bank, apotek, caféer och restauranger. Planförslaget möjliggör att kommersiell service, exempelvis butiker och caféer, kan etablera sig inom planområdet.

Tillgänglighet för funktionshindrade

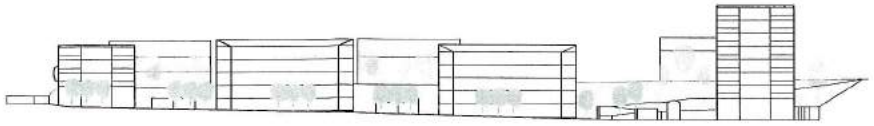
Tillgängligheten till planområdet är god från Kullstagränd, sett till lutning. Idag är vägen endast dimensionerad för utfart och behöver breddas för att rymma infart samt gång- och cykelbana. Planområdet är idag kuperat med **flera slänter och olika nivåer. Som mest finns en** höjdskillnad på cirka 9 meter. Gång- och cykelvägen i planområdets södra del är brant i dagsläget och saknar vilplan. Planförslaget möjliggör en omdragning av gång- och cykelvägen med **flackare lutning, flera vilplan samt utrymme för** sittplats. Alla nya byggnader ska vara tillgängliga för rörelsehindrade personer, dels mellan parkeringsplats och bostadsentré samt inne i bostaden. Detta ska redovisas vid detaljprojektering och i samband med bygglovsprövning.



Sektion Kullstagränd



Tvärsektion över ny kvartersgata som visar på att de tillkommande husen om 4-5 våningar har samma nockhöjd som de befintliga Telihusen



Längdsektion över nya kvartersgatan. Befintliga Telihus infärgade i grått i bakgrunden.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet är beläget 1 kilometer nordväst om Nynäshamns centrum, strax nedanför Centralgatan som tillsammans med Nynäsvägen markerar **infarten till tätorten. Trafikslagen är avskilda** längs Centralgatan med gång- och cykelbana på västra sidan och endast gångbana på östra sidan. Området angörs idag från Centralgatan, via bensinstationen. Utfart sker genom Kullstagränd. Del av Kullstagränd eller fastigheten Nynäshamn 2:1 är breddad med asfaltsplan som möjliggör transporter och inlastning från lastbil till bensinstationen.

Kullstagränd föreslås rustas upp och breddas. De nya bostäderna kommer att angöras från Kullstagränd, via ny kvartersgata som löper söderut. Gång- och cykelnätet föreslås byggas ut längs Kullstagränd ner mot planområdet och mot perrongen.

Gångtrafik

Området är idag tillgängligt för gående främst genom en brant sluttande gång- och cykelväg från Centralgatan i södra delen av planområdet. **Övergångsställen till området finns längs** Centralgatan, dels i anslutning till gang- och cykelvägen i söder och från rondellen där Centralgatan möter Nynäsvägen. Att området bebyggs är positivt ur trygghetssynpunkt då det **blir fler människor som rör sig i området under fler timmar på dygnet. För att ytterligare förbätt**ra tillgängligheten till planområdet och Nynäsgård station så kommer Kullstagränd breddas och byggas ut med gång- och cykelbana.

Cykeltrafik och cykelparkering

I södra delen av planområdet breddas en **befintlig gång- och cykelväg som binder sam**man Centralgatan i öster och Nynäsgård station i väster. Kullstagränd kommer att breddas för att tillskapa en gang- och cykelväg från Centralgatan till planområdet.

Cykelparkering ska anordnas i anslutning till bostäder och verksamheter. Kommunens **gällande cykelparkeringsnorm för flerbostadshus** ger 2 cykelparkeringsplatser per bostad och för smålägenheter är minimum 1,25 cykelparkeringsplatser per bostad men som rekommendation anges 2 cykelparkeringsplatser per bostad. Det ger cykelparkeringsplatser på ett spann mellan 170-220 beroende på om man följer minimikrav eller rekommendation. För verksamheter gäller 20 per 1000 m² BTA. Om maximalt utnyttjande av centrumändamål i bottenplan ger detta 28 cykelparkeringsplatser och mellan 84-146 cykelparkeringsplatser för boende beroende på lägenhetsstorlek. För framtagen skiss ryms 140 cykelparkeringsplatser i fristående cykelförråd, resterande 60 cykelparkeringsplatser behöver lösas i cykelrum i bostadshusen.

Vid planområdets sydvästra gräns planläggs en del av fastigheten Kullsta 2:13 som gang- och **cykelväg för att rymma befintlig gångvägen** som leder till den södra perrongbytespassagen. Planförslaget möjliggör också plats för cykelparkering på allmän platsmark i anslutning till båda angöringspunkterna till perrongen.

Kollektivtrafik

I området finns mycket goda möjligheter att åka kollektivt. Inom 30 meter finns pendeltågsstationen Nynäsgård station. Pendeltåg går två gånger **i timmen på vardagar. Det finns idag två passa**ger försedda med bommar för att nå perrongen mot Nynäshamns centrum. En norr om planområdet och en i södra delen av planområdet.

Till centrum är det cirka 1 kilometer och det tar 12 minuter med kollektiva färdmedel. Vid Kullstaplan, cirka 200 meter nordost om planområdet och Backluravägen, cirka 300 meter nordväst om planområdet, går busslinjerna 783, 848, 852, 854, 858, 861 och 883. Att förtäta i **centrala lägen med god tillgång till kollektivtrafik** stämmer bra överens med de mål och strategier som förmedlas i översiktsplanen.

Biltrafik och bilparkering

Parkering för bostäder och verksamheter inom planområdet ska lösas inom kvartersmark.

Kommunens gällande parkeringsnorm för **bostäder i flerbostadshus är 9 parkeringsplat**ser/1000 m² BTA och 7 parkeringsplatser/1000 m² BTA för smålägenheter. För centrumändamål (butiker) gäller 15 platser/1000 m² BTA.

Det totala parkeringsbehovet inom planområdet för bostäder blir 60 platser med en majoritet

av smålägenheter. Ett maximalt utnyttjande av möjligheten att använda bottenvåningarna för centrumändamål skulle ge totalt 21,5 parkeringsplatser och ett totalt parkeringsbehov på 62 parkeringsplatser för både bostäder och centrumändamål.

Parkeringar till bostäderna föreslås till största delen ordnas i carports, med ett minsta skyddsavstand på 12 meter från närmsta sparkant. Dessa ska vara försedda med såväl tak som väggar mot järnvägen för skydd mot bland annat stenskott. Kantstensparkering för angöring med trädplantering och besöksparkering för cykel anläggs utmed kvartersgatan i anslutning till bostadshusen.

Angöring

Kullstagränd används idag som utfart samt angöring och varumottagning för bensinstationen. För att möjliggöra planförslaget kommer Kullstagränd behöva breddas för att även möjliggöra infart och angöring för de tillkommande bostäderna. En gång- och cykelväg som skiljer oskyddade trafikanter från övrig trafik behöver också anläggas längs med Kullstagränd, närmast planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. Då fastigheten ligger i en sluttning bör avloppsvattnet ledas med hjälp av självfall till en lägre liggande punkt med pumpstation inom planområdet där det sedan pumpas ut på det kommunala ledningsnätet. Förslagsvis placeras spillpumpstationen i fastighetens södra del. Riskerar brunnen att översvämmas vid stora regn kan den anläggas så att betäckningen sticker upp ovan markytan för att skapa ett säkerhetsavstand för översvämning.

Dagvatten

WRS har utfört en dagvattenutredning (2016-06-09, rev 2017-03-15) för planområdet. Befintlig dagvattenhantering inom fastigheten sker idag genom infiltration till grundvattnet. Isälvssedimentet och den postglaciala sanden ger mycket goda förutsättningar för infiltration.

Kommunala dagvattenledningar saknas till fastigheten idag och det finns inga planer att dra fram detta för den nya bebyggelsen.

Exploateringen medför ökad hårdgjord yta vilket innebär att flödena kommer öka inom planområdet. De goda infiltrationsegenskaperna i marken och föreslagen utformning som tillåter vatten att fördröjas och infiltreras i naturmark, dike samt svackdiken leder dock till att de ökade flödena kommer kunna omhändertas inom området utan att oönskade översvämningar sker. Lutning av befintlig mark både utanför och inom planområdet kommer medföra att omkringliggande mark utanför planområdet till viss del kan avvattnas in över planområdesgränsen.

Avvattningen efter exploatering kommer att ske från öst till väst och från norr till söder mot lågpunkten i den södra delen av planområdet. En naturlig följd av exploateringen är att föroreningsmängderna och närsalterna inom planområdet ökar. Allt förorenat dagvatten kommer att renas naturligt genom infiltration genom jordprofil. Sandfilter, svackdiken, makadammagasin och växtbäddar har mycket goda reningsegenskaper. I och med att dagvattnet kommer att renas genom sin passage genom marken så bedöms inte detta få någon negativ påverkan på grundvattenrecipienten. En dagvattenhantering med 100% infiltration leder till att ytvattenrecipienten inte utsätts för någon ökad belastning.

Inga översvämningsproblem har identifierats vid ny utformning och exploatering av planområdet. Genomsläppligheten i marken leder till mycket goda förutsättningar att omhänderta nederbörd inom området. Utformningen efter exploatering ska se till så att erforderliga magasinsvolymer uppnås och säkerställa att inga problem uppstår vid extrema regn.

Illustration lågpunkten och översvämningsbar yta. (WRS)

I huvudsak rekommenderas att ytvatten infiltrerar genom grönyta till underliggande isälvsmaterial och bildar grundvatten. För rent dagvatten (från takytor och grönområden) kan direkt infiltration till grundvattnet ske genom att kontakt skapas med de underliggande infiltrerbara jordarterna.

Parkeringsytor och körbara ytor föreslås avvattnas till intilliggande grönytor med matjord för rening och filtrering i markuppbyggnaden. Enligt Nynäshamns kommun föreslås oljeavskiljare vid anläggning av fler än 50 stycken parkeringsplatser. Oljeavskiljare är bra på att avskilja just olja och lättflytande petroleumprodukter i högre koncentrationer, men vad gäller att fånga upp fina partiklar och föroreningar som sprids i dagvattnet från förorenade ytor kan infiltration i grönytor ge minst lika bra eller bättre resultat. Om infiltrationsytan är växtbeklädd med exempelvis gräs kommer rotzonen öka reningseffekten i markprofilens översta del.

Trots mycket goda infiltrationsmöjligheter bör lågpunkten i områdets sydvästra del säkerställas. Höjdsättningen ska säkerställa att breddning från lågpunkten i sydvästlig riktning mot naturmark och dike längs med järnvägsspåren sker innan översvämningen leder till skada på byggnader eller annan infrastruktur.

Lågpunkten föreslås schaktas ut till en skålformad fördjupning. Med ett genomsnittligt djup på 0,5 meter (som kan fyllas till brädden med vatten och ett genomsnittligt djup på 0,1 meter ut till omkringliggande översvämningsbar yta ger detta en möjlighet att hålla en volym på 60 m^3.

Områdets vändplan föreslås utformas med kantsten som är 10 cm höga runt om, alternativt med förhöjd passage där gång- och cykelvägen korsar kvartersgatan för att komma över till perrongen. Med en lätt fördjupning mot mitten kan vändplanen hålla en volym på cirka 50 m^3 vid extremregn.

Värme

Möjlighet finns att ansluta sig till befintligt fjärrvärmenät.

El, tele och fiber

Elledningar att ansluta till finns i Centralgatan. Tillkommande transformatorstation planläggs för teknisk anläggning, E, på plankartan. Placeringen föreslås i planområdets sydöstra del, med anslutning från kvartersgatans vändplan.

Avfall

Avfall hämtas av SRV återvinning AB. Sopskåp placeras vid den nya kvartersgatan med max 50 meters avstand från de tre tillkommande bostadshusen.

Rundkörning med avfallsfordon är möjligt enligt förslaget. Återvinningsstation finns vid parkeringen vid Centralgatan/Vikingavägen, cirka 300 meter från planområdet.

Mark

Natur och vegetation

På Kullsta 2 och Kullsta 2:13 fanns tidigare garageängor men idag utgörs marken av grusade ytor, en asfalterad väg till pendeltågsstationen samt träd och sly. Platsen utgör en viktig koppling mellan Centralgatan och Nynäsgårds station.

Området ligger vid en ås som schaktats ur i samband med att järnvägen byggdes. Delar av området är utfyllt med fyllnadsmassor. Höjderna varierar mellan cirka +21,0 och +30,0. Längs tågrälsen och inom Kullsta 2:13 är topografin som lägst. Öster om tågrälsen stiger topografin kraftigt i två trappavsatser som finns på fastighetsgränsen mellan Kullsta 2:13 och Kullsta 2, samt mellan Kullsta 2 och Kullsta 3-5. Väster om järnvägen, i höjd med bensinstationen, finns en djup grop. Troligen har där funnits ett grustag eller en liknande verksamhet. Området lutar etagevis i två slänter starkt åt väster ner mot sparområdet för pendeltåg.

En fältinventering har genomförts i oktober 2015 för att utreda huruvida det fanns skyddsvärd natur i området. Bedömningen visade att det inte fanns några bevarandevärda naturvärden.

Riksintresse

Nynäsbanan är utpekat som ett område av riksintresse för kommunikationer. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då hänsyn har tagits vid placering av bostäder och bostads-

komplement för att inte begränsa riksintresset. Förslaget medför säkrare passager till stationsläget och en tryggare miljö då fler människor kommer bo och röra sig i området, vilket förväntas ha en positiv effekt för de resande. Fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen ger också ett bättre underlag för de linjer som trafikerar Nynäsbanan.

Riksintresse som berörs är högexploaterad kust och det rörliga friluftslivet. Inom dessa ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av tillåten exploatering eller andra ingrepp i miljön. Viss bebyggelse kan tillkomma, främst i anslutning till befintliga orter, inom riksintresseområdena. Då planförslaget innebär en förtätning och utveckling av befintlig tätort på redan ianspråktaget område och inte försämrar det rörliga friluftslivet bedöms inte riksintresset påverkas negativt av planförslaget.

Lek och rekreation

I omgivningen finns goda möjligheter till naturupplevelser med både vistelseytor och bad. Badstränder lockar många besökare under sommarmånaderna. Sydväst om planområdet, endast 500 meter bort, ligger den stora badplatsen Nickstabadet i anslutning till Nickstabads camping. Nynäs Gård erbjuder vackra strövområden 1 kilometer väster om planförslaget. Nynäshamns Tennisklubb ligger 300 meter sydost om planområdet, vid Vikingavägen, fotbollsplan finns på Nickstahöjden, cirka 200 meter väster om planområdet.

Inom planområdet kommer lekplats för mindre barn anläggas på bostadsgårdarna. Närmaste offentliga lekplats finns i Stadsparken, cirka 200 meter öster om planområdet, vid Nynäsvägen.

Fornlämningar/kulturminnen

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Geoteknik, stabilitet och radon

I samband med detaljplanearbetet har markens geotekniska förhållanden utretts (Norconsult 2016-06-10, rev 2017-04-13).

Utredningen visar att jordlagerföljden inom aktuellt område utgörs av mulljord, sand och fast friktionsjord, troligtvis morän. Den naturliga marken i området består av isälvssediment och delar av området är utfyllda.

Jorddjupet varierar inom området. De största jorddjupen återfinns i den södra delen. I de punkterna är sonderat djup mellan cirka 6,5-7,5 meter. Friktionsjorden bedöms utgöras av sand som underlagras av fast friktionsjord, troligen morän, på berg.

Detaljplanens förslag är ur geoteknisk synpunkt genomförbar i dess nuvarande form. De planerade förändringarna av marknivån inom området gör att planens genomförande kan innebära vissa byggnadstekniska utmaningar. Exempelvis vid schaktning som kräver stabiliserande åtgärder så som stödmurar. En mer utförlig stabilitetsutredning föreslås göras senare i processen i samband med markprojektering.

Eventuellt kan mindre sättningar ske under byggtiden men med givna geotekniska förutsättningar bedöms dessa eventuella sättningar bli obetydliga.

I områdets norra del har ett bedömt lerlager påträffats. Området är planlagt som parkering (P), vilket inte har bedömts som ett problem att anlägga på området.

Mätningarna av markradon i området har visat att det inom detaljplaneområdet är lågradonmark. Utifrån uppmätta resultat bedöms att inga extra åtgärder behövs mot markradon.

Framtida klimatförändringar kan komma att innebära ökade nederbördsmängder, vilket bör tas hänsyn till vid dimensionering av avvattning och dränering av området.

Förutsatt att omhändertagande av dagvatten till uppsamlingsområden/översvämningsområden sker vid större skyfall så bedöms inte framtida klimatförändringar vara ett problem som påverkar planområdets geotekniska förutsättningar på ett sätt som kan komma att skada kommande bebyggelse

Ett kontrollprogram ska upprättas i samråd med Trafikverket inför markarbeten för att säkerställa att spårvägen inte påverkas negativt av byggnationen.

Markmiljö

I samband med detaljplanearbetet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförts (Norconsult 2017-04-05).

Utredningen omfattade provtagning av jord och grundvatten och föregicks av en historisk inventering av miljöfarliga verksamheter som bedrivits i området.

Analyserade jordprover påvisade inga halter över riktvärden för känslig markanvändning (KM). Av provtagna ämnen (metaller, petroleumprodukter, PAH, flyktiga kolväten och pesticider) kunde endast detekterbara halter av metaller påvisas, dock under riktvärden för känslig markanvändning. I grundvattnet hittades förhöjda halter av metaller och baskatjoner. Fältmätningen visade även på en hög konduktivitet. Den höga natriumhalten och konduktiviteten tyder på att vattnet är påverkat av salter, det är möjligt att det kommer från vägsalt som använts på asfaltsytorna vid bensinstationen. Påverkan av oljeföroreningar, glykol och lösningsmedel kunde inte påvisas.

De påvisade halterna bedöms inte utgöra någon risk för människor eller miljö i dagsläget då halterna varit under riktvärden för känslig markanvändning. Eftersom undersökningen var översiktlig kan det dock inte uteslutas att det finns föroreningar inom området.

Det påträffade grundvattnet tycks ligga ovanpå ett tätskikt som överlagrar ett större grundvattenmagasin som även utgör en reservvattentäkt (Älby-berga). Informationen om huruvida magasinet står i kontakt med reservvattentäkten är i dagsläget inte tillgängligt. Den påverkan som schaktning och nyetablering kan ha på reservvattentäkten bör finnas i åtanke vid nybyggnationen.

Vatten

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) reglerar krav på miljökvalitet som ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger. Statliga myndigheter har beslutat om åtgärder för att följa normerna där vissa av åtgärderna är direkt riktade till kommunerna. Det finns miljökvalitetsnormer för vatten uppelat i normer för grundvatten och ytvatten. Det finns även miljökvalitetsnormer för buller och luft.

Den byggnation som planeras påverkar inte ekologisk eller kemisk status för ytvatten eller status för grundvatten negativt.

Grundvattnets kvalitet

Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status. De områden som klassificeras är avgränsade bland annat efter den mängd vatten som tas ut för dricksvattenförsörjning idag eller för framtida vattenförsörjning. De begrepp som används för att beskriva grundvatten är god kvantitativ status och god kemisk status.

Den södra delen av Älby-Berga grundvattenförekomst och reservvattentäkt upptar stora delen av detaljplaneområdet. Grundvattenförekomsten uppnår god kemisk status för grundvatten och god kvantitativ status.

De geohydrologiska förhållandena har undersökts genom installation av ett öppet grundvattenrör med filterspets samt mätning av fri vattenyta i skruvborrhål. Vid kontrollen som utfördes den 14 april 2016 påträffades inget vatten, vilket innebär att grundvattenytan där ligger på större djup än vad röret är installerat till. Grundvattennivån ligger således djupare än cirka 7,5 meter under befintlig markyta.

Med en buffertzon på minst 7,5 meter bedöms infiltration av ytvatten från planområdet kunna ske utan risk att påverka statusklassningen för grundvattenrecipienten negativt. Vid kemisk klassificering av grundvattnet är det endast i liten utsträckning som de dagvattenrelaterade föroreningarna är aktuella.

Ytvattnets kvalitet

Ytvatten är sjöar, vattendrag hav och vattmarker. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Bedömningen omfattar även påverkan på vattendragets form, om bottnen har förändrats, marktyp i närmiljön och strukturen på strandzonen. Statusen blir sämre om vattenflödet inte är detsamma över tid. Allt detta är yttre påverkan som oftast är ne-

gativt för växt- och djurliv. Andra faktorer som påverkar är till exempel försurning och utsläpp av övergödande ämnen.

Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket **kemiska föroreningar som finns i vattnet eller** bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin. Miljökvalitetsnormen för ytvatten är god eller hög ekologisk status och god kemisk status.

Detaljplaneområdet tillhör avrinningsområdet för Nickstaviken som övergår i Nynäsviken. I en **övergripande klassificering klassas Nickstaviken** som mycket känslig och Nynäsviken som känslig recipient.

Nynäsviken uppnår inte miljökvalitetsnormerna för ytvatten, där normen är god ekologisk och kemisk status senast år 2021. Nynäsviken har idag måttlig ekologisk status och god kemisk status, med undantag för kvicksilver. Alla Sveriges vattenförekomster omfattas av ett undantag för kvicksilver vars ursprung kan kopplas till atmosfärisk deposition från långväga källor.

Den mattliga ekologiska statusen baseras på höga halter av växtplankton och sommartid höga näringshalter och dåligt siktdjup. Den måttliga statusen är en följd av övergödningsproblemet som råder längs hela Svealandskusten.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt. Planen innebär ytterligare hårdgjord yta men också ökad rening av dagvatten genom fördröjningsytor och översvämningsytor.

Sociala perspektiv

Detaljplanen leder till att planområdet kan be**byggas med flerbostadshus. Den största vinsten** för människor som vistas i området kommer vara tillskottet av de nya bostäderna som hjälper **till att öka variationen i bebyggelsen och att fler** människor rör sig i området.

När det gäller gang- och cykelvägar ner till stationsområdet så är placering av entréer och riktning på byggnaderna avgörande för hur tryggt området kommer att upplevas.
Även belysningen och att det finns flera vägval till och från spårområdet är viktigt för de människor som kommer att vistas på platsen.

Störningar på platsen

Risk

Planområdet ligger nära järnvägen som trafikeras av pendeltåg längs med hela planområdets västra sida och bensinstation i nordöst. En riskanalys (Norconsult, 2016-03-23, rev 2016-12-05) har därför utförts.

På Nynäshamnsbanan går i dagsläget endast **persontrafik. Det planeras för en godshamn** norr om Nynäshamn som kommer att medföra **ökad godstrafik men den kommer inte att beröra** planområdet.

Risken för urspårning har beräknats och är för hög på den planerade pendelparkeringen närmast järnvägen. Planförslaget har anpassats till detta och närmaste parkeringsplatser har ett minsta avstånd på 12 meter från spårkant på grund av risken för urspårande tåg.

Tankstationen nordöst om området gränsar till planområdet och avståndet till närmaste bostadshus är cirka 17-20 meter, där den angränsande delen utgörs av biltvätt. De funktioner inom tankstationen som medför betydande risker för planområdet ligger dock på den delen av tankstationsområdet som är längst bort från planområdet. Liggande förslag har 53 meter till närmaste riskkälla fågelvägen, mellan den föreslagna bebyggelsen och riskkällan ligger biltvätten. Tankstationen hanterar inte biogas.

Risken för störningar från luftföroreningar från tankstationen bedöms som ganska liten men för att minska den ytterligare bör friskluftsintagen till närmaste bostadshus förläggas i ett läge bort från tankstationen. Eventuella bullerstörningar från tankstationen hanteras i separat bullerutredning.

De rekommendationer som anges av Länsstyrelsen avseende minimiavstånd på minst 50 meter mellan tankstationsområdet och bostäder uppfylls inte. Skillnaden i kraven på avstånd enligt olika lagstiftningar beror på att Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) endast tar hänsyn till riskerna för brand och explosioner med tankstationen som utgångspunkt medan Länsstyrelsen (och PBL) utgår från störningar och risker för de boendes säkerhet men också till olika störningar som kan förekomma på grund av buller, ljus, lukt och höga halter kolväten kring tankstationer.

Tankstationsområdet är indelat på ett sätt som är fördelaktigt ur risk- och störningssynpunkt. Den största riskkällan vid en tankstation består av påfyllningsplatsen för cisternerna som ligger längst bort från den planerade bebyggelsen. Även bullerstörningar och luftföroreningar orsakas främst av den delen av tankstationen som är längst bort från bebyggelsen, området kring matarpumpen och infarten till stationen.

Den största olyckan som med viss sannolikhet kan komma att inträffa är en olycka under påfyllning av tankstationens bränslecisterner. Slangen kan lossna eller tankbilen bli påkörd vilket i värsta fall kan leda till att bensinen från ett fack i tankbilen släpps ut. Mängden utsläppt bensin är då 5 m^3, vilket leder till en pöl med yta på cirka 100 m^2. Om bensinen antänds uppstår en så kallad pölbrand med samma yta. I exempelillustrationen har en pölbrand med yta på 200 m^2 redovisats för att illustrera påverkan på planförslaget. Innanför den lila cirkeln kan värmestrålningen leda till att trä och plastmaterial antänds.

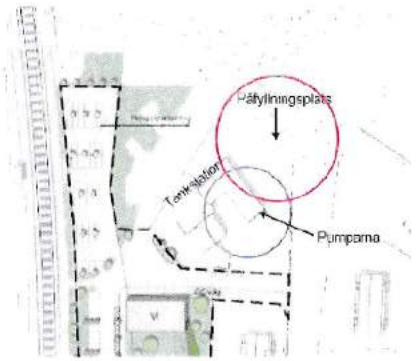
För att undvika risken för värmestrålning på föreslagen gang- och cykelväg längs Kullstagränd vid en storolycka på tankstationen ska ett plank med höjd minst 2 meter anläggas mellan gang- och cykelvägen och tankstationen. Inga krav på **materialet finns för planket då avståndet inte** kommer leda till att trä antänds. Några materialkrav på bebyggelsen inom planområdet behövs inte då värmestrålningens nivå inte förväntas leda till att trä antänds.

Riskutredningen bedömer att föreslagen exploatering är möjlig förutsatt att hänsyn tas till vissa skyddsåtgärder.

Buller

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen: det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Riktvärdena för buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 m^2 gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.



Skyddsavstånd från påfyllningsplatsen anges med röd ring, skyddsavstånd från bensinpumparna anges med lila ring. (Norconsult)

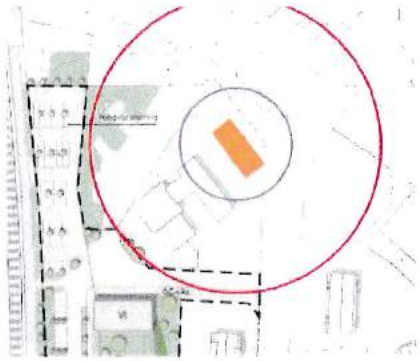


Illustration över pölbrand med yta på 200 m2. Avstånd till 2,5 kW/m2 (smärta efter 20 s) anges med röd ring, avstånd till 15 kW/m2 (antändning av trä och plast) med lila ring. (Norconsult)

Planområdet ligger nära väg och järnväg samt bensinstation som kan medföra bullerstörningar. En bullerutredning har utförts (Akerlöf Hallin Akustik, 2016-06-13, rev 2017-04-03) utifrån förslag på ny bebyggelse. Efter utredningen har förslaget justerats så att den föreslagna bebyggelsen ska klara riktvärdena.

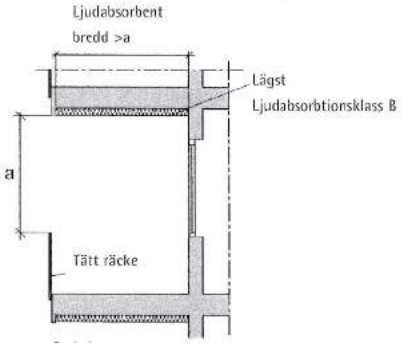
Följande rekommendationer har legat till grund för lägenheternas planlösning. Dessa rekommendationer har följts.

- Alla storlekar på bostäder kan utan speciella åtgärder förläggas vid fasader med högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Inga krav på maximal ljudnivå föreligger.
- Enkelsidiga smålägenheter, högst 35 m² kan förläggas mot sida med 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå utan speciella åtgärder. Inga krav på maxnivå föreligger.
- Bostäder kan förläggas vid fasader med 56-60 dB(A) om minst hälften av bostadsrummen i dessa lägenheter får fönster mot bullerdämpad sida, sida med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå.
- På fasader vinkelrätt mot järnvägen, fasader med 56-60 dB(A) ekvivalentnivå och 71-75 dB(A) maximalnivå uppnås högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och högst 70 dB(A) maximalnivå vid lägenheternas sida mot balkong om dessa förses med tätt räcke och ljudabsorbent i taket.

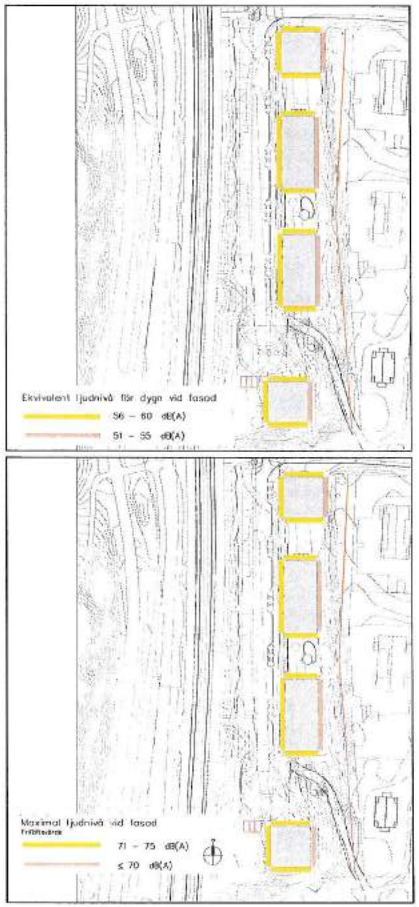
Vid fasad närmast järnvägen är ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Enkelsidiga smålägenheter, högst 35 m², kan förläggas mot sida med högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå utan speciella åtgärder. Samtliga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå vid sida till minst hälften av bostadsrummen.

Genom ljudisolerade fasader och fönster klarar inomhusmiljön i bostäderna aktuella riktvärden för trafikbuller samt ljud från stationsverksamhet, inbromsande och accelererande tåg, dörröppningar och högtalarutrop.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå som kan skapas på gårdarna i anslutning till bostäderna eller på



Exempel från bullerutredningen (AH Akustik) på minimimått på balkong som dämpar trafikbullret med upp till 5 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid sida mot balkongen. Ljudabsorbent med lägst ljudabsorptionsklass B.



byggnadernas tak. Uteplatserna behöver tak med ljudabsorbent för att avskärma bullerregnet.

Utredningen visar att alla nu föreslagna bostadshus klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad och uteplats vid fasad, 60 dBA förutsatt att på sida med högst 60 dB(A) ekvivalentnivå kan högst 55 dB(A) erhållas med balkong med tätt räcke och ljudabsorbent i taket. Balkongen ska täcka hela lägenhetssidan. Ekvivalentnivån vid sida mot balkongen blir då högst 55 dB(A). Denna åtgärd sänker även den maximala ljudnivån med 5 dB(A).

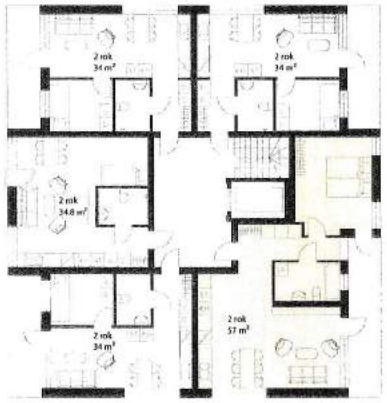
Med föreslagen byggnadsutformning och genomtänkt lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas.

Vibrationer

Stomljud och vibrationer från tågtrafiken på aktuell plats har beräknats och visar att de komfortvägda markvibrationerna i området för de planerade byggnaderna blir lägre än 0,1 mm/s om byggnaderna uppförs i tung konstruktion. Vid lätta konstruktioner beräknas vibrationerna bli lägre än 0,3 mm/s. Inga särskilda utformningskrav för vibrationer bedöms behövas.

Ljusstörningar

Planen bedöms inte ge upphov till ljusstörningar.



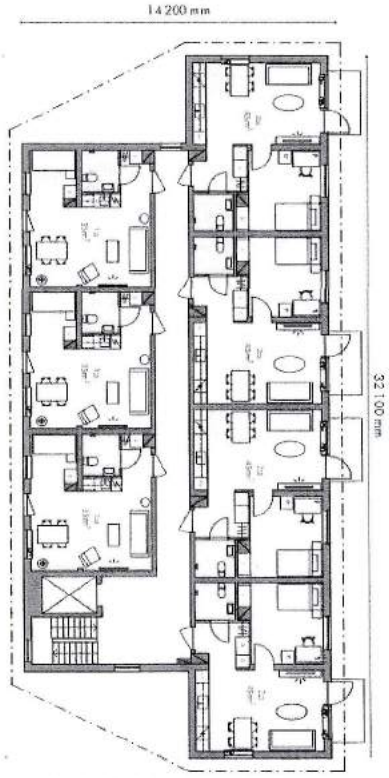
Exempel typplan punkthus, där vänstra sidan avses ligga mot spårväg.

Luftkvalitet

För att undvika att människor andas in skadliga halter av luftföroreningar har regeringen utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Normerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU.

Det finns normer för en rad ämnen till exempel kväveoxider, svaveldioxid, bensen, kolmonoxid, **ozon med flera. Luftföroreningshalten är högst** vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från industrier, smaskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna.

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Den framtagna riskutredningen bedömer risken för föroreningar från tankstationen



Exempel typplan lamellhus där vänstra sidan avses ligga mot spårväg.

som liten men friskluftsintaget för närmaste bostadshus bör förläggas i ett läge bort från bensinstationen. Detta regleras med planbestämmelse.

Elektromagnetiska fält

Runt järnvägen uppstår elektromagnetiska fält. Fälten är starkast närmast järnvägen och avtar snabbt med avståndet. De elektromagnetiska fälten från järnvägen påverkar inte planerad bebyggelse.

Planbestämmelser

Allmänna platser

Bestämmelsen GATA visar dels att gatan Kullstagränd ska ha kvar sin användning som kommunal gata från området med bostäder längs Centralgatan, mellan bensinstationen och det kommande bostadsområdet samt att gatan ska kunna breddas.

Egenskapsbestämmelse plank säkerställer att ett plank med höjden minst 2 meter ska uppföras mot angränsande fastighet för att minska värmestrålningen vid en eventuell pölbrand på tankstationen. Planket ska placeras med hänsyn till siktrianglarna i korsningen Kullstagränd-Centralgatan.

För att allmänheten ska ha fortsatt åtkomst till perrongen planläggs området från gatan ner till perrongen som GÅNG.

Gång- och cykelvägen i planområdets sydöstra del från Centralgatan ner till stationen planläggs som GC-VÄG, inklusive skötselzon. Området används idag som allmän gång- och cykelväg ner till perrongen och perrongsbytespassagen.

En del av planområde längst i norr och en del av planområde i sydost planläggs som PARK. Norra området är mark som idag är planlagd som park och som innehåller allmän gång- och cykelväg, men som ägs av Nynäshamnsbostäder. Genom fastighetsreglering kommer den delen att överföras till kommunal ägo. Område i sydost är planlagt som kvartersmark för garageändamål och innehåller allmän gång- och cykelväg ner till Nynäs gård station. Genom fastighetsreglering kommer marken överföras till kommunal ägo.

Kvartersmark

Kvartersmarken är i huvudsak indelad i tre olika områden som beskrivs nedan.

För hela planområdet gäller att entrépartier ska särskilja sig i sin utformning och tydligt markeras till exempel med material, kulör, belysning eller uppglasning. Det bidrar till en ökad läsbarhet och orienterbarhet för boende och besökare och ger en mer stadsmässig karaktär.

Område 1 *(norra delen av planområdet)*
I området markerat med bestämmelsen P i norr står bokstaven P för parkering. Korsmark anger att endast komplementbyggnader får uppföras.

Skyddsbestämmelse m_2 reglerar att parkering ska utföras med täta väggar mot spåren och täta tak **för att skydda mot störningar från järnvägstrafiken.**

Område 2 *(mittersta delen av planområdet)*
I området markerat med bestämmelserna BC_1 står bokstaven B för Bostäder. Bestämmelsen C anger att Centrumändamål får anordnas i bottenvåning, vilket tillåter all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många. I ändamålet ingår till exempel butiker och samlingslokaler.

Området ligger nära järnvägen. Inom 30 meter från spårmitt får inte bostadshus uppföras. Komplementbyggnader i form av cykelförråd, sopskåp och carports får uppföras där det är korsmark. Prickmark reglerar att marken inte får förses med byggnad.

Nockhöjden regleras till två olika höjder inom kvartersmarken för område 2, 37,5 respektive 39,5 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar fyra respektive fem våningar. Högsta nockhöjd är i planområdets södra del och lägst i norr.

Egenskapsbestämmelse p_1 reglerar att byggnaderna får placeras högst 3 meter från kvartersgatan.

Egenskapsbestämmelsen f_1 reglerar att bostadshusens huvudentréer ska placeras mot kvartersgata eller gata.

Friskluftsintaget ska placeras bort från drivmedelsstation, enligt rekommendation från riskutredningen. Egenskapsbestämmelse b_1 reglerar detta.

Utfart mot kommunal gata får endast ske från kvartersgata, varför utfartsförbud införs längs med övrig kvartersmark söder om Kullstagränd.

Administrativa bestämmelsen g visar område eller utrymme för en gemensamhetsanläggning. **Denna gemensamhetsanläggning avser kvartersgatan och finns för att ge eldistributör tillgänglighet till E-område för transformatorstation.**

Område med beteckningen E, teknisk anläggning avser mark som görs tillgänglig för transformatorstation.

För att skydda mot störningar från järnvägen ska parkeringsplatser som är placerade närmare än 15 meter från spårmitt skyddas med täta väggar och tak, vilket regleras av skyddsbestämmelse m_2.

Område 3 *(planområdets södra del)*
I området markerat med BC_1 står B för Bostäder och bestämmelsen C anger att Centrumändamål får anordnas i bottenvåning.

Nockhöjden regleras här till 47, 5 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar åtta våningar.

Egenskapsbestämmelsen f_2 reglerar utformningen av punkthuset:

- Minst 50% av entrévåningens fasadyta mot norr och väster ska vara uppglasad för att bidra till ett tryggare stationsområde.
- Entrévåning ska bekläs med robust material som till exempel keramikplattor, natursten eller utbytbart trä.
- Entrévåning ska ha en våningshöjd på minst 4 meter för att möjliggöra verksamheter.
- Översta våningen ska utformas så att den särskiljer sig från resten av fasaden, till exempel genom indragen fasad eller uppglasning.
- Balkonger får inte kraga ut över angiven byggrätt. Balkongers utformning ska integreras i fasadutformningen och får inte motverka god visuell kontakt mellan inomhusmiljö och allmän platsmark kring stationen. Endast indragna balkonger får glasas in och **ska då ske med profillösa glas.**

Prickad mark får inte förses med byggnader. Egenskapsbestämmelsen n_1 anger att marken ska vara tillgänglig för översvämningsyta.

Längst i söder finns ett område med korsmark där pumpstation för fastighetens spillvatten får uppföras.

Längs med plangräns mot järnvägen ska stängsel med en höjd av minst 1,1 meter uppföras för att minska spårspring.

Skyddsbestämmelser för hela planområdet reglerar krav på bostädernas utformning för **att minska störningar för de boende från trafikbuller.**

Konsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras. Att ingen betydande påverkan förorsakas framgår av konsekvensbeskrivningen som följer.

Störningar som planen ger upphov till

Planen ger upphov till en liten ökning av trafik. Dock ger den inte upphov till några behov av skyddsbestämmelser utan störningen bedöms vara acceptabel.

Hållbar utveckling

En förtätning med nya bostäder i ett centralt läge i Nynäshamn med tillgång till god kollektivtrafik, **service och teknisk infrastruktur är i** linje med kommunens översiktsplan. Genom **att tillföra nya flerbostadshus skapas en blandad** bebyggelse med andra upplåtelseformer än vad **som dominerar befintliga närliggande bostads**området idag, vilket ger socialt hållbara bostadstyper över generations- och kulturgränserna.

Att kunna välja boendetyp utan att behöva flytta från orten ökar förutsättningarna för en socialt hållbar stad. Fler boende i centrala Nynäshamn stärker underlaget för den lokala handels- och serviceverksamheten. Energi kan sparas genom **att utnyttja befintliga bebyggelsestrukturer och** infrastruktur. En minskad klimatpåverkan kan också nås genom ett minskat transportbehov.

Planförslaget medför att antalet boende ökar i **ett område där god kollektivtrafik finns.**

Hushållning med naturresurser

Nynäshamns stad ska växa inifrån och ut genom förtätning och omvandling. Särskilt tät bör bebyggelsen vara i stadskärnan, vid pendeltågsstationerna och längs stadens huvudstråk.

Planförslaget innebär en tät struktur med flerfamiljshus och att befintlig infrastruktur används, vilket är god hushållning med naturresurser. Bedömningen är att förslaget innebär positiva konsekvenser i förhållande till pågående markanvändning.

Miljö

Planförslaget bedöms vara förenligt med hushållningsbestämmelserna enligt kap 3, miljökvalitetsnormerna enligt kap 5 och skydd av naturen enligt kap 7 i Miljöbalken. Området är redan ianspråktaget för parkeringsändamål och den förändrade markanvändningen bedöms inte ha någon påverkan på djur- och växtlivet. Ingen naturmark med höga naturvärden tas i anspråk för bebyggelse.

Tillgängligheten till stationsområdet förbättras. I länsynsreglerna i Plan- och bygglagen kap 2 har beaktats. Planförslaget är av begränsat intresse för allmänheten. Planområdet består idag av mark som tidigare använts för parkeringsändamål utan natur- eller rekreationsvärde. De motstående allmänna intressen som avvägts är att bevara parkeringsändamålet jämfört med en exploatering enligt planförslaget. Fler bostäder centralt är angeläget för utveckling av tätorten. Platsen bedöms därför lämplig för ändamålen.

Gällande miljökvalitetsnormer avseende vatten, luft och buller bedöms inte komma att överskridas på grund av den verksamhet som medges i detaljplanen.

Naturvärden

En fältinventering har genomförts i oktober 2015 för att utreda huruvida det fanns skyddsvärd natur i området. Bedömningen visade att **det inte finns några skyddsvärda träd eller andra** naturelement av bevarandevärde. Träden fyller däremot en viktig funktion sett till skuggning **och insynsskydd för såväl befintliga hus som** kommande bygnation och i den mån det går så ska större träd stå kvar, viss återplantering kommer också ske för att bibehålla grönskan i området.

Estetiska värden och stadsbild

Staden är i ständig förändring och utvecklingen kan inte förutspås eller planeras helt och hållet. Bebyggelsen kommer att påverka stadsbilden och bli väl synlig från pendeltågsstationen och Nynäsvägens viadukt då den tillåts ha en annan **skala och utseende än de befintliga bostadshusen.**

Byggnadshöjden har anpassats utifrån platsens förutsättningar som omgivande bebyggelse, **topografi, sol- och vindförhållanden. Ett högre** punkthus tillåts i planområdets södra del då en bedömning har gjorts att omgivningen tål det, förutsatt att byggnaden ges en medveten placering i terrängen. Punkthuset kommer bidra till ökad orienterbarhet i Nynäshamn stad och även bli ett landmärke och en tydlig entré till staden.

Den största påverkan kommer att vara vid själva stationsområdet, där det idag är obebyggd mark. Planförslaget innebär att nya estetiska värden tillskapas genom ny bebyggelse. Området som **idag upplevs som en otrygg baksida till befint**lig bebyggelse blir ett nytt bostadsområde som bidrar positivt till stadsbilden.

Planförslaget kommer också ha en viss skuggpå**verkan på befintliga bostadshus. Anpassningar i** placering och höjd har gjorts för att minska den påverkan, solstudier som redovisar skuggpåver**kan finns som bilaga på sid 38-41.**

Kulturmiljö

En kulturhistorisk bedömning har gjorts av kommunen, som anger att det kulturhistoriska värdet för Telihusens utseende eller dess trädgårdar inte kommer att påverkas i någon högre grad av planförslaget.

I en stad som växer kommer det naturligt att **finnas olika årsringar. Utvecklingen följer olika** samhällsbyggnadsidéer och planförslaget har tagit fasta på dagens tankar att bygga tätt i kol**lektivtrafiknära läge. I framtiden kommer bebyg**gelsen att bilda två olika bebyggelsegrupper med olika uttryck, den ena samlad kring Centralgatan, från tidigt 1900-tal och den andra, samlad kring stationsområdet från tidigt 2000-tal.

Inför granskningen justerades planförslaget avseende placering av de tre kommande bostadshusen i fyra-fem våningar, för att ta hänsyn till **skuggning och utblickar för befintlig bebyggelse.** De tre föreslagna bostadshusen i planområdets norra del kommer ligga men på en lägre mark**nivå än de befintliga Telihusen. Detta möjlig**gör att de kan ha ett högre antal våningar, men samma nockhöjd som de bakomliggande Telihusen. De tillkommande husens översta våningar kommer vara synliga från Centralgatan mellan **de befintliga Telihusen.**

Ändamålsenlig struktur

Planförslaget innebär att Kullsta, en del av centrala Nynäshamn förtätas i anslutning **till befintlig infrastruktur och nära kollektivtrafik** och service. Nya gångförbindelser inom planområdet förbättrar kopplingarna till Nynäsgård station och genom det förbättras kopplingen till och från Nynäshamn för resande.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom planområdet behöver förbättras. Planområdet är starkt kuperat och domineras av tre plateer, en i norr som ligger högre än perrongen samt två nedanför Telihusen som tidigare använts för parkering. Hela området lutar svagt mot söder.
Alla nya byggnader ska vara tillgängliga för rörelsehindrade personer, både mellan parkeringsplats och bostadsentré och inne i bostaden. Planförslaget förbättrar tillgängligheten och trygghet till Nynäsgård station genom förbättrade gång- och cykelvägar.

Infrastruktur

Projektet utnyttjar befintlig infrastruktur i form av vägar och stråk. Planförslaget medför att andelen hållbara transporter så som gång- och **cykeltrafikanter samt kollektivtrafikresenärer** kommer öka genom det centrala läget och goda **tillgång till kollektivtrafik.**

Det finns möjlighet att koppla upp sig på befintliga fjärrvärme-, el- och VA-ledningar. Dagvatten omhändertas lokalt.

Sociala värden

Ny bebyggelse öster om järnvägen innebär en upprustning av detta område och ökar antalet människor som rör sig på platsen, vilket skapar en tryggare, säkrare och mer tilltalande levnadsmiljö.

Planförslaget gör det möjligt att kunna välja var och hur man vill bo samt att kunna bo kvar i området om man vill minska sin bostadsyta. Detta innebär framförallt stora värden för unga som vill skaffa ett eget boende. Men också för äldre som är i behov av ett mindre boende, vilket i sin tur innebär stora värden för familj**er som vill köpa villa eftersom fler villor kan** komma ut på marknaden.

Planförslaget möjliggör fler bostäder, vilket ger **större underlag för kollektivtrafik. I förlängning**en ökar detta möjligheten att utöka turtätheten **och därmed stärka kollektivtrafikförsörjningen. Med en stärkt kollektivtrafik får även människor** som inte vill, kan eller får köra bil möjlighet att **förflytta sig.**

Konsekvenser för barn och ungdomar

Planförslaget medför tryggare och säkrare gång- och cykelvägar mellan Centralgatan och Nynäsgårds station.

Planförslaget tillskapar mindre hyresrätter i **centrala och kollektivtrafiknära lägen, något som** är viktigt för att ungdomar och unga vuxna ska kunna bo kvar i Nynäshamn när de lämnar föräldrahemmet och samtidigt kunna ta sig till jobb och skola genom hållbara transporter.

Identitet

Den nya bebyggelsen innebär att området får en ny identitet som kombinerat bostads- och stationsområde med mindre verksamheter, samtidigt som den äldre bebyggelsen som utgörs av Telihusen fortfarande ska vara framträdande och påminna om det historisa arvet.

Området får en tydligare koppling och släktskap till såväl bostadsbebyggelsen längs Centralgatan i öster genom sitt innehåll och riktning.

Det tillkommande punkthuset i åtta våningar blir väl synligt på håll och kommer bli ett landmärke för området såväl som staden. Den kommer ut-

göra en tydligare markering av entrén till Nynäshamn från pendeltåget och bli något för boende och besökare att orientera sig efter.

Integrering
Planförslaget innebär att lägenheter i flerbostadshus uppförs i ett område som domineras av villabebyggelse och bostadsrätter. Förslaget bidrar till att skapa en integrerad stad där människor med olika bakgrund möts på ett naturligt genom att befintliga bebyggelsegrupper kompletteras med den byggnadstyp eller boendeform som saknas.

Trygghet/Säkerhet
Trygghet handlar om både faktisk och upplevd säkerhet som skiljer sig mellan olika grupper och individer. Det varierar också över dygnet. Nynäshamn upplevs generellt som en trygg stad , men några otrygga platser har identifierats i staden. Bland annat vid platser med brister i underhållet av den offentliga miljön och ensliga områden, såsom kring pendeltågsstationerna.

Med förtätning av ny bostadsbebyggelse finns goda möjligheter för en ökad upplevd trygghet då stationsområdet kommer att bli mer befolkat, inte minst under dygnets mörkare timmar.

Hälsa och säkerhet/störningsskydd
Utredningar har gjorts kring buller och vibrationer, risker, geoteknik och dagvatten. Utifrån resultaten av utredningarna har planbestämmelser införts för att säkerställa hälso- och säkerhetsaspekterna inom planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid
Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen har vunnit laga kraft.

Handläggning
Planen avses antas av kommunfullmäktige tillsammans med exploateringsavtal. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Planavgift
I enlighet med upprättat plankostnadsavtal ska planavgift inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen.

Planunderlag
Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Geoteknisk utredning, Norconsult, 2016-06-10, rev 2017-04-30
- Riskutredning, Norconsult, daterat 2016-03-23, rev 2016-12-05
- Buller- och vibrationsutredning, tåg- och vägtrafik, AH Akustik, daterat 2016-06-13, rev 2017-04-03
- Dagvattenutredning, WRS, daterat 2016-06-09, rev 2017-03-15
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Norconsult 2017-02-24 rev 2017-04-05

Medverkande
Detaljplanen har upprättats av Nynäshamns kommuns miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar.

Plankonsult har varit White Arkitekter genom Lovisa Kihlborg och Josefina Söderberg. Handläggare från Nynäshamns kommun har varit Ida Aronsson och Monica Nilsson. Mark- och exploateringsingenjör har varit Caroline Thunström från Nynäshamns kommun.

Alla bilder och foton är framtagna av White Arkitekter om inget annat anges.

Nynäshamns kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
2017-11-10

Monica Nilsson
Planarkitekt

Maria Landin
Planchef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättlisga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Det ska framgå när, hur och på vilket sätt planen ska genomföras. Det ska även kartläggas vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen upprättas genom standardförfarande enligt PBL (2010:900)

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	3:e kvartalet 2016
Granskning	2:a kvartalet 2017
Antagande	1:a kvartalet 2018
Laga kraft	2:a kvartalet 2018

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige tillsammans med exploateringsavtal.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om lov och lantmäteriförrättningar enligt detaljplanen prövas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum som planen vinner laga kraft.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorande rättigheter (exempelvis för förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare eller rättighetshavare har rätt till ersättning.

En genomförandetid om fem år bedöms som rimlig tid för att genomföra planen. Vidare bedöms en kort genomförandetid vara lämplig inom Nynäshamns tätort där markanvändningen inte bör fastställas under allt för lång tid. I framtiden kan det till exempel uppstå behov av att ändra markanvändningen till annat ändamål.

Markägoförhållande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kullsta 2	AB Nynäshamnsbostäder
Nynäshamn 2:1	Nynäshamns kommun
Nynäshamn 2:13	AB Nynäshamnsbostäder

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Exploatören bekostar och kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Nynäshamns kommun är huvudman för allmän plats som inom planområdet utgörs av lokalgata, gång- och cykelväg samt parkmark. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Kommunen har även en skyldighet att på fastighetsägares begäran lösa in mark som utgör allmän plats.

Kommunens avdelning för stadsmiljö ansvarar för skötsel av allmän plats; lokalgata och trottoar, gang- och cykelväg samt atgärder inom parkmark.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Exploatören svarar för utbyggnad av buller- och vibrationsreducerande åtgärder på kvartersmark.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Nynäshamns kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt som är 0,5 meter utanför fastighetsgräns vid Kullstagränd.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar (inklusive dagvattendamm) inom fastigheten fram till förbindelsepunkten vid Kullstagränd.

El, tele etc

Ny transformatorstation måste anläggas för att kunna förse planområdet med el. Område för detta finns redovisat som kvartersmark för tekniska anläggningar i plankartan. Exploatören bekostar utbyggnaden av el- och telenätet. Exploatören bekostar även flytt av högspänningskabel och utbyggnad av transformatorstation, båda tillhörande Ellevio AB. Angöring till transformatorstation sker från kvartersgatan. Ellevio AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Området är idag inte anslutet till fjärrvärmenätet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Värmevärden AB. För en eventuell anslutning till fjärrvärmenätet ska Värmevärden AB kontaktas.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören och antas av kommunfullmäktige innan planen antas. Detta avtal reglerar närmare kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören.

Exploateringsavtalet ska innehålla bland annat tidplan, ansvarsfördelning, finansiering, exploatörens åtaganden, marköverlåtelse/marköverföring mellan kommunen och exploatören med mera.

Exploateringsavtal mellan Nynäshamns kommun och exploatören ska föreligga innan detaljplanen kan antas av kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga frågor berör t ex avstyckning (bilda ny fastighet), marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut m.m. Lantmäteriet ansvarar för fastighetsindelningen och officialrättigheter i Sverige. Lantmäteriet genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Vanligtvis görs detta efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen har en initiativ rätt att söka förrättning för att exempelvis genomföra en detaljplan. Fastighetsrättsliga frågor inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsägare

Fastighetsägare och tomträttshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Allmän plats

Allmän platsmark utgörs av del av Nynäshamn 2:13, Kullsta 2 och Nynäshamn 2:1. Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen. Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighetsägare.

Mark från fastigheten Nynäshamns 2:13 ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Nynäshamn 2:1 för allmän plats (parkmark), se blå skraffering i fastighetskonsekvenskartan. Del av fastigheten Nynäshamn 2:13 ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Kullsta 2 för kvartersmark, se lila skraffering i fastighetskonsekvenskartan.

Mark från fastigheten Nynäshamn 2:13 ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Nynäshamn 2:1 för allmän plats (gata, gångväg), se rosa skraffering i fastighetskonsekvenskartan. Del av fastigheten Nynäshamn 2:1 ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Kullsta 2, kvartersmark, se röd skraffering i fastighetskonsekvenskartan.

Mark från fastigheten Nynäshamn 2:13 ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Nynäshamn 2:1 för allmän plats (gång- och cykelväg), se grön skraffering i fastighetskonsekvenskartan.

Mark från fastigheten Kullsta 2 ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Nynäshamn 2:1 för allmän plats (gang- och cykelväg samt park), se gul skraffering i fastighetskonsekvenskartan.

Om överenskommelse inte träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för huvudmannen att lösa in marken. Motsvarande är huvudmannen skyldig att förvärva marken om markägare begär det.

Kvartersmark

Övergripande del av fastigheten Nynäshamn 2:13 föreslås fastighetsregleras till Kullsta 2, se lila skraffering i fastighetskonsekvenskartan. En enhetlig fastighet för ändamålet bostäder bildas därmed.

Mark från fastigheten Nynäshamn 2:13 avstyckas till en egen fastighet för tekniska anläggningar, se brun skraffering i fastighetskonsekvenskartan.

Del av Nynäshamn 2:1 överförs till Kullsta 2. En enhetlig fastighet för ändamålet gata bildas därmed, se röd skraffering i fastighetskonsekvenskartan.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet kommer en gemensamhetsanläggning att inrättas för att möjliggöra åtkomst till elnätstation över kvartersmarken.

Servitut och ledningsrätt

Följande servitut kommer att påverkas och tas bort efter samråd med Trafikverket. Vägservitut till förmån för fastigheten Nynäshamn 2:182 belastande fastigheten Nynäshamn 2:13, akt 0192-12.52/12.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

Inom de områden som i detaljplanen är reserverade för ett visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelsen inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

Lantmäterimyndigheten prövar åtgärderna ovan enligt fastighetsbildningslagen.

Detaljplanen tar inte ställning till framtida indelning av tomtplatser inom kvartersmarken. Om en delning av fastigheten Kullsta 2 och Kullsta 2:13 genomförs, kan servitut och gemensamhetsanläggningar behöva bildas inom kvarteret. Det kan även bli aktuellt att till exempel anordna gemensamma uteplatser, etc.

Bildandet av nya fastigheter, servitut eller gemensanhetsanläggningar prövas vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten. Om det blir aktuellt att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar, kommer man att under förrättningen bestämma vad som ska ingå i

respektive anläggning, vilka fastigheter som ska delta samt hur kostnaderna för utförande och framtida drift ska fördelas.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konskevenser

Kommunstyrelsens inkomster och utgifter

Kommunstyrelsen kommer troligtvis inte att belastas av några kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens inkomster och utgifter

Kommunens avdelning för stadsmiljö svarar för drift- och underhållskostnader för allmän platsmark: lokalgata, gång- och cykelväg samt parkmark. Stadsmiljö kommer därmed att fa ökade kostnader då det blir en uppgradering av gång- och cykelvägen med sittbänkar och trappor.

Planekonomi

Planläggningsavtal har upprättats mellan exploatören (Nynäshamnsbostäder) och kommunen angående kostnaderna för upprättande av detaljplan för området. Planavgift anses därmed erlagd.

Kostnader för allmän plats

Exploatören bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats: lokalgator, gång- och cykelväg och dagvattenanordningar samt grönområden (på plankartan betecknade GATA, GC-väg, GÅNG och PARK). Marköverföringar till allmän plats ska ske utan ersättning.

Kostnader för kvartersmark

Exploatören bekostar byggnation inom kvartersmark.

Ersättning för nödvändiga marköverföringar, servitut med mera, bestäms i första hand genom förhandling mellan berörda fastighetsägare. Överenskommelse om ersättning kan läggas till grund för ansökan om fastighetsbildning. Om inte överenskommelse inte kan träffas kan Lantmäteriet besluta om ersättning.
Kostnader: Förrättningskostnader, anslutningsavgifter, eventuellt pumpar, skyddsåtgärder, kostnader utbyggnad av allmän plats (gata, gc-väg), bullerplank, vibrationsåtgärder samt övriga kostnader för byggande av bostäder.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningstaxa.

Beträffande eventuella felaktigheter gällande servitut, bär Lantmäteriet kostnaden för rättelse endast i de fall uppenbart fel (skriv-eller räknefel) förekommit och som kan påvisas ha orsakats av Lantmäteriet. I annat fall krävs ett nytt beslut i en lantmäteriförrättning som berörda sakägare svarar för.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning (VA, el och tele) finansieras av anslutnings- och brukaravgifter.

Om ledningsflytt blir aktuell i samband med planens genomförande bekostas denna av exploatören.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät kontakta ledningshavarna.

Tekniska frågor

Gator

Genomförandet av detaljplanen innebär att Kullstagränd byggs om med tillhörande gång- och cykelbana.

Ny kvartersgata kommer byggas inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

I anslutning till planområdet finns allmänna ledningar för vatten och spillvatten utbyggda. Då fastigheten ligger i en sluttning bör avloppsvattnet ledas med hjälp av självfall till en lägre liggande punkt med pumpstation inom fastigheten där det sedan pumpas ut på det kommunala ledningsnätet. Drick- och spillvattenanslutning för fastigheten Kullsta 2 sker till det allmänna ledningsnätet via att en ny förbindelsepunkt upprättas 0,5 meter utanför fastighetsgräns.

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet infiltreras och

förväntas göra det även i fortsättningen efter byggnation.

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens dagvattenpolicy med så långt möjligt lokalt omhändertagande av dagvatten. Se vidare planbeskrivningen under rubriken Dagvatten sid. 18.

Kontrollmätning av grundvattnet ska göras under och efter byggskedet. Exploatören står för kontrollmätning och kostnad för densamma. Analyssvar för grundvatten ska skickats till Statens geologiska undersökningar (SGU).

El, tele, bredband

För utbyggnad av den planerade bebyggelsen inom detaljplaneområdet krävs nyläggning av en transformatorstation samt ledningar.

Installationer för att tillgodose områdesförsörjning av el, tele och bredband kommer att projekteras och förläggas till bostädernas läge. Ledningarna ska placeras i det tillkommande vägnätet.

Fjärrvärme

Området är idag inte anslutet till fjärrvärmenätet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Värmevärden AB. För en eventuell anslutning till fjärrvärmenätet ska fastighetsägaren kontakta Värmevärden AB.

Bulleråtgärder

Den nya bebyggelsen kommer att vara exponerad av trafikbuller från Nynäsbanan samt Centralgatan. Med föreslagen byggnadsutformning och genomtänkt lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas. En precisering av kraven för bullerskydd finns i planbestämmelserna. Se vidare i planbeskrivningen s. 26-27.

Risk

Stängsel med en höjd på minst 1,1 meter ska uppföras mot perrongen för att minska spårspring. Exploatören står för kostnaderna.

Inom planområdet intill drivmedelsstationen behövs en skyddsåtgärd i form av ett plank med höjden minst två meter. Plankets syfte är att skydda gatan samt gång- och cykelvägen från värmestrålning vid en eventuell pölbrand vid drivmedelsstationen.

Detta är en åtgärd för att kunna genomföra planen varav exploatören ska bekosta uppförandet och skötseln av planket. Utformning ska ske i samråd med kommunen.

Störningar under byggtid

Naturvårdsverkets allmänna råd gäller för bade byggbuller och materialhantering och kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

Inför byggnation ska ett kontrollprogram upprättas i samråd med Trafikverket för att säkerställa att markarbeten inte påverkar järnvägssparen.

Brandskydd

Exploatören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerhetsställd i samband med bygglov. Sprinklers godkänns inte av kommunen om inte fastigheten anlägger eget vattenmagasin.

Tillträde för räddningstjänstens fordon är tillgodosett från kvartersgatan. Dock kräver bebyggelsen trapphus som säkerställer utrymningen utan behov av räddningstjänst då uppställningsplatser för höjdfordon inte kan säkerställas runt samtliga bostadshus. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerhetsställd i samband med bygglovsansökan.

HUR BERÖR DETALJPLANEN DIG?

Konsekvenser för berörda fastighetsägare och rättighetshavare m.fl. redovisas i tabell nedan.
Se även fastighetskonsekvenskarta. För mer information hänvisas till avsnittet Fastighetsrättsliga frågor i genomförandebeskrivningen.

Fastigheter	Avstår mark	Erhåller mark	Rättighet upphör/bildas/omprövas
Kullsta 2	Ja	Ja	-
Nynäshamn 2:1	Ja	Ja	-
Nynäshamn 2:13*	Ja	Nej	Ja
Rättighetshavare			
Nynäshamns kommun	-	-	Nej
Ellevio AB	-	Ja	Ja
Trafikverket	-	-	Ja

Tabell 1. Konsekvenser för fastighetsägare, rättighetshavare m.fl. Observera att frågor om rättigheter och om upplåtelse av mark prövas och beslutats slutligen av lantmäteriet.

* Fastigheten kommer efter föreslagen fastighetreglering att utplånas.

Fastighetskonsekvenskarta

TECKENFÖRKLARING

Fastighetsområden

- Del av fastigheten Nynäshamn 2:13, AB Nynäshamnsbostäder, ska överföras som allmän plats (park) till Nynäshamn 2:1, kommunägd.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:13, AB Nynäshamnsbostäder, ska överföras som kvartersmark till Kullsta 2, AB Nynäshamnsbostäder.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:13, AB Nynäshamnsbostäder, ska överföras som allmän plats (gång och gata) till Nynäshamn 2:1, kommunägd.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:1, kommunägd, ska överföras som kvartersmark till Kullsta 2, AB Nynäshamnsbostäder.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:13, AB Nynäshamnsbostäder, ska överföras som allmän plats (gc-väg) till Nynäshamn 2:1, kommunägd.
- Del av fastigheten Kullsta 2, AB Nynäshamnsbostäder, ska överföras som allmän plats (park) till Nynäshamn 2:1, kommunägd.
- Del av fastigheten Kullsta 2:13, AB Nynäshamnsbostäder, avstyckas till en egen fastighet (tekniska anläggningar), Ellevio AB.

Befintliga fastighetsgränser

- Fastighetsgräns
- KULLSTA Traktnamn/kvartersnamn
- 2:13 Fastighetsbeteckning
- Planområdesgräns

FASTIGHETSKONSEKVENSKARTA

Granskningshandling

Kullsta 2 m.fl.
Nynäshamns kommun, Stockholms län
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Upprättad i april 2017

Monica Nilsson
Planarkitekt

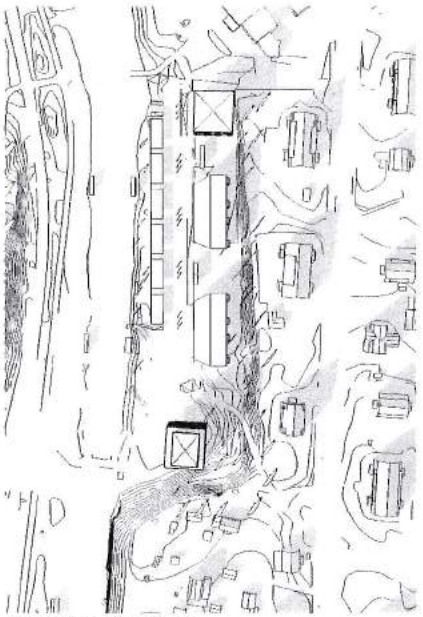
BILAGA 1 – SOLSTUDIER

Vårdagjämning kl. 09

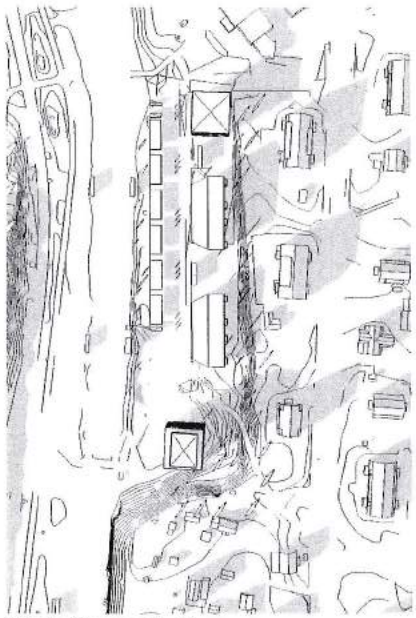
Vårdagjämning kl. 12

Vårdagjämning kl. 13

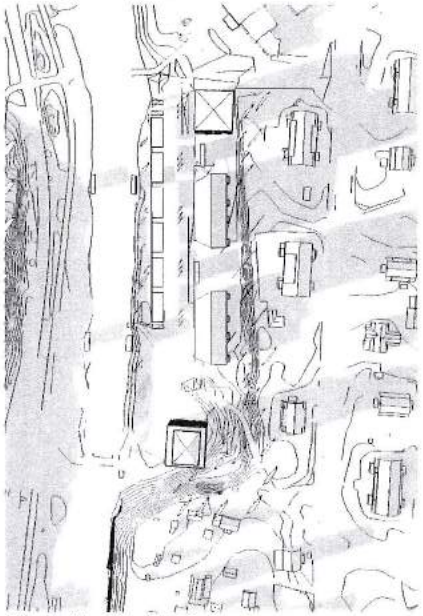
Vårdagjämning kl. 14



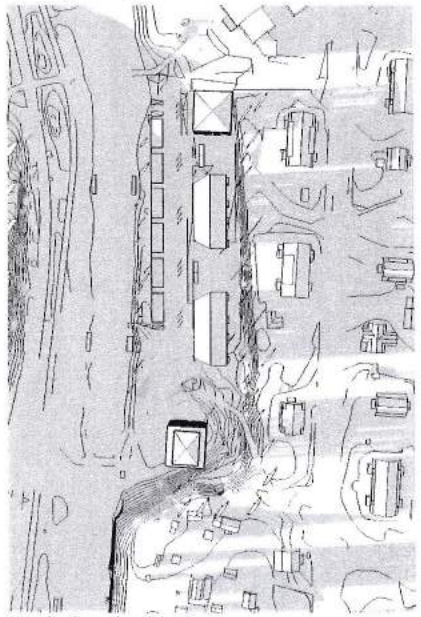
Vårdagjämning kl. 15



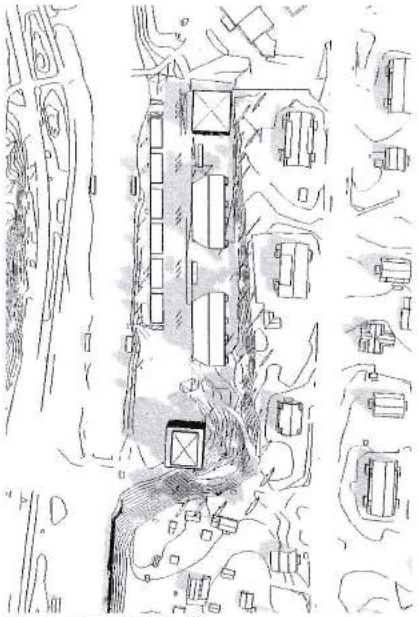
Vårdagjämning kl. 16



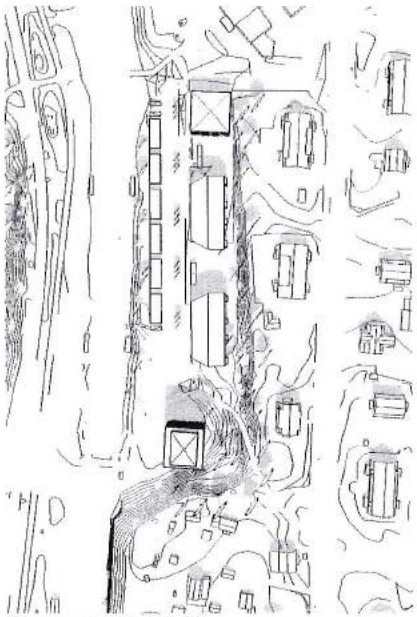
Vårdagjämning kl. 17



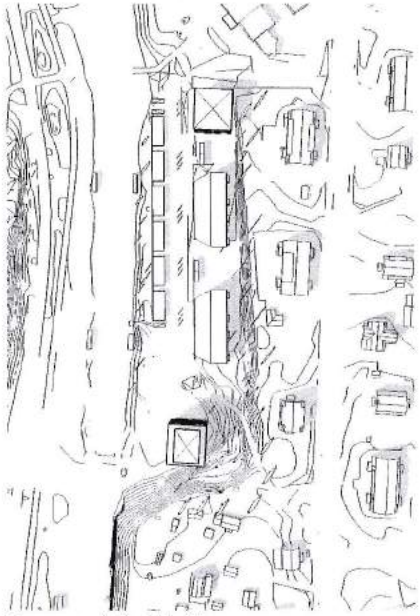
Vardagjämning kl. 18



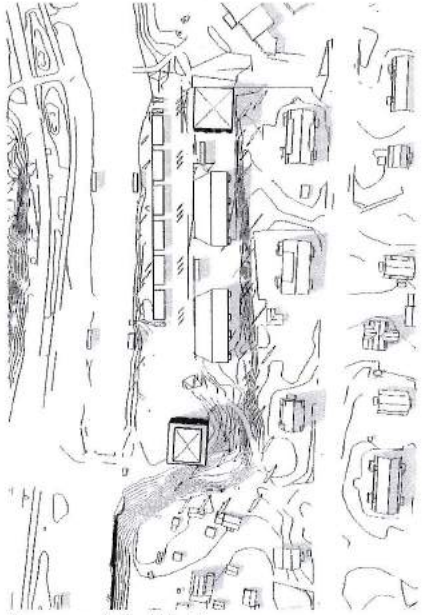
Sommarsolstånd kl. 09



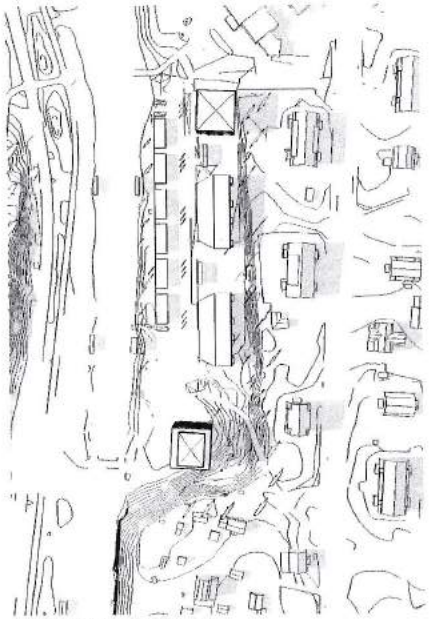
Sommarsolstånd kl. 12



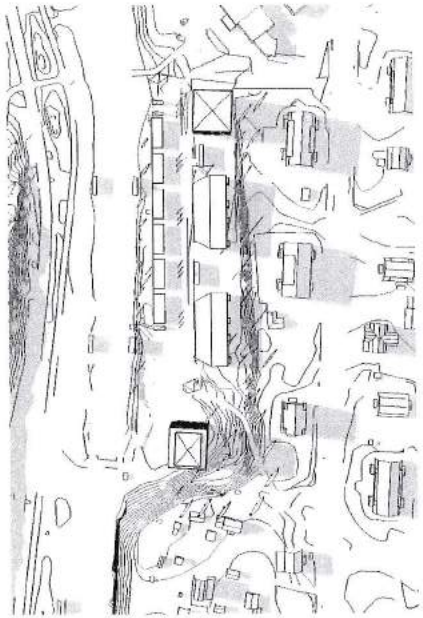
Sommarsolstånd kl. 15



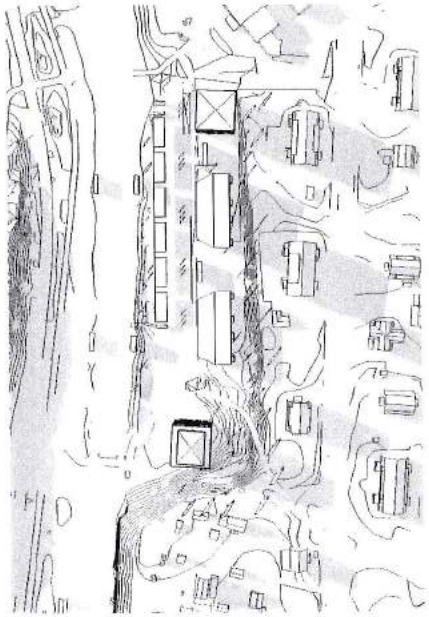
Sommarsolstånd kl. 16



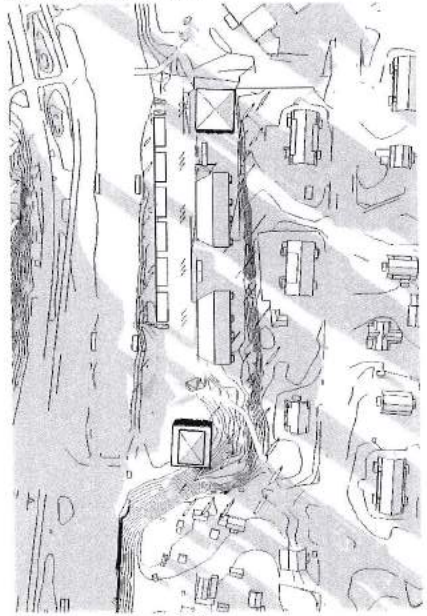
Sommarsolstånd kl. 17



Sommarsolstånd kl. 18



Sommarsolstånd kl. 19



Sommarsolstånd kl. 20

Nynäshamns kommun

Diarienummer: 2015.0738
Objektnummer: 507 188

2017-11-10

Granskningsutlåtande

Kullsta 2 m.fl , stationsnära bostäder vid Nynäs Gård

Utlåtandet innehåller en redovisning av de olika synpunkter som kommit in under granskningstiden samt kommunens kommentarer och ställningstagande.

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 18 maj 2017 §147, att ge förvaltningen i uppdrag att ställa ut detaljplanen för Kullsta 2 m.fl för granskning enligt 5 kap 18 § PBL.

Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 24 maj 2017 till 19 juni 2017.

Handlingarna har skickats ut i brev 22 maj 2017 enligt remisslista upprättad 19 maj 2017 och fastighetsförteckning upprättad av lantmäteriets lokalkontor i Nynäshamn 2 september 2016, reviderad 27 april 2017.

Under granskningstiden har handlingarna varit utställda på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i kommunhuset samt på biblioteket i Nynäshamn. En kungörelse om granskningen har också varit införd i Nynäshamnsposten 23 maj 2017.

STÄLLNINGSTAGANDE

Plankartan har kompletterats med:

- Planbestämmelse om att entrépartier ska särskilja sig i sin utformning och tydligt markeras till exempel med material, kulör, belysning eller glaspartier.
- Planbestämmelse f_2 som reglerar utformningen för det södra punkthuset:
  - Minst 50% av entrévåningens fasadyta mot norr och väster ska vara uppglasad.
  - Entrévåning ska bekläs med robust material som till exempel keramikplattor, natursten, eller utbytbart trä. Entrévåning ska ha en våningshöjd om minst 4 meter för att möjliggöra verksamheter.
  - Översta våningen ska utformas så att den särskiljer sig från resten av fasaden, till exempel genom indragen fasad eller uppglasning.
  - Balkonger får inte kraga ut över angiven byggrätt. Balkongers utformning ska integreras i fasadutformningen och får inte motverka god visuell kontakt mellan inomhusmiljö och allmän platsmark kring stationen. Endast indragna balkonger får glasas in och ska då ske med profillösa glas.

- Uppdatering av bullerbestämmelser enligt nya bullerförordningen som trädde i kraft 1 juni 2017. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån nu på 65 dBA i stället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA.

Plan- och genomförandebeskrivningen har:

- Kompletterat avsnittet om förslagets påverkan av stadsbilden.
- Förtydligats med vilka byggnader som anpassats till Telihusens nockhöjd
- Kompletterats med beskrivning av det södra punkthuset och dess konsekvenser.
- Uppdaterats med planbestämmelser om utformning av det södra punkthuset
- Justerats utifrån nya bullerbestämmelser

Endast redaktionella ändringar och förtydliganden har gjorts sedan granskningen, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därmed att detaljplanen kan godkännas och överlämnas till kommun-fullmäktige för antagande.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därmed att detaljplanen kan godkännas och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

YTTRANDEN

Totalt har 19 yttranden lämnats in under granskningstiden. Varje yttrande redovisas i sin helhet, följt av kommunens kommentar.

Yttranden har kommit in från:

STATLIGA ORGAN
1. Länsstyrelsen i Stockholms län
2. Lantmäteriet
3. Ellevio AB
4. Trafikverket

KOMMUNALA ORGAN
5. Södertörns Brandförsvarsförbund (Sbff)
6. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (Smohf)
7. Trafikförvaltningen

INTRESSEFÖRENINGAR, SAMMANSLUTNINGAR M FL
8. Sveriges Pensionärers Riksförbund (SPRF)
9. Hyresgästföreningen Nynäshamn
10. Sorundanet

BOENDE OCH ÖVRIGA UTANFÖR PLANOMRÅDET (ICKE SAKÄGARE)
11. Brf Mården 1, 3 och 4
12. Eleonor Åslund Andersohn, Kullsta 4
13. Ena Kiis Carlsson och Jonas Carlsson, Malmtäppan 13
14. Hans Edvinsson och Mariella Edvinsson, Malmtäppan 15
15. Marlene Engström och Jonas Ny, Malmtäppan 14
16. Ulrika Hörnquist, Centralgatan 87
17. Susanne Rosborg och Benny Rosborg, Malmtäppan 20
18. Örjan Stenbom, Kullsta 5
19. Lena Zetterström och Jonas Birgersson, Mården 4

STATLIGA ORGAN

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap.§ 22.

• *Kommentar:*	Yttrandet medför inga ändringar i planhandlingarna.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade i juni 2017) har följande noterats.

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete
Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för Kullsta 2 har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen bland annat avstycka föreslagna fastigheter och eventuellt inrätta gemensamhetsanläggningar och andra typer av rättigheter inom planområdet.

Lantmäteriet anser att detaljplanen med tillhörande fastighetskonsekvenskarta och situationsplanen på ett föredömligt sätt förklarar intentionerna med genomförande av detaljplanen inte minst ur ett fastighetsrättsligt perspektiv. De synpunkter som framförts från Lantmäteriet vid tidigare samråd har bemötts och justerats.

Delar av planen som bör förbättras
Planbeskrivning
Av planbeskrivningen framgår att en transformatorstation planläggs för teknisk anläggning, E, på plankartan. Lantmäteriet anser att planbeskrivningen bör förtydligas med att markåtkomst för huvudman till transformator/elnätstation kan komma att säkerställas antingen genom begäran av avstyckning av E-området för att bilda en separat fastighet som sedan kan ingå i en gemensamhetsanläggning för kvartersgatan tillsammans med de andra fastigheterna längs kvartersgatan, eller att en begäran om ledningsrätt söks för transformatorstationen med rätt att använda kvartersgatan för drift och underhåll.

• *Kommentar:*	Yttrandet medför inga ändringar i planhandlingarna. **Delar av planen som bör förbättras.** Planbeskrivningen klargör redan att markåtkomst för huvudman till transformatorstationen säkerställs genom gemensamhetsanläggning för kvartersgatan. På sid 26-27 under Planbestämmelser, kvartersmark framgår: *"Administrativa bestämmelsen g visar område eller utrymme för en gemensamhetsanläggning. Denna gemensamhetsanläggning avser kvartersgatan och finns för att ge eldistributör tillgänglighet till E-område för transformatorstation."* På sid 33 i Genomförandebeskrivningen under Gemensamhetsanläggningar går också att läsa *"En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.* *Inom planområdet kommer en gemensamhetsanläggning att inrättas för att möjliggöra åtkomst till elnätstation över kvartersmarken."* På sid 37 framgår av fastighetskonsekvenskartan att E-området avses styckas till egen fastighet.

3. Ellevio AB

Ellevio AB har erhållit rubricerade förslag för yttrande och har följande synpunkter. Ledningar för nytt elnät förutsätts kunna förläggas i allmän mark såsom gata, GC-väg och parkmark med stöd av planen. Åtgärder i Ellevio AB:s befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio AB samt bekostas av byggherre.

• *Kommentar:*	Yttrandet medför inga ändringar i planhandlingarna. Ledningar kan också förläggas i kvartersgatan som blir gemensamhetsanläggning.

4. Trafikverket AB

Trafikverket har mottagit rubricerat ärende och yttrar sig i egenskap av ansvarig för trafikslagsövergripande och långsiktig planering av det samlade transportsystemet inom regionen. Trafikverket har sedan samrådet inga kvarstående synpunkter utöver följande.

Geoteknik
I PM Geoteknik, som tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet, framgår att det finns en liten risk för sättningar under byggtid. Då ingen negativ påverkan på järnvägen får ske måste ett avtal om bevakning upprättas mellan Trafikverket och Nynäshamns kommun. Under bevakningsuppdraget behöver en riskanalys tas fram för de markarbeten som krävs för genomförandet av detaljplanen. Den i sin tur kan visa på att ytterligare underlag behöver tas fram. I bevakningsuppdraget ingår också att avgöra om skyddsåtgärder krävs på järnvägen och om så är fallet ska ett genomförandeavtal skrivas för detta, mellan Trafikverket och Nynäshamns kommun. Där kan också beslutas om att ett kontrollprogram ska tas fram. Trafikverket kommer inom kort att sända över ett avtalsförslag. Avtalet bör vara undertecknat innan detaljplanen antas.

• *Kommentar:*	Yttrandet medför inga ändringar i planhandlingarna.

KOMMUNALA ORGAN

5. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF)

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar meddela att vi inte har några ytterligare synpunkter på föreslagen detaljplan.

Bakgrund
Nynäshamns kommun har remitterat förslaget till detaljplan för granskning. Södertörns miljö-och hälsoskyddsförbund har tidigare lämnat synpunkter i samrådet. Förbundets synpunkter har till stor del blivit tillgodosedda.

Ärendebeskrivning
Detaljplanens syfte är att utveckla stationsområdet med en ny bostadsbebyggelse och möjlighet till centrumändamål i bottenvåningarna. Allmänheten ska även kunna ta sig igenom området från Centralgatan till Nynäsgårds station. Området har tidigare använts för parkeringsändamål. Området ligger bredvid järnvägsspåret och Nynäsgårds station. Norr om planområdet ligger en bensinstation och öster om ligger befintliga bostäder.

Efter samrådet har planförslaget omarbetats och ytterligare bebyggelse har tillkommit.

Dagvattenutredningen har reviderats efter att planförslaget ändrats till att innefatta ytterligare bebyggelse.
Dagvattenutredningen visar på att det ökade flödet som kommer med exploateringen kan tas om hand inom planområdet, genom infiltration och genom fördröjningsåtgärder.
Området utsätts för buller från järnvägen samt trafiken på närliggande vägar och verksamheter. Enligt bullerutredningen är den ekvivalenta nivån upp mot 60 dB(A). Genom att utföra balkong med tätt räcke och ljudabsorbent i taket kan man sänka bullernivåerna och ekvivalentnivå vid balkongssidan blir då högst 55 dB(A). En riskanalys har tagits fram gällande närheten till järnvägen och till bensinstationen. I analysen föreslås att parkeringarna flyttas till minst 12 meter från spårkant beroende på risken för urspårande tåg. På grund av risken för störningar från luftföroreningar från drivmedelsstationen så föreslås att friskluftsintaget till huset närmast verksamheten ska förläggas bort från drivmedelsstationen. En översiktlig markteknisk undersökning har genomförts, då fastigheten angränsar till en fastighet där det bedrivs drivmedelsstation. Undersökningen, vilken har remitterats till förbundet, visar på att halterna underskrider värdena för känslig markanvändning.

Bedömning
Förbundets synpunkter i samrådet har till största del tillgodosetts och förbundet har därmed inga ytterligare synpunkter.

• *Kommentar:*	Yttrandet medför inga ändringar i planhandlingarna.

6. Södertörns brandförsvarsförbund

Kommentarerna från samrådsskedet är beaktade och Södertörns brandförsvarsförbund har inget ytterligare att erinra i ärendet.

• *Kommentar:*	Yttrandet medför inga ändringar i planhandlingarna.

7. Trafikförvaltningen

Sedan samrådet har planhandlingarna kompletterats gällande bullerpåverkan. Trafikförvaltningens synpunkter från Samrådsskedet är således bemötta och inga ytterligare synpunkter kvarstår.

• *Kommentar:*	Yttrandet medför inga ändringar i planhandlingarna.

INTRESSEFÖRENINGAR, SAMMANSLUTNINGAR M FL

8. Sveriges Pensionärers Riksförbund (SPRF)

SPF Moringen är positiva till planen och byggnationen nära kommunikationer.

• *Kommentar:*	Yttrandet medför inga ändringar i planhandlingarna.

9. Hyresgästföreningen Nynäshamn

Hyresgästföreningen Nynäshamn har tagit del av granskningen och ställer oss mycket positiva till den. Särskilt när det gäller det nya höghusen på 8 våningar, vilket kommer medföra en lägre boendekostnad då de fasta kostanderna kan spridas på flera kvadratmeter och ger en lägre hyra.

• *Kommentar:*	Yttrandet medför inga ändringar i planhandlingarna.

10. Sorundanet

Sorundanet Nynäshamns kommunparti inkommer med följande remissvar rörande rubricerad handling.

Vi välkomnar ambitionen att utveckla orten Nynäshamn till en attraktiv småstad och att antalet hyreslägenheter utökas.
Vi har valt att disponera yttrandet så att vi först tar upp övergripande synpunkter och därefter redogör vi för mer detaljerade synpunkter.

Övergripande synpunkter
Vi anser att det är en väl genomarbetad plan, framtagen av anlitade konsultföretag. Planförslaget visar att det kan vara möjligt att genomföra projektet. De planerade byggnaderna ligger dock i direkt anslutning till både en tankstation/bensinmack och en järnvägsstation vilket medför att särskild hänsyn måste tas till "risk" och "buller".

Den kommande fördjupade översiktsplanen, som snart ska antas, fastslår att bebyggelsen i tätorten inte skall vara högre än 3-4 våningar. En av byggnaderna i planförslaget är dock så hög som 8 våningar, vilket således är 4-5 våningar för högt. Även om översiktsplanen inte är tvingande, är det ur ett demokratiskt perspektiv bra att följa den, eftersom kommuninvånarna åtminstone till viss del har haft möjlighet att påverkar översiktsplanen. Utifrån detta föreslår vi att kommunen gör en ny samrådsgranskning där alla berörda får ytterligare en möjlighet att sätta sig in i aktuellt planförslag.

Detaljerade synpunkter
Vi anser att det är problematiskt att tangera gränsvärdena för risker och buller, vilket planförslaget innebär. Avståndet till tankstationen ligger precis på gränsen för riskzonen:

- om tvätthallen skulle rivas medför det förhöjda risker.
- distribution av fordonsgas kan ej ske.

Bullernivåerna ligger inom de nya förhöjda gränsvärden, riktvärdena för BBR, som antogs i år, förutsatt att dessa efterlevs vid exploateringen och byggnationen. Om det vid mätning skulle visa sig att tillåtna riktvärden överskrids, blir det mycket kostsamt att i efterhand hantera detta.

Riskreducerande åtgärder för tankstationen
Om riskreducerande åtgärder krävs för att nå en tolerabel risknivå ska dessa om möjligt föras in som planbestämmelser i detaljplanen. Åtgärder som inte omfattas av detaljplanen bör fastställas
på annat sätt, till exempel genom avtal.

Skuggeffekter

Eftersom mätningen av skuggeffekter på den kulturhistoriska bebyggelsen, Telihusen, har utförts under sommarsolståndet, som inträffar i mitten på juni, kommer skuggeffekterna att öka under övriga elva månader på året. Dessutom kommer en utökning av byggnationen, i form av en huskropp på 8 våningar, att få skuggeffekter på nuvarande bebyggelse, även när solen står i sydväst.

Bullerförebyggande åtgärder
Vi anser att man redan i planförslaget ska redogöra för vilka byggtekniska åtgärder som ska genomföras för att erhålla en acceptabel bullernivå inomhus, t.ex. typ av isolering i väggar, typ av fönster, etc. De enda byggtekniska lösningar som finns i nuvarande förslag gäller åtgärder vid balkonger.

Insamling och hantering av mat- och toalettavfall
Vi föreslår att byggnaderna förbereds för insamling och hantering av mat- och toalettavfall, vilket är en viktig åtgärd för en hållbar stadsutveckling. Fördelarna med att tillvarata matavfall och separera toalettavfall är en minskad miljöbelastning, en minskad vattenförbrukning och ökade möjligheter att producera biogas. Vi menar att det är viktigt att förbereda dagens byggnader för morgondagens krav och utmaningar; byggnaderna kommer i många fall stå kvar om hundra år. Att förbereda byggnader för insamling och hantering av mat- och toalettavfall kan göras på olika sätt och bedöms inte ha en avgörande inverkan på produktionskostnaden.

- *Kommentar:* Yttrandet medför inga ändringar i handlingarna.

Övergripande synpunkter
Detaljplanen kan endast utgå från antagna handlingar.
Den antagna Översiktsplanen som ligger till underlag för planarbetet antogs av kommunfullmäktige 17 oktober 2012. Den nya fördjupade översiktsplanen vann laga kraft i oktober 2017 och har därför inte utgjort underlag till detaljplanen, den strider dock inte mot liggande planförslag då planområdet är utpekat som **"Blandstaden" där bebyggelsen ska vara tät och varierad.**

Översiktsplanen visar i grova drag hur kommunen vill att stad och land ska utvecklas, vilka områden som bedöms vara lämpliga för ny bebyggelse och var det inte bör byggas av olika skäl. Översiktsplanen vägleder detaljplanering och bygglov men är inte juridiskt bindande. Då översiktsplanen görs på en strategisk nivå där specifika platser och förutsättningar inte kan studeras ingående är det inte ovanligt att avsteg kan behöva göras vid detaljplaneringen, som reglerar mer i detalj var nya byggnader får placeras och hur de ska utformas.

I den antagna översiktsplanen är ett av de fyra huvudmålen att Nynäshamn ska vara en resurseffektiv kommun där kommunens rumsliga struktur och system för transporter, utbildning och teknisk försörjning ska göra det möjligt att använda natur- och samhällsresurser effektivt. Därför är effektivt markutnyttjande viktigt vid nybyggnation, i synnerhet när byggnationen ligger strategiskt vid en station som möjliggör att fler kan välja att resa kollektivt och på så sätt minska klimatutsläppen.

Översiktsplanen klargör att det är viktigt att många människor får chansen att bo och arbeta kring pendeltågsstationer och busshållplatser med en tät trafikering med tät bebyggelse och service i stationsnära lägen. En högre exploateringsgrad är därför lämplig inom 400 meter från busshållplatser med minst fyra avgångar i timmen under rusningstid och inom 1 000 meter från stationer för spårbunden kollektivtrafik. Planförslaget medför ny bebyggelse inom 50 meter från spårbunden kollektivtrafik och tillåts därför vara högre.

De kommunalekonomiska konsekvenserna, tillgången till offentlig service, arbetsplatser och kollektivtrafik utgör viktiga bedömningsgrunder för lokalisering och utformning av nya bostäder. Dessa visar på att det finns stora fördelar med att tillåta en högre exploatering inom planområdet. Fler boende i stationsområdet utgör dels ett bättre underlag för befintlig service, dels större kundunderlag för utveckling av nya verksamheter. Fler boende medför ett tryggare stationsområde då fler människor vistas, bor och besöker planområdet.

I översiktsplanen konstateras att Nynäshamn saknar tydliga entréer vare sig den sker från pendeltåg, buss bil eller båt. Den nya byggnaden om åtta våningar bidrar till att bli ett nytt landmärke för platsen och en tydligare entré till Nynäshamn.

Detaljerade synpunkter
Risk
Riskreducerade åtgärder har införts på plankarta genom ett plank som skyddar tillkommande gång- och cykelväg från värmestrålning och genom att ventilationen till det bostadshus som ligger närmast tankstationen anordnas i ett läge bort från tankstationen. Inga andra riskreducerande åtgärder krävs enligt framtagen riskutredning (Norconsult 2016-03-23, rev 2016-12-05).

Rivning av tvätthallen medför inga förhöjda risker då avståndet till de funktioner inom tankstationen som medför betydande risker för planområdet fortfarande ligger på den delen av tankstationsområdet som är längst bort från planområdet.

Skuggeffekter
Planbeskrivningens bilaga redovisar även solförhållanden för vår/höstdagjämning. Vid höstdagjämning är klockslagen 1 timme senare eftersom vi då har sommartid.

Buller
I bygglovsskedet säkerställs att bebyggelsen följer gällande bullerkrav. Exploatören står för eventuella åtgärdskostnader.

Det är inte lämpligt att skriva in byggnadstekniska åtgärder i plankartan då detta reglerar vilka tekniska lösningar som ska användas. Detaljplanen är gällande från det datum då den vinner laga kraft och förblir så tills en ny detaljplan tas fram. Redan innan färdigställande av planförslaget kan nya tekniska lösningar ha tagits fram som är mer effektiva än de som preciserats i plankartan, men kan då inte användas. Byggnadstekniska lösningar regleras av BBR, utformning av detaljplan av PBL, där det finns anledning att precisera utformning av balkongerna när dessa är en förutsättning för att visa på att platsen lämpar sig för föreslagen användning.

Insamling och hantering av mat- och toalettavfall
Detta regleras inte detaljplanen.

BOENDE OCH ÖVRIGA UTANFÖR PLANOMRÅDET (ICKE SAKÄGARE)

11. Brf Mården 1, 3, 4

Vi i styrelsen för bostadsrättsföreningen Mården 1, 3 & 4 (org.nr 769611-0019) vill här framföra våra åsikter gällande detaljplanen för Kullsta 2 som är under granskning. I huvudsak anser vi att planens verkställande kommer att lyfta området intill pendeltågsstationen till det bättre och vi står positivt till byggandet av nya bostäder i området. Däremot ställer vi oss frågande till varför man föreslår ett hus med åtta våningar i den södra delen av området då det i planbeskrivningen tydligt framgår att husens höjd ska anpassas till nockhöjden av de befintliga "Telihusen". Illustrationerna visar tydligt att åttavåningshuset kommer att skjuta över både intilliggande träd men också "Telihuset" på Kullsta 5. Vi är också oroade över att området kring åttavåningshuset inte kommer att ha lika mycket träd och växtlighet som finns där idag och som illustrationen visar eftersom slänten består av lös sand och för att mer mark kommer att tas i anspråk för den nya gångvägen samt schaktas bort för att ge plats åt huset. Om huset byggs med åtta våningar på den positionen kommer det för oss boende på fastigheterna Mården 3 och 4 innebära försämrat solläge och ökad insyn i såväl trädgård som lägenhet. Utsikten kommer dessutom gå från grön och lummig med vackra "Telihus" på andra sidan gatan till mer avskalad och steril då träden i slänten invid huset inte kommer kunna stå kvar efter att schaktning påbörjats.

Sammanfattningsvis godkänner vi inte förslaget utan föreslår att åttavåningshuset sänks till en höjd lika med eller lägre än nockhöjden för "Telihuset" på fastigheten Kullsta 5 för att minska åverkan på det kulturhistoriskt intressanta område som "Telihusen" är en del av.

- *Kommentar:*

Det är noterat att de boende inte godkänner förslaget. Planbeskrivningen förtydligas med att det är de tre byggnader om 4-5 våningar som är anpassade till Telihusens nockhöjd.

Det är de hus närmast Telihusen som avses anpassas till Telihusens nockhöjd. Kommunen medger att det inte var tydligt i planbeskrivningen och korrigerar detta. Anpassningen i höjd för husen som står framför Telihusen har gjorts sett till kulturhistoriska skäl för att inte tillkommande bebyggelse ska dominera upplevelsen i höjd av Telihusen från perrongen. Placeringen av tillkommande byggnader har också anpassats för att de bakomliggande Telihusen ska synas från perrongen. Då det högre punkthuset inte skymmer upplevelsen av det södra Telihuset från perrongen har ingen sådan anpassning gjorts.

De kommunalekonomiska konsekvenserna, tillgången till offentlig service, arbetsplatser och kollektivtrafik utgör viktiga bedömningsgrunder för lokalisering och utformning av nya bostäder. Dessa visar på att det finns stora fördelar med att tillåta en högre exploatering inom planområdet. Fler boende i stationsområdet utgör dels ett bättre underlag för befintlig service, dels större kundunderlag för utveckling av nya verksamheter. Fler boende medför ett tryggare stationsområde då fler människor vistas, bor och besöker planområdet.

I översiktsplanen konstateras att Nynäshamn saknar tydliga entréer vare sig den sker från pendeltåg, buss, bil eller båt. Den nya byggnaden om åtta våningar bidrar till att bli ett nytt landmärke för platsen och en tydligare entré till Nynäshamn från pendeltåg.

Såväl illustrationsplanen som perspektiven redovisar endast symboler på träd, exakt placering, antal eller höjd är inte redovisad då det inte gjorts en trädinmätning. Den översiktliga naturinventeringen som gjordes i början av planprocessen redovisade inte några träd som var av bevarandevärde och som bebyggelsen behövde anpassas till, därför har det inte funnits ett behov till trädinventering och därför finns inte samtliga större träd redovisade i illustrationerna.

Det finns inga intentioner att området ska bli sterilt och sakna grönska. Det är riktigt att mark kommer behöva schaktas bort för att ge plats åt husen och åt en ombyggd och mer tillgänglig gång- och cykelväg, men träden är värdefulla för omgivningen och går de att spara finns det inga anledningar att fälla dem. Återplantering av träd kommer också att göras efter färdigställande.

Solstudierna visar på att solförhållanden inte påverkas för fastigheterna Mården 3 och 4 under sommaren och under höst- och vårdagjämning skuggas fastigheterna i lika stor utsträckning

av Telihusen och de omkringliggande träden. Utsikten på andra sidan gatan där gång- och cykelvägen möter Centralgatan kommer inte att påverkas från grön och lummig som en konsekvens av planförslaget. Området tillhör en annan fastighet och är ett reservat för bussbro över till Nickstahöjden. De vackra Telihusen kommer också att finnas kvar och de träd som finns inom dessa fastigheter påverkas inte heller.

12. Eleonor Åslund Andersohn

Området Kullsta 2, ska byggas med hus som är så lik de befintliga Telihusen som finns idag med 3 våningar, brutet tak, naturskön miljö, röda staket där syrenbuskar växer. Då blir det en fin idyll att bo på och smälter in.

Det känns då som Trosa, man får den känslan, där de har bevarat sin härliga, mysiga stadsmiljö med bara gamla hus. Där skulle ingen i deras kommunhus, komma på tanken att smälla upp en massa höghus, runt omkring och hur som helst. Där lyssnar politikerna på invånarna, man vill inte förstöra sin stad, därför har de mycket turister och turismen är viktig, för där finns den rätta känslan för hur mycket miljön betyder för deras stad.

Och Nynäshamn är en villastad, och man förfular inte sin stad med en massa höghus överallt, här vill man ha den idylliska känslan, som gör att turismen bara växer och man kan som turist bara gå och njuta. Kommunen kan vilket är mer passande, att bygga höghus på markerna i Landfjärden. Man bygger alltid i utkanten om man ska bygga.

Men man ser ju, att nu sitter det "nån" i kommunhuset, som bara vill ha höghus i denna villastad. Det är faktiskt vi kommuninvånare som bestämmer hur det ska se ut runt vår miljö, där vi bor, ingen annan bestämmer det.

- *Kommentar:* Det är noterat att den boende inte godkänner förslaget.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt PBL (2010:900) 1 kap §2.

I gällande översiktsplan finns en viljeinriktning att förtäta i strategiska lägen. För att nå en hållbar utveckling ska ny bebyggelse lokaliseras där det finns goda förutsättningar att använda och stärka befintlig service och infrastruktur. Nynäsgård utgör ett strategiskt läge och en entré till Nynäshamn. Därför är effektivt markutnyttjande viktigt vid nybyggnation, i synnerhet när byggnationen ligger strategiskt vid en station som möjliggör att fler kan välja att resa kollektivt och på så sätt minska klimatutsläppen. Den nya fördjupade översiktsplanen vann laga kraft i oktober 2017 och har därför inte utgjort underlag till detaljplanen, planförslaget är dock i linje med den då området är utpekat som "Blandstaden" där bebyggelsen ska vara tät och varierad.

De kommunalekonomiska konsekvenserna, tillgången till offentlig service, arbetsplatser och kollektivtrafik utgör viktiga bedömningsgrunder för lokalisering och utformning av nya bostäder. Dessa visar på att det finns stora fördelar med att tillåta en högre exploatering inom planområdet. Fler boende i stationsområdet utgör dels ett bättre underlag för befintlig service, dels större kundunderlag för utveckling av nya verksamheter. Fler boende medför också ett tryggare stationsområde då fler människor vistas, bor och besöker planområdet. Därför tillåts en högre exploatering än vad de befintliga husen har.

Utformningen tillåts också vara en annan, detta för att ny bebyggelse ska tillåtas vara ett avtryck av sin tid, på samma sätt som Telihusen var ett avtryck av sin tid. Genom att den nya bebyggelsen får vara sin egen och en ny så kallad årsring av byggnader så blir det tydligare att läsa av området, vilka hus som är från 1920-talet och vilka som är från 2010-talet.

13. Ena Kiis Carlsson och Jonas Carlsson

Överklagan gäller enbart det södra så kallade punkthuset om åtta våningar som planeras vid Kullsta gård.

Vi anser att punkthuset byggs för nära villabebyggelse och är alltför högt (vi tvivlar inte på planeringen grundar sig på gällande byggregler etc.)

Kommunen använder förtätning och integrering som nyckelord i sin planering. Vi anser inte att detta är en hänsynsfull integrering av nybyggnation i äldre villakvarter. I kommunens gällande översiktsplan framgår helt andra intentioner vad avser integrering i villaområden än vad som planeras i rubricerad detaljplan.

I detaljplanen för Kullsta 2 anges att övriga tre hus ska vara lägre för att inte dominera intrycket från Centralgatan och hänsyn tas till de så kallade Telia-husen. Ett åttavåningshus kommer att dominera och bryter höjdlinjen markant, dessutom skymmer detta hus det södra Telia-huset. Varför den genomförda ändringen i detaljplanen inte är tillräcklig och inte uppfyller krav/intention i detaljplanen.

På bilder/modeller på den tänkta bebyggelsen finns träddungen kvar mellan punkthuset och malmtäppan, vi uppfattar dock att kommunen avser avverka samtliga träd. Om detta stämmer är det mycket olyckligt att detaljplanen inte redovisar detta eftersom träddungen är en väsentlig del av miljön i området.

I syfte att ta rimlig hänsyn till befintlig bebyggelse anser vi att punkthuset ska byggas med ett större avstånd från befintlig villabebyggelse och ska ha samma höjd som de tre övriga planerade husen.

- *Kommentar:* Det är noterat att de boende inte godkänner förslaget.

  Planbeskrivningen förtydligas med att det är de tre byggnader om 4-5 våningar som är anpassade till Telihusens nockhöjd.

  Det är de hus närmast Telihusen som avses anpassas till Telihusens nockhöjd. Kommunen medger att det inte var tydligt i planbeskrivningen och korrigerar detta. Punkthuset i söder ligger inte framför de befintliga Telihusen på samma sätt som de tre andra byggnaderna och bedöms inte behöva anpassas i höjd därav.

  I kommunens gällande översiktsplan föreslås området bebyggas med blandad bebyggelse. Tydligare än så specificeras det inte. Översiktsplanen visar i grova drag hur kommunen vill att stad och land ska utvecklas, vilka områden som bedöms vara lämpliga för ny bebyggelse och var det inte bör byggas av olika skäl. Översiktsplanen vägleder detaljplanering och bygglov men är inte bindande. Då översiktsplanen görs på en strategisk nivå där specifika platser och förutsättningar inte kan studeras ingående är det inte ovanligt att avsteg kan behöva göras vid detaljplaneringen, som reglerar mer i detalj var nya byggnader får placeras och hur de ska utformas.

  I den antagna översiktsplanen är ett av de fyra huvudmålen att Nynäshamn ska vara en resurseffektiv kommun där kommunens rumsliga struktur och system för transporter, utbildning och teknisk försörjning ska göra det möjligt att använda natur- och samhällsresurser effektivt. Därför är effektivt markutnyttjande viktigt vid nybyggnation, i synnerhet när byggnationen ligger strategiskt vid en station som möjliggör att fler kan välja att resa kollektivt och på så sätt minska klimatutsläppen.

  Översiktsplanen klargör att det är viktigt att många människor får chansen att bo och arbeta kring pendeltågsstationer och busshållplatser med en tät trafikering med tät bebyggelse och service i stationsnära lägen. En högre exploateringsgrad är därför lämplig inom 400 meter från busshållplatser med minst fyra avgångar i timmen under rusningstid och inom 1 000 meter från stationer för spårbunden kollektivtrafik. Planförslaget medför ny bebyggelse inom 50 meter från spårbunden kollektivtrafik och tillåts därför vara högre. Planförslaget ligger också i linje med den nya fördjupade översiktsplan som vann laga kraft i oktober 2017da området där utpekas som "Blandstaden" där bebyggelsen ska vara tät och varierad.

  De kommunalekonomiska konsekvenserna, tillgången till offentlig service, arbetsplatser och kollektivtrafik utgör viktiga bedömningsgrunder för lokalisering och utformning av nya bostäder. Dessa visar på att det finns stora fördelar med att tillåta en högre exploatering inom planområdet. Fler boende i

stationsområdet utgör dels ett bättre underlag för befintlig samhällsservice och blir ett större kundunderlag för utveckling av nya verksamheter. Fler boende medför också ett tryggare stationsområde då fler människor vistas, bor och besöker planområdet.

I översiktsplanen framgår att Nynäshamn idag saknar tydliga entréer vare sig den sker från pendeltåg, buss bil eller båt. Den nya byggnaden om åtta våningar bidrar till att bli ett nytt landmärke för platsen och en tydligare entré till Nynäshamn.

I planbeskrivningens kapitel om konsekvenser framgår att *Bebyggelsen kommer att påverka stadsbilden och bli väl synligt från pendeltågsstationen och Nynäsvägens viadukt.* Det högre huset kommer även synas från Centralgatan. Huset tillåts sticka upp för att underlätta orienterbarheten i området samt att tydliggöra entrén till Nynäshamn.

Som en del i planarbetet har en kulturhistorisk bedömning gjorts av kommunen. Den har haft sin utgångspunkt i Telihusen och deras kulturhistoriska värde. Bedömningen visar att det kulturhistoriska värdet för Telihusens utseende eller dess trädgårdar inte kommer att påverkas i någon högre grad av planförslaget. I en växande stad kommer det naturligt att finnas olika årsringar. Utvecklingen följer olika samhällsbyggnadsidéer och planförslaget har tagit fasta på dagens tankar att bygga tätt i kollektivtrafiknära läge för bättre markutnyttjande och stärka hållbart resande.

I planbeskrivningen står *"En fältinventering har genomförts i oktober 2015 för att utreda huruvida det fanns skyddsvärd natur i området. Bedömningen visade att det inte fanns några **bevarandevärda naturvärden.**"* Inventeringens syfte var att se huruvida det fanns bevarandevärda träd eller arter som planförslaget behövde ta hänsyn till genom anpassning av bebyggelsen. Inventeringen visade att det inte fanns, men det är inte att likställa med att all natur ska tas bort.

Kommunen har ingen avsikt att fälla träd för sakens skull. Den nya gång- och cykelvägen som ligger inom planområdet och på kommunens mark kommer medföra schaktning och viss trädfällning. Men träden är värdefulla för området och i den mån de kan sparas så finns det inga anledningar att fälla dem.

De träd som ligger inom fastighetsägarens mark har kommunen inte rådighet över, men då träden även medför insynsskydd för de tillkommande boende så är det av värde att spara de träd som går samt återplantera nya träd.

På fastighetskonsekvenskartan på sid 37 redovisas att det finns en fastighet mellan planområdet och Malmtäppan 15. Marken är

kommunal då den i gällande detaljplan S197 är ett reservat för eventuell framtida broförbindelse till Nickstahöjden och kommer inte påverkas av planförslaget.

14. Hans Edvinsson och Mariella Edvinsson

Bakgrund
Till en början vill vi påpeka att vi är positiva till byggandet av Kullsta 2 och därför godkände det första förslaget på detaljplan för området då det inte påverkade vår fastighet i någon större utsträckning. Området har varit mörkt och ensligt och med en byggnation skulle området få ett lyft. Vi vill framföra att det nya detaljplaneförslaget som nu presenteras kraftigt avviker från planprogrammet då man tillfört en ny byggnad (punkthus på 8 våningar). Vi kan inte hitta att man gjort någon som helst konsekvensanalys för detta punkthus i planförslaget.
Vi har även full förståelse att boende i Telihusen överklagade bygghöjden och att detta har reglerats genom att sänka 1 våning i ett lamellhus i den nya detaljplanen. Man har dessutom tillfört en ny byggnad som skapar en ännu sämre miljö för omkringboende med insyn och skuggning till det södra området av Kullsta 2.

Anpassning av höjd
I utskicket av granskningen har man talat om att anpassa höjden på områdets nya byggnader till nockhöjden på de" **kulturhistoriska intressanta Telihusen". Detta har man helt** frångått då man bygger en 8-våningsbyggnad som är väsentligt högre än Telihusen. Till svar från kommunens planarkitekt för området var att 8-våningsbyggnaden inte var placerad rakt framför fastighet Kullsta 5 (Telihus, Centralgatan 87) och därför blir inte denna fastighet påverkad. Här visar man att man inte har tagit hänsyn till bebyggelsen i området Malmtäppan som är beläget direkt söder om detaljplaneområdet Kullsta 2.

I planförslaget står det att i den södra delen tål platsen en högre byggnation varpå ett punkthus om 8-våningar föreslås, var finns konsekvensanalysen för detta antagande i planförslaget? Det står även att utöver angiven nockhöjd tillåts hisstopp och ventilationsanläggningar sticka upp, dessa uppgifter måste anges och redovisas i planförslaget då detta kan innebära ytterligare problem med skuggning mot intilliggande fastigheter.

Den nya byggnaden med 8-våningar kommer hamna 15 m från vår tomtgräns på fastigheten Malmtäppan 15 och resa sig ca 17,5 m över markplan på vår tomt. Den totala bygghöjden för punkthuset på 8-våningar från markplan i sänkan är ca 25,5 m enligt kommunens planarkitekt. Detta innebär att från den tilltänkta byggnaden kommer man kunna tita ner i vår trädgård i ca 45 graders vinkel.

Vi har en pool som kommer ligga 25 m från denna byggnad. Vi kommer inte använda poolen med den insynen som denna detaljplan ser ut idag. Vi kommer inte kunna nyttja vår trädgård i samma omfattning som vi har gjort tidigare på grund av insynen över fastigheten.

Har tagit bilder från hushörnet på den tilltänkta byggnaden med åtta våningar med drönare som visar insynen från översta våningen in över vår fastighet. Koordinater och höjder erhållna från kommunens planarkitekt.

Bild 1. Taget från 24 m höjd riktning söder, motsvarande utsikt från fönster på översta våningen hörnet sydost på 8 våningsbyggnaden. Observera att alla träd som skymmer delvis vår fastighet på bilderna är utdömda av kommunens stadsträdgårdsmästare (se stycke vegetation).

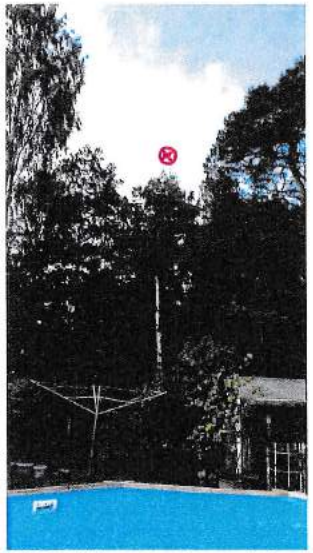


Bild 2. Bilden tagen från markplan vid fastigheten Malmtäppan 15 och markerat med rött kryss finns sydöstra hörnet i fönsterhöjd för 8:e våningen. Kryss visar läget där drönaren befann sig då bild 1 togs.

Bild 3. Denna husfasad motsvarar den insynen vi kommer få från punkthuset på 8 våningar. Byggnaden på bilden har en höjd till taket som är 17,5m och avståndet till byggnaden 15 m. Är detta verkligen rimligt att placera en sådan här byggnad intill en villaträdgård? Avståndet är mätt med laseravståndsmätare FLEX ADM 30.

Vegetation
Kontakt har tagits med kommunens stadsträdgårdsmästare Barbara Brass som i inventering av området Kullsta 2 dömt ut all vegetation i området, framför allt stora björkar som är det enda som eventuellt skulle skydda vår fastighet från insyn av punkthuset på åtta våningar. För att skydda mot insyn behövs träd i storleksklassen 15-20m, motsvarande de träd som finns idag och det lär man knappast plantera längs den södra gränsen för området.

Har någon med grön kompetens varit med och tagit fram detaljplanen?

Vi föreslår att man gör en ny inventering av vegetationen av området och där tar upp konsekvenserna av insynen till intilliggande fastigheter. Den gamla inventeringen är gjord 2015 och då fanns inte det nya förslaget på detaljplanen enligt stadsträdgårdsmästaren.

Riskutredning
Riskutredningen gjord av Norconsult som är reviderad 2015-12-05 stämmer inte överens med detaljplaneförslaget för Kullsta 2. I riskutredningen anges 2 förslag på den framtida bebyggelsen för

området och inget av dessa förslag stämmer överens med det förslag som nu finns i detaljplanen som är föreslagen. Vi anser att man bör göra en ny riskanalys som överensstämmer detaljplaneförslaget.

Solstudier
I bilaga 1 till detaljplanen finns solstudier för det aktuella området. Här visar man åter igen att ingen hänsyn har tagits till vår fastighet då den inte ens finns med på ritningen i bilagan. Solstudien visar att skugga redan börjar infinna sig kl 19.00 på vår fastighet och då är det flera timmar kvar tills solen går ner. Enligt min beräkning så kommer vår stora altan i västerläge hamna i skuggan och vi kommer helt bli av med den härliga kvällssolen som vi njuter sommartid på grund av det nya huset på 8 våningar.

Efter att ta tagit kontakt med planarkitekten erhölls utökade solstudier som både visar vår fastighet samt senare klockslag än 19:00 och dessa visade som vi misstänkte att 8-våningsbyggnaden kommer skymma vår kvällssol.

Kulturhistoriskt intresse
Man pratar om de **"kulturhistoriskt intressanta Telihusen"** som är byggda på 1920-talet. På vår fastighet finns ett gammalt torp som ursprungligen byggdes ute på Yxlö (Ekudden) på 1860-talet och monterades ned och flyttades in till Nynäshamn och till Malmtäppan 15 på 1880-talet. Enligt en husförhörslängd bodde ett par vid namn Björkman där 1886-1887. Denna byggnad tillhör en av de äldre byggnaderna i Nynäshamn. Telihusen kommer först att uppföras ca 30 år senare. Den nya föreslagna 8-våningsbyggnaden kommer hamna ca 20 m från vårt gamla torp.

Bild 2. Det gamla torpet (bild från 1890-talet)

Bild 3. Torpet idag (Telihus i bakgrunden)

Marknadsvärde
Kontakt har tagits med fastighetsbyrån Björklunds i Nynäshamn AB och vi har fått en värdering på vår fastighet och på hur mycket fastigheten skulle sjunka i värde med tanke på hur insynen och skuggning av den nya planerade 8-våningsfastigheten. Fastighetens värde beräknas sjunka 20 % om detaljplanen fastställs. Detta är alltså en stor värdeminskning vilket kommer drabba oss ekonomiskt.

Värderingen kan fås ut på begäran av kommunen.

Sammanfattning
Som vi tidigare skrev så är vi positiva att det byggs i området Kullsta 2 men inte till vilket pris som helst. I samrådsredogörelsen (diarienummer 2015.0738) skriver man ett flertal gånger att man har justerat höjden på byggnaderna för att minska skuggpåverkan och insyn till intilliggande fastigheter.

Den insynen som Telihusen hade i första detaljplaneförslaget är ingenting jämfört med insynen vi kommer få med tanke på 8-våningsbyggnaden. Man skriver även att planförslaget kopplar samman den befintliga bebyggelsen med Centralgatan och stationsområdet genom att anpassa den nya bebyggelsen efter topografin på platsen, detta gör man inte genom att bygga ett punkthus på 8 våningar. Det som överklagades av 9 utav 10 privata fastighetsägare på första förslaget på detaljplan var insynen samt att byggnaderna skulle skapa skuggning. Det enda man gjort åt detta i den nya detaljplanen är att sänka höjden på en byggnad samt en massa andra åtgärder som ingen har klagat på. Man har istället skapat ett nytt problem genom att lägga till en ny byggnad som är ännu högre och som skapar ännu mer insyn och skuggning för andra fastighetsägare.

I den gällande översiktsplanen för Nynäshamn (antagen 17 oktober 2012) står följande:
"Nya hus byggs och kan finnas kvar under hundratals år. Samtidigt som ny bebyggelse ska visa respekt för den befintliga bebyggelsemiljön ska den vara ett verk av sin tid. Bebyggelsen ska kunna anpassas och användas efter tidens behov och samtidigt ta **hänsyn till befintliga miljöer."**

I den nya fördjupade översiktsplanen för Nynäshamn (granskningsplan 2016-12-06) har man delat upp staden i sex områden som har olika stadsbyggnadskaraktärer.

Det aktuella området för detaljplanen för Kullsta 2 klassas som villastad och för den stadsbyggnadskaraktärer har man skrivit följande:
"Villastaden utvecklas genom varsam komplettering med bostäder och småskaliga verksamheter integrerad i bostadsbebyggelsen. Utveckling ska bidra till att skapa en ökad variation av bostäder och verksamheter i stadens centrala delar. De privata villagårdarna bidrar till det offentliga rummets gröna karaktär längs gatorna. Byggnadshöjden hålls låg med upptill tre våningar."

Hur får man detta att gå ihop med ett punkthus på 8 våningar, två lamellhus på 5 våningar samt ett låghus på 4 våningar?

Ska man gå emot sin helt nya fördjupade översiktsplan?

Bara för man bygger i en lågpunkt i topografin så kommer fortfarande punkthuset på 8 våningar sticka upp 17,5 m från markplan vid området Malmtäppan och detta kan man knappast klassa som låg byggnadshöjd.

Vi anser inte att man har anpassat byggnationen till områdets karaktär enligt 2 kap. 6 § i PBL (2010:900), lag (2014:477) där det står att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Även under 8 kap. 9 § i PBL står det att om en obebyggd tomt ska bebyggas ska den anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Varför bygger man inte lägre 2-3 våningshus i dubbla rader likt husen på Nickstabadsvägen? Detta skulle passa in i området mycket bättre samt att man skulle få ned bygghöjden. Det skulle inte bli lika många lägenheter i antal men miljön skulle bli mycket mer tilltalande än punkthus och lamellhus.

Om man måste behålla förslaget med 4 stycken byggnader föreslår jag att man sänker byggnadshöjden och begränsar till 3

våningar i första punkthuset (sett från norr) med max 34,5 m nockhöjd över nollplan och de två lamellhusen samt punkthuset i söder begränsas till 4 våningar en max nockhöjd på 36 m över nollplan. Om punkthuset i söder får denna maxhöjd har vi möjlighet att begränsa insynen till vår fastighet med plank alternativt plantera en häck av tujor. Även Telihusen skulle få en bättre miljö med mindre insyn och ett ljusare intryck av den nya bebyggelsen om bygghöjden hålls nere.

Vi är fullt övertygande om att man inte har tagit hänsyn till fastigheterna (Malmtäppan) samt Telihuset på Centralgatan 87 som angränsar i söder om det aktuella detaljplaneområdet. Vi och säkerligen många fler hoppas nu att kommunen tar sitt förnuft till fånga och visar att man tar hänsyn till intilliggande fastigheter.

- *Kommentar:* Det är noterat att de boende inte godkänner förslaget.

I alla planarbeten ska hänsyn tas till de hänsynsregler som finns i plan- och bygglagen (PBL). Det ska också göras en avvägning mellan allmänna intressen och även motstående intressen samt planens konsekvenser. Planen ska även ta hänsyn till överlappande lagstiftning i Miljöbalken(MB).

Planförslaget medför en central förtätning genom fler bostäder och verksamheter i direkt anslutning till kollektivtrafik och befintlig service, vilket medför en effektiv resurshushållning med marken. En central placering med närhet till kollektivtrafik bidrar till ett minskat transportbehov och ger stor tillgänglighet för gång-, cykel- och kollektivtrafik, möjlig fjärrvärmeanslutning och användning av befintliga tekniska system vilket är positivt för miljömålen. Närhet till kollektivtrafik och viktiga målpunkter i staden bedöms bidra till att uppnå Nynäshamns kommuns vision och för oss på rätt väg mot en hållbar utveckling.

Ur ett socialt perspektiv tillskapas ett tryggare stationsområde med fler människor som bor, vistas och besöker området. En breddning av Kullstagränd med gång- och cykelbana som en konsekvens av detaljplanen ger också bättre förutsättningar till ett mer tillgängligt stationsområde och tryggare åtkomst till detsamma. Planförslaget medför också en upprustning och anpassning med ökad tillgänglighet av befintlig gång- och cykelväg i södra delen av planområdet.

Planförslaget bedöms sammanfattningsvis som en värdefull utveckling av Nynäshamn som följer den politiska viljeriktningen att förtäta centralt och i stationsnära lägen. Trots att tillkommande bebyggelse medför viss påverkan för boende i närområdet med viss skuggpåverkan och viss insyn bedöms de positiva konsekvenser som planen innebär som större än de negativa störningar som planen medför. I den nya fördjupade översiktsplanen (laga kraft i oktober 2017) är planområdet utpekat som blandstad: "Bebyggelsen ska vara tät och varierad, den ska bidra till att skapa mer stadsmässiga miljöer i Nynäshamns stad".

Bakgrund
Inget planprogram har gjorts för området som planförslaget kan avvika ifrån. Om den yttrande syftar till samrådsförslaget så har en byggrätt tillkommit efter samrådet. Syftet med planen, förtätning med bostäder och verksamheter i ett stationsnära läge har däremot inte ändrats som en konsekvens av tillägget. Detaljplanering är en process och planförslaget kan ändras under hela processen, fram till antagandet av detaljplanen.

Konsekvenser beskrivs i planbeskrivningens konsekvensavsnitt sid 27-30. Skuggstudier har också redovisats i planbeskrivningen som visar på hur den kommande bebyggelsen påverkar befintlig.

Anpassningar av höjd
Anpassningen i höjd för husen som står framför Telihusen har gjorts sett till kulturhistoriska skäl för att inte tillkommande bebyggelse ska dominera upplevelsen sett till höjd från perrongen. Placeringen av tillkommande byggnader har också anpassats för att de bakomliggande Telihusen ska synas från spårområdet. Då det högre punkthuset inte skymmer upplevelsen av det södra Telihuset från perongen har ingen sådan anpassning gjorts. Fastigheten Malmtäppan 15 har inte ett upplevelsevärde från perongen och därför har placeringen av punkthuset inte setts som olämplig utifrån upplevelsevärde. Fastigheten Malmtäppan 15 har bibehållen utsikt åt öst, väst och söder, inga träd kommer fällas mellan fastigheten Malmtäppan och planområdet som en konsekvens av planförslaget, då detta område ligger inom en separat fastighet, och enligt gällande detaljplan S197 utgör ett reservat för eventuell framtida bussbro till Nickstahöjden.

Detaljplanen kan endast utgå från antagna handlingar. Den nya fördjupade översiktsplanen var inte politiskt antagen under planförslagets planprocess och har därför inte utgjort underlag till detaljplanen Kullsta 2 m.fl. Den antagna översiktsplanen som ligger till underlag för planarbetet antogs av kommunfullmäktige 17 oktober 2012. Planförslaget är dock i linje med den nya fördjupade översiktsplanen som vann laga kraft i oktober 2017, då området är utpekat som "Blandstaden" där bebyggelsen ska vara tät och varierad.

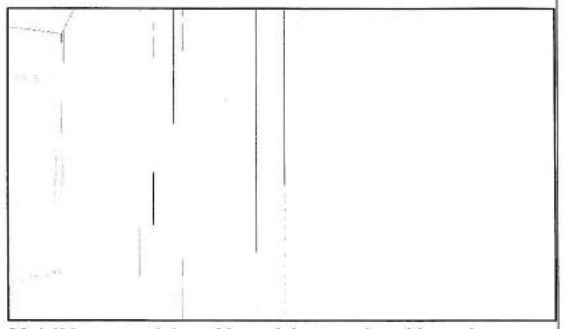
I översiktsplanen framgår att Nynäshamn idag saknar tydliga entréer vare sig den sker från pendeltåg, buss bil eller båt. Den nya byggnaden om åtta våningar bidrar till att skapa ett nytt landmärke för platsen att orientera sig utifrån och en tydligare entré till Nynäshamn. Hisstopp brukar vara mellan 1,5-2 meter i höjd och bör inte specificeras i detaljplanen då det skulle reglera vilken hiss som ska användas, en detaljering som inte är lämplig. Hisstopp kommer inte medföra ytterligare skuggning i någon större grad.

Planbeskrivningen förtydligas med att det är de tre byggnader om 4-5 våningar som är anpassade till Telihusens nockhöjd. Kommunen medger att det inte var tydligt i planbeskrivningen och förtydligar detta. I antagen fördjupad översiktsplan (2004) för Nynäshamns tätort föreslås området bebyggas med blandad bebyggelse. Tydligare än så specificeras inte. Planförslaget är förenligt med antagen fördjupad översiktsplan för Nynäshamns tätort.

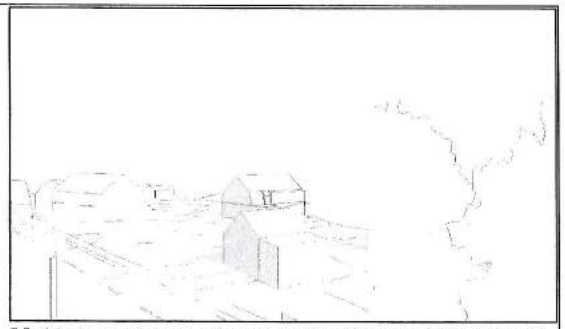
Vegetation
Naturinventeringen som gjordes av stadsträdgårdsmästaren 2015 syftade till att utreda om planförslaget behövde ta hänsyn till viktiga biotoper eller värdefulla träd inom planområdet. Inventeringen visade att inga träd inom planområdet var av bevarandevärde sett till art eller ålder. Det finns inget behov att göra en ny inventering då inventeringen gjordes som en förutsättning inför skissarbetet.

Både landskapsarkitekter och ovan nämnda stadsträdgårdsmästaren har deltagit i planarbetet.

Att leva insynsskyddat i en växande stad är inget som kommunen kan garantera. Nedan finns utdrag från 3D-modellen över planförslaget hur den nya bebyggelsen upplever bostadshuset på Malmtäppan 15. Träden som finns i sluttningen är däremot av värde för såväl befintliga boende i området och kommande boende då dessa skyddar mot insyn och bidrar till kvaliteter för området. Detaljprojektering pågår om hur träden kan bevaras annars kommer återplantering ske med liknande arter. Fastigheten mellan planområdet och fastigheten Malmtäppan 15 kommer däremot inte beröras och träden inom den fastigheten kommer inte att fällas som en konsekvens av detaljplanen.



Vy inifrån översta våningen från punkthuset mot bostadshuset på Malmtäppan 15. Avstånd mellan punkthuset och bostadshus är ca 50 m, att jämföra med avståndet till närmaste grannes bostadshus, 20 m.



Vy från översta våningens takterrass mot bostadshuset på Malmtäppan 15 (möjligheten att göra en takterrass regleras inte i detaljplanen, det är endast ett illustrationsförslag hur planen han tolkas)

Intilliggande grannhus på fastigheten Malmtäppan 14 har mer insyn över intilliggande trädgård på Malmtäppan 15, då ingen fastighet finns mellan.

Riskutredning
Det föreligger inget behov att uppdatera riskutredningen som syftar till att utreda huruvida området påverkas från drivmedelstationen i norr och urspårningsrisken. Punkthuset ligger i planområdets södra del, längst bort från drivmedelstationen och utanför riskzonen från spårområdet

Solstudier
Kommunen beklagar att utsnittet inte var tillräckligt stort, utsnittet har justerats i planbeskrivningens bilaga.

Solstudierna visar att punkthuset kommer påverka bostadshuset på Malmtäppan 15 från klockan 20 under sommaren sett till skuggning. Under större delen av året kommer punkthuset inte påverka er sett till skuggning då det hinner bli mörkt innan dess.

Kulturhistoriskt intresse
Telihusen är utpekade av kommunen som kulturhistoriskt intressanta och skyddsbestämmelser har införts i detaljplanen för att säkerställa deras värde som kulturhistorisk bebyggelse i staden. Därför infördes skyddsbestämmelser för byggnaderna, enligt Plan- och Bygglagen(PBL) §3:12. Enligt denna paragraf kan kommunen genom att införa skyddsbestämmelser för särskilt skyddsvärda byggnader, undvika att dessa förvanskas. Här ingår även att bevara värdefulla delar av trädgårdarna

Torpet på er fastighet har inte bedömts vara av kulturhistorisk betydelse för Nynäshamn då det har flyttats från sin ursprungsort och byggts om. Telihusen står kvar på ursprunglig plats och har kvar sitt ursprungliga utseende.

Marknadsvärde
Kommunen har inte i uppdrag att säkerställa oförändrat marknadsvärde för enskilda fastighetsägare.

Sammanfattning
Att ta hänsyn till befintliga miljöer är inte att likställa med att ny bebyggelse ska anpassas i samma höjd som tidigare bebyggelse.

Hänsyn har tagits sett till placering för att säkerställa utblickar och i den mån det är möjligt minska skuggpåverkan. Hänsyn har också tagits sett till föreliggande behov att utveckla stationsområdet och göra området tryggare och mer tillgängligt.

Detaljplanen kan endast utgå från antagna politiska dokument. I kommunens antagna fördjupade översiktsplan för Nynäshamns tätort föreslås området bebyggas med blandad bebyggelse. Tydligare än så specificeras inte. Planförslaget är dock i linje med den nya fördjupade översiktsplanen som vann laga kraft i oktober 2017, då området är utpekat som "Blandstaden" där bebyggelsen ska vara tät och varierad.

Översiktsplanen visar i grova drag hur kommunen vill att stad och land ska utvecklas, vilka områden som bedöms vara lämpliga för ny bebyggelse och var det inte bör byggas av olika skäl. Översiktsplanen vägleder detaljplanering och bygglov men är inte bindande. Då översiktsplanen görs på en strategisk nivå där specifika platser och förutsättningar inte kan studeras ingående är det inte ovanligt att avsteg kan behöva göras vid detaljplaneringen, som reglerar mer i detalj var nya byggnader får placeras och hur de ska utformas.

I den gällande översiktsplanen är ett av de fyra huvudmålen att Nynäshamn ska vara en resurseffektiv kommun där kommunens rumsliga struktur och system för transporter, utbildning och teknisk försörjning ska göra det möjligt att använda natur- och

samhällsresurser effektivt. Därför är effektivt markutnyttjande viktigt vid nybyggnation, i synnerhet när byggnationen ligger strategiskt vid en station som möjliggör att fler kan välja att resa kollektivt och på så sätt minska klimatutsläppen.

Översiktsplanen klargör att det är viktigt att många människor får chansen att bo och arbeta kring pendeltågsstationer och busshållplatser med en tät trafikering med tät bebyggelse och service i stationsnära lägen. En högre exploateringsgrad är därför lämplig inom 400 meter från busshållplatser med minst fyra avgångar i timmen under rusningstid och inom 1 000 meter från stationer för spårbunden kollektivtrafik. Planförslaget medför ny bebyggelse inom 50 meter från spårbunden kollektivtrafik och tillåts därför vara högre.
Det kommande planförslaget påverkar inte befintlig byggnations karaktär. En kulturhistorisk bedömning har gjorts som stödjer detta.

En naturinventering har gjorts för platsen som visar att det inte förekommer några naturvärden att ta hänsyn till. Planområdet har inga kulturhistoriska värden. Angränsande kulturhistoriska värden bedöms ej påverkas enligt genomförd kulturhistorisk bedömning. Tomten har tidigare varit bebyggd med garagelängor, planförslaget med bostäder och verksamheter i stationsnära läge innebär en bättre resurshushållning av marken med bostäder och verksamheter i stationsnära läge med tillgång till befintlig service.

Gällande översiktsplan anger att en högre exploatering är lämplig inom 400 meter från busshållplatser med minst fyra avgångar i timmen under rusningstid och inom 1 000 meter från stationer för spårbunden kollektivtrafik. Av den anledningen är det dålig resurshushållning med central och stationsnära mark att endast bygga mindre fastigheter om 2-3 våningar. På grund av riskavståndet är det svårt att få till fler rader med hus, vilket medför att det inte går att få fram så många bostäder. Fler bostäder är också av vikt för att möta behovet av bostäder i centrala Nynäshamn.

15. Marlene Engström och Jonas Ny

Vi har köpt ett hus med väldigt begränsad insyn då det är viktigt för oss, med insyn endast från angränsande villor i lugnt villaområde.

Nu planerar ni att bygga ett höghus på 8 våningar några meter från vår tomt. Enligt första planen var det tre hus där ni nu har tagit viss hänsyn till några av de gamla Telihusen mm, som ni beskriver i detaljplanen för Kullsta 2 m.fl. fastigheter. I den nya planen har ni nu lagt till ett nytt hus där man inte tar någon hänsyn till befintliga villor från 1920 och 1930-talet samt det sista Telihuset bredvid villorna på Malmtäppan, vilket för oss är helt oacceptabelt. Ni måste även ta hänsyn till området Malmtäppan som ni till viss del gjort med de andra Telihusen. Enligt gällande översiktsplaner bygga max 4 våningar i alla hus.

Sedan skulle det vara lämpligt med en park med träd mellan ny bebyggelse och gamla malmtäppan och inte bygga 15 meter från närmaste tomt.

Att föreslå att bygga ett 8 våningshus mitt i ett gammalt villaområde och där man inte tar någon hänsyn till befintlig bebyggelse strider mot era egna översiktsplaner, dels i gällande översiktsplan daterad 17 oktober 2012, där ni skriver att ni skall ta hänsyn till befintlig bebyggelse och hus, se stycke 2. Dels i den nya fördjupade översiktsplanen för Nynäshamn, granskningsplan 2016-12-06, sidan 27 och 29 där ni bl.a. skriver att nya hus skall ta hänsyn till befintlig bebyggelse och vara max 3 våningar. Det förslagna 8 våningshuset skulle vara ett av de högsta husen i Nynäshamn, finns ett fåtal hus som har 8 våningar och fler i kommunen.

Sedan undrar vi hur det kommer sig att vi inte fått detaljplan förslaget skickat till oss när Telihusen på andra sidan Centralgatan har fått? Dom har inte angränsade fastighet till detaljplaneområdet men har fått detaljplanen utskickad till sig och vi bor 20 meter närmare den nuvarande planerade 8 våningshuset.

En annan viktig synpunkt är vikten av att ni blandar lägenhetsstorlekarna i husen, så man inte bygger bara tex 1or och 2or i ett hus, så det blir mångfald och blandning bland hyresgästerna då vi vill bevara ett lugnt villaområde.

Skulle ni bygga enligt ert nuvarande förslag skulle ni få ett oproportionerligt område och vi skulle vi få ett höghus med insyn både i vårt hus och vår trädgård. Värdet på vårt hus skulle uppskattningsvis minska med upp till 20%.

- *Kommentar:* Det är noterat att den boende inte godkänner förslaget.

Planbeskrivningen förtydligas med att det är de tre byggnader om 4-5 våningar som är anpassade till Telihusens nockhöjd.

Det är de hus närmast Telihusen som avses anpassas till Telihusens nockhöjd. Kommunen medger att det inte var tydligt i planbeskrivningen och korrigerar detta. Punkthuset i söder ligger inte framför de befintliga Telihusen på samma sätt som de tre andra byggnaderna och bedöms inte behöva anpassas i höjd därav.

Detaljplanen kan endast utgå från politiskt antagna styrdokument. I kommunens gällande översiktsplan föreslås området bebyggas med blandad bebyggelse. Tydligare än så specificeras inte.

Översiktsplanen visar i grova drag hur kommunen vill att stad och land ska utvecklas, vilka områden som bedöms vara lämpliga för ny bebyggelse och var det inte bör byggas av olika skäl. Översiktsplanen vägleder detaljplanering och bygglov men är inte bindande. Då översiktsplanen görs på en strategisk nivå där specifika platser och förutsättningar inte kan studeras ingående är det inte ovanligt att avsteg kan behöva göras vid detaljplaneringen, som reglerar mer i detalj var nya byggnader får placeras och hur de ska utformas.

I den gällande översiktsplanen är ett av de fyra huvudmålen att Nynäshamn ska vara en resurseffektiv kommun där kommunens rumsliga struktur och system för transporter, utbildning och teknisk försörjning ska göra det möjligt att använda natur- och samhällsresurser effektivt. Därför är effektivt markutnyttjande viktigt vid nybyggnation, i synnerhet när byggnationen ligger strategiskt vid en station som möjliggör att fler kan välja att resa kollektivt och på så sätt minska klimatutsläppen.

Översiktsplanen klargör att det är viktigt att många människor får chansen att bo och arbeta kring pendeltågsstationer och busshållplatser med en tät trafikering med tät bebyggelse och service i stationsnära lägen. En högre exploateringsgrad är därför lämplig inom 400 meter från busshållplatser med minst fyra avgångar i timmen under rusningstid och inom 1 000 meter från stationer för spårbunden kollektivtrafik. Planförslaget medför ny bebyggelse inom 50 meter från spårbunden kollektivtrafik och tillåts därför vara högre.

I översiktsplanen tydliggörs att Nynäshamn saknar tydliga entréer vare sig den sker från pendeltåg, buss bil eller båt. Den nya byggnaden om åtta våningar bidrar till att bli ett nytt landmärke för platsen och en tydligare entré till Nynäshamn.

De kommunekonomiska konsekvenserna, tillgången till offentlig service, arbetsplatser och kollektivtrafik utgör viktiga bedömningsgrunder för lokalisering och utformning av nya bostäder. Dessa visar på att det finns stora fördelar med att tillåta en högre exploatering inom planområdet. Fler boende i stationsområdet utgör dels ett bättre underlag för befintlig service, dels större kundunderlag för utveckling av nya verksamheter. Fler boende medför ett tryggare stationsområde då fler människor vistas, bor och besöker planområdet.

Att ta hänsyn till befintliga miljöer är inte att likställa med att ny bebyggelse ska anpassas i samma höjd som tidigare bebyggelse.

Hänsyn har tagits sett till placering för att säkerställa utblickar och i den mån det är möjligt minska skuggpåverkan. Hänsyn har också tagits sett till föreliggande behov att utveckla stationsområdet och göra området tryggare och mer tillgängligt.

Det tillkommande punkthuset ligger ca 50 meter från bostadshusen inom Malmtäppan 15 och 14. Detta att jämföra med avstånden mellan bostadshusen på Malmtäppan 15 och 14 (ca 35 meter) eller bostadshuset på Malmtäppan 15 och bostadshuset inom Mården 4, på andra sidan Centralgatan (ca 36 meter). Bostadshusen inom Malmtäppan har bibehållen utsikt åt söder, väster och öster. Endast 18 meter (byggrättens största bredd) i norr påverkas. Huset är placerat på ett sätt så att bostadshuset inom Malmtäppan 15 inte påverkas av skuggning förrän efter kl 20 sommartid. Malmtäppan 14 påverkas inte förrän efter kl 21 sommartid. Under den mörkare delen av året visar solstudier att området inte påverkas alls av skuggning från punkthuset då det blir mörkt tidigare.

Om inget annat anges så är det tillåtet att bygga endast 4,5 meter från fastighetsgräns. Mellan planområdet och Malmtäppan 14 och 15 finns en annan fastighet (se fastighetskonsekvenskartan på sid 37 i planbeskrivningen). Planområdet kommer inte påverka denna fastighet, som enligt gällande detaljplan S197, är ett reservat för eventuell framtida bussbro till Nickstahöjden. Där kommer inga träd att påverkas av denna detaljplan.

Lägenhetsstorlekarna regleras inte i detaljplanen.

Kommunen har inte i uppdrag att säkerställa oförändrat marknadsvärde för enskilda fastighetsägare.

16. Ulrika Hörnquist

Det går att läsa på sidan 10 i planbeskrivningen att "Kommunens utgångspunkt är att de nya bostadshusen ska anpassas i höjd så att ny bebyggelse inte dominerar från Centralgatan…". Vi återfinner även i planbeskrivningen ett åttavåningshus som i illustrationerna på sida 14, 15 och 17 är väsentligen högre än samtliga hus längs den del av Centralgatan som berörs av planbeskrivningen. Eftersom åttavåningshuset är väsentligt högre än andra hus längs Centralgatan verkar inte detta hus leva upp till formuleringen att "... ny bebyggelse inte dominerar från Centralgatan …".

På sidan 13 i planbeskrivningen går det att läsa att "Husen i fyra till åtta våningar anpassar sig i höjd mot de befintliga Telihusen öster om planområdet där de tillkommande volymernas nockhöjd i *huvudsak* inte ska överstiga de befintliga bostadshusens". I och med åttavåningshuset, som i illustrationen på sidan 17 är två våningar högre än de befintliga bostadshusen, verkar de tillkommande volymernas nockhöjd i huvudsak, och mot planbeskrivningens formulering, överstiga de befintliga bostadshusens.

På sida 19 i samrådsredogörelsen går det att läsa att "Planförslaget har justerats i höjd för att minska skuggpåverkan på intilliggande fastigheter". Denna justering i höjd måste avse det hus som i den senaste planbeskrivningen sänktes från 6 till 5 våningar. Om en sådan justering i höjd för att minska skuggpåverkan från bebyggelsen sker gällande ett sexvåningshus så verkar det vara oförståeligt varför ett nytt högre hus återfinns i den senare planbeskrivningen, som ju kommer ha en ännu kraftigare skuggpåverkan på intilliggande fastigheter. Flervåningshusen i nockhöjd med de befintliga fastigheterna kommer medföra kraftig insyn på trädgårdar som tidigare inte haft sådan insyn. För fortsatt trivsel i området för de som redan bor här verkar lägre hus än fyra-femvåningshus lämpligare.

- *Kommentar:* Det är noterat att den boende inte godkänner förslaget.

Planbeskrivningen förtydligas med att det är de tre byggnader om 4-5 våningar som är anpassade till Telihusens nockhöjd. Kommunen medger att det inte var tydligt i planbeskrivningen och korrigerar detta.

Anpassningen i höjd för husen som står framför Telihusen har gjorts sett till kulturhistoriska skäl för att inte tillkommande bebyggelse ska dominera upplevelsen i höjd av Telihusen från perrongen. Placeringen av tillkommande byggnader har också anpassats för att de bakomliggande Telihusen ska synas från spårområdet. Då det högre punkthuset inte skymmer upplevelsen av det södra punkthuset från spårområdet har ingen sådan anpassning gjorts. Fastigheten Malmtäppan 15 har inte ett upplevelsevärde från spårområdet och därför har placeringen av punkthuset inte setts som olämplig sett till upplevelsevärde. Fastigheten Malmtäppan 15 har bibehållen utsikt åt öst, väst och söder, inga träd kommer fällas mellan fastigheten Malmtäppan och planområdet då detta område ligger inom en separat fastighet, ett reservat för eventuell framtida bussbro till Nickstahöjden.

I gällande översiktsplan finns en viljeinriktning att förtäta i strategiska lägen. För att nå en hållbar utveckling ska ny bebyggelse lokaliseras där det finns goda förutsättningar att använda och stärka befintlig service och infrastruktur. Nynäsgård utgör ett strategiskt läge och en entré till Nynäshamn. Därför är effektivt markutnyttjande viktigt vid nybyggnation, i synnerhet när byggnationen ligger vid en station som möjliggör att fler kan välja att resa kollektivt och på så sätt minska klimatutsläppen.

De kommunalekonomiska konsekvenserna, tillgången till offentlig service, arbetsplatser och kollektivtrafik utgör viktiga bedömningsgrunder för lokalisering och utformning av nya bostäder. Dessa visar på att det finns stora fördelar med att tillåta en högre exploatering inom planområdet. Fler boende i stationsområdet utgör dels ett bättre underlag för befintlig service, dels större kundunderlag för utveckling av nya verksamheter. Fler boende medför ett tryggare stationsområde då fler människor vistas, bor och besöker planområdet.

I översiktsplanen tydliggörs att Nynäshamn saknar tydliga entréer vare sig den sker från pendeltåg, buss bil eller båt. Den nya byggnaden om åtta våningar bidrar till att bli ett nytt landmärke för platsen och en tydligare entré till Nynäshamn.

Solstudier visar att skuggpåverkan från punkthuset i söder inte blir så stor på grund av dess placering. Vintertid (höst/vårdagjämning) påverkar den sin närmsta granne, den kommande södra lamellen mellan kl 13-14:30, därefter det

närmaste Telihuset från kl 16:30 och fastigheten på Mården 3 från kl 17. Därefter blir det mörkt kl 18 och ingen skugga går att utläsa. Under sommartid (mätt sommarsolståndet) är den enda fastighet som påverkas av skuggning Malmtäppan 15, där skuggning av bostadshuset sker från kl 20.

I en växande stad så är viss insyn en konsekvens av den förtätning som är den politiska viljeinriktningen för Nynäshamn. De träd som kan sparas vid schaktning eftersträvas att sparas för att motverka insyn och viss återplantering av träd kommer också att ske då insynsskydd är attraktivt även för de kommande bostäderna.

17. Susanne Rosborg och Benny Rosborg

Vi bor på Malmtäppan 20 har gjort sedan 1995, vi köpte huset för att det ligger skyddat mot insyn.

Att få reda på att det planeras bygga ett åtta våningshus tycker jag är ett hån mot oss som bor i området. Ni sänkte våningar vi Telihusen och lägger till ett höghus istället 15 meter från närmaste granne. Jag tycker absolut att det ska bygga men inte högre än fyra våningar och att det ska vara blandade storlekar på lägenheterna i husen. Det ska vara mångfald i vårt samhälle tycker jag är bra men att bygga bara små lägenheter talar för sig själv vilka som kommer att bo i dem.

Jag har läst detaljplanen noga och ni följer inte det ni skriver i den. "Nynäshamn ska byggas med respekt för befintliga kulturmiljöer, samtidigt som den tar hänsyn till befintliga miljöer och hus"

"Nya hus och anläggningar ska anpassas till omgivningarna genom samtid arkitektur som tar **hänsyn till den befintliga.** Tillkommande och befintliga bebyggelser ska harmonisera med varandra för att skapa en god helhet i staden"

" En kulturhistorisk bedömning för Kullsta 2 m.fl har tagits fram av kommunantikvarien Maria Landin. Bedömningen Beskriver att planförslaget grundtanke är att den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till befintlig bebyggelse och dess kulturhistoriska värden"

Hoppas att ni verkligen tänker om gällande Kullsta 2
Gällande värde minskning på vårt hus vågar jag inte ens tänka på, redan nu är det en lägenhet till salu i Telihusen.

- *Kommentar:* Det är noterat att de boende inte godkänner förslaget.

I en växande stad så är viss insyn en konsekvens av den förtätning som är den politiska viljeinriktningen för Nynäshamn. De träd som kan sparas vid schaktning eftersträvas att sparas för att motverka insyn och viss återplantering av träd kommer också att ske då insynsskydd är attraktivt även för de kommande bostäderna.

Planområdet är utpekat som utvecklingsområde i kommunens gällande översiktsplan (antagen 2012) och i den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamns tätort (antagen 2004) föreslås området bebyggas med blandad bebyggelse. Tydligare än så specificeras inte. I den nya fördjupade översiktsplanen (laga kraft i oktober 2017) är planområdet utpekat som blandstad: "Bebyggelsen ska vara tät och varierad, den ska bidra till att skapa mer stadsmässiga miljöer i Nynäshamns stad".

Punkthuset ligger 15 meter från fastighetsgränsen till Malmtäppan 15 med det är ca 50 meter till närmaste boningshus inom Malmtäppan 14 respektive Malmtäppan 15. Gällande regelverk tillåter byggnader 4,5 meter från tomtgräns. Mellan planområdet och Malmtäppan 15 finns en kommunal fastighet som utgör ett reservat för eventuell framtida bussbro till Nickstahöjden.

I gällande översiktsplan finns en viljeinriktning att förtäta i strategiska lägen. För att nå en hållbar utveckling ska ny bebyggelse lokaliseras där det finns goda förutsättningar att använda och stärka befintlig service och infrastruktur. Nynäsgård utgör ett strategiskt läge och en entre till Nynäshamn. Därför är effektivt markutnyttjande viktigt vid nybyggnation, i synnerhet när byggnationen ligger strategiskt vid en station som möjliggör att fler kan välja att resa kollektivt och på så sätt minska klimatutsläppen.

De kommunalekonomiska konsekvenserna, tillgången till offentlig service, arbetsplatser och kollektivtrafik utgör viktiga bedömningsgrunder för lokalisering och utformning av nya bostäder. Dessa visar på att det finns stora fördelar med att tillåta en högre exploatering inom planområdet. Fler boende i stationsområdet utgör dels ett bättre underlag för befintlig service, dels större kundunderlag för utveckling av nya verksamheter. Fler boende medför ett tryggare stationsområde då fler människor vistas, bor och besöker planområdet.

Detaljplanen reglerar inte lägenhetsstorlekarna. Små lägenheter gynnar både unga vuxna, studenter, äldre och par. Flera av grupperna har mindre medel att röra sig med och det är därför ett gynnsamt läge med närhet till kollektivtrafikförbindelser och centralt.

Att ta hänsyn till befintliga miljöer betyder inte att ny bebyggelse ska ha samma höjd som tidigare bebyggelse.

Hänsyn har tagits sett till placering för att säkerställa utblickar och i den mån det är möjligt minska skuggpåverkan. Hänsyn har också tagits sett till föreliggande behov att utveckla stationsområdet och göra området tryggare och mer tillgängligt.

En kulturhistorisk bedömning har gjorts i samband med detaljplanen. Bedömningen visar att den kommande bebyggelsen inte påverkar det kulturhistoriska värdet för Telihusens utseende eller dess trädgårdar.

I en stad som växer kommer det naturligt att finnas olika årsringar. I framtiden kommer bebyggelsen att bilda två olika bebyggelsegrupper med olika uttryck, den ena samlad kring Centralgatan, från tidigt 1900-tal och den andra, samlad kring stationsområdet från tidigt 2000-tal.

Kommunen har inte i uppdrag att säkerställa oförändrat marknadsvärde för enskilda fastighetsägare.

18. Örjan Stenbom

Förslaget att bygga bostäder vid Nynäs Gårds stationsområde förstår jag är i enlighet med förtätningsplanen av Nynäshamn. Inget fel i det, däremot hur och var detta sker och blir- är en annan sak. Som granne till den föreslagna utvecklingen av området tycker man inte om att få sin vackra västra horisont mot Järflotta med magisk och poetisk eftermiddags/kvällssol ersatt av en höghusvägg med eventuellt gloende hyresgäster i sitt knä. Invändning nummer 2 till förslaget: På vår tomts västra sida, tillsammans med den del av den tänkta nybyggnatuionens mot oss angränsande lilla "skogen" i dess sluttning finns ett rikt djurliv i och omkring de höga träden. Varje år finns här en oas för ekorrar, otaliga fågelarter, grävlingar, katter på jakt etc. om alla dessa hade möjlighet att skriva en överklagan är jag rätt säker på att dom gjort det. Jag tycker nog att dessa varelser också tillhör vår kommun och när dom inte har rösträtt bör vi människor ta hänsyn och visa respekt för deras existens och skydda deras biotoper väl. Så ta inte bort träden, skövla ej marken där i slänten, bygg inga artificiella lekparker för barn. Allt sånt finns gratis i naturen.

Ps. vårt hus byggdes 1916 och ej "på 1920-talet" som det står i den plan som skickats till oss.

- *Kommentar:* Det är noterat att den boende inte godkänner förslaget.

I alla planarbeten ska hänsyn tas till de hänsynsregler som finns i plan- och bygglagen (PBL). Det ska också göras en avvägning mellan allmänna intressen och även motstående intressen samt planens konsekvenser. Planen ska även ta hänsyn till överlappande lagstiftning i Miljöbalken(MB).

Avvägningen mellan de allmänna intressen som planen medför bedöms som positiva för Nynäshamns utveckling. Planförslaget medför en central förtätning genom fler bostäder och verksamheter i direkt anslutning till kollektivtrafik och befintlig service, vilket medför en effektiv resurshushållning med marken. En central placering med närhet till kollektivtrafik bidrar till ett minskat transportbehov och ger stor tillgänglighet för gång-, cykel- och kollektivtrafik, möjlig fjärrvärmeanslutning och användning av befintliga tekniska system vilket är positivt för miljömålen. Närhet till kollektivtrafik och viktiga målpunkter i staden bedöms bidra till att uppnå Nynäshamns kommuns vision och för oss på rätt väg mot en hållbar utveckling.

Översiktsplanen klargör att det är viktigt att många människor får chansen att bo och arbeta kring pendeltågsstationer och busshållplatser med en tät trafikering med tät bebyggelse och service i stationsnära lägen. En högre exploateringsgrad är därför lämplig inom 400 meter från busshållplatser med minst fyra avgångar i timmen under rusningstid och inom 1 000 meter från stationer för spårbunden kollektivtrafik. Planförslaget medför ny bebyggelse inom 50 meter från spårbunden kollektivtrafik och tillåts därför vara högre.

I översiktsplanen tydliggörs att Nynäshamn saknar tydliga entréer vare sig den sker från pendeltåg, buss bil eller båt. Den nya byggnaden om åtta våningar bidrar till att bli ett nytt landmärke för platsen och en tydligare entré till Nynäshamn.

En fältinventering har genomförts i oktober 2015 för att utreda huruvida det fanns skyddsvärd natur inom planområdet. Bedömningen visade att det inte finns några skyddsvärda träd eller andra naturelement av bevarandevärde. Grönplanen för Nynäshamn anger inte heller värdefulla biotoper inom planområdet.

Det är noterat att ett hus byggdes 1916.

19. Lena Zetterström och Jonas Birgersson

Att bevara Nynäshamn som småstad och skärgårdsstad, och samtidigt utveckla staden så att fler kan flytta hit och få bostäder kräver stor fingertoppskänsla.

Enligt översiktsplan för Nynäshamns stad ska ny bebyggelse vara låg och tät, och byggas med respekt för befintliga kulturmiljöer. Därför passar ett höghus på 8 våningar inte in i denna villamiljö med särskilt kulturvärde med de gamla Telihusen, vilka kommunen anser har ett hög kulturhistoriskt värde för Nynäshamn och vill bevara. Det förfular miljön, ger stor insyn och skugga på befintliga hus och dominerar ifrån Centralgatan. Därför vill vi att höghuset begränsas till max 4-5 våningar.

Om alla hus får ungefär samma höjd så att de inte syns för mycket ifrån Telihusen, villorna och Centralgatan så blir säkerligen området så fint som det är tänkt. På stationsområdet slipper då det första intrycket vara känslan av förort när folk kommer resande till vår fina stad.

- *Kommentar:* Det är noterat att den boende inte godkänner förslaget.

Översiktsplanen visar i grova drag hur kommunen vill att stad och land ska utvecklas, vilka områden som bedöms vara lämpliga för ny bebyggelse och var det inte bör byggas av olika skäl. Översiktsplanen vägleder detaljplanering och bygglov men är inte bindande. Då översiktsplanen görs på en strategisk nivå där specifika platser och förutsättningar inte kan studeras ingående är det inte ovanligt att avsteg kan behöva göras vid detaljplaneringen, som reglerar mer i detalj var nya byggnader får placeras och hur de ska utformas.

De kommunalekonomiska konsekvenserna, tillgången till offentlig service, arbetsplatser och kollektivtrafik utgör viktiga bedömningsgrunder för lokalisering och utformning av nya bostäder. Dessa visar på att det finns stora fördelar med att tillåta en högre exploatering inom planområdet. Fler boende i stationsområdet utgör dels ett bättre underlag för befintlig service, dels större kundunderlag för utveckling av nya verksamheter. Fler boende medför ett tryggare stationsområde då fler människor vistas, bor och besöker planområdet.

Översiktsplanen klargör att det är viktigt att många människor får chansen att bo och arbeta kring pendeltågsstationer och busshållplatser med en tät trafikering med tät bebyggelse och service i stationsnära lägen. En högre exploateringsgrad är därför lämplig inom 400 meter från busshållplatser med minst fyra avgångar i timmen under rusningstid och inom 1 000 meter från stationer för spårbunden kollektivtrafik. Planförslaget medför ny bebyggelse inom 50 meter från spårbunden kollektivtrafik och tillåts därför vara högre.

I översiktsplanen tydliggörs att Nynäshamn saknar tydliga entréer vare sig den sker från pendeltåg, buss bil eller båt. Den nya byggnaden om åtta våningar bidrar till att bli ett nytt landmärke för platsen och en tydligare entré till Nynäshamn.

En kulturhistorisk bedömning har gjorts i samband med detaljplanen. Bedömningen visar att den kommande bebyggelsen inte påverkar det kulturhistoriska värdet för Telihusens utseende eller dess trädgårdar.

Solstudier visar att skuggpåverkan från punkthuset i söder inte blir så stor på grund av dess placering. Vintertid (höst/vårdagjämning) påverkar den sin närmsta granne, den kommande södra lamellen mellan kl 13-14:30, därefter det närmaste Telihuset från kl 16:30 och fastigheten på Mården 3 från kl 17. Därefter blir det mörkt kl 18 och ingen skugga går att utläsa. Under sommartid (mätt vid sommarsolståndet) är det enda bostadshus som påverkas av skuggning från punkthuset i söder Malmtäppan 15, där skuggning sker först från kl 20.

MEDDELANDE ENLIGT 5 KAP 24 § PLAN- OCH BYGGLAGEN

Enligt 5 kap 24 § plan- och bygglagen ska granskningsutlåtandet eller ett meddelande om var det finns tillgängligt skickas till dem som yttrat sig och inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Följande är berörda:

- Brf Mården
- Eleonor Åslund Andersohn
- Ena Kiis Carlsson
- Jonas Carlsson
- Hans Edvinsson
- Mariella Edvinsson
- Marlene Engström
- Jonas Ny
- Ulrika Hörnquist
- Susanne Rosborg
- Benny Rosborg
- Örjan Stenbom
- Lena Zetterström
- Jonas Birgersson
- Andy Wahlström
- Ellinor Wahlström
- Jimmie Wahlström
- Jimmy Wendt
- Joel Sundh
- Josefine Sundh
- Kim Floberg
- Louisa Grabler
- Therese Säfström

MEDDELANDE ENLIGT 5 KAP 29 § PLAN- OCH BYGGLAGEN

Enligt 5 kap 29 § plan- och bygglagen ska meddelande om detaljplanens antagande och uppgifter om hur ett överklagande går till skickas till dem som har rätt att överklaga detaljplanen.

När kommunfullmäktige har antagit detaljplanen kommer nedanstående ha rätt att överklaga.

- Brf Mården
- Eleonor Åslund Andersohn
- Ena Kiis Carlsson
- Jonas Carlsson
- Hans Edvinsson
- Mariella Edvinsson
- Marlene Engström
- Jonas Ny
- Ulrika Hörnquist
- Susanne Rosborg
- Benny Rosborg
- Örjan Stenbom
- Lena Zetterström
- Jonas Birgersson
- Andy Wahlström
- Ellinor Wahlström
- Jimmie Wahlström
- Jimmy Wendt
- Joel Sundh
- Josefine Sundh
- Kim Floberg
- Louisa Grabler
- Therese Säfström

TIDPLAN INFÖR ANTAGANDE

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Före antagandet godkänns detaljplanen av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och bereds sedan av kommunstyrelsen enligt följande preliminära tidplan:

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	07 december 2017
Kommunstyrelsen	28 mars 2018
Kommunfullmäktige	25 april 2018

MEDVERKANDE

Monica Nilsson, planarkitekt Nynäshamn kommun
Caroline Thunström, mark- och exploateringsingenjör, Nynäshamn kommun
Lovisa Kihlberg, planarkitekt White arkitekter
Josefina Söderberg, planarkitekt White arkitekter

Nynäshamns kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
2017-11-10

Monica Nilsson
Planarkitekt

Nynäshamns kommun

Kommunfullmäktige

FÖREDRAGNINGSLISTA
Sammanträdesdatum
2018-05-16

Kf § 92 Dnr KS/2017/0353/060

Svar på motion om partnering vid byggprocesser

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anse motionen vara besvarad.

Kommunstyrelsen behandlade ärendet den 25 april 2018 § 100.

Ärendet

Den 28 augusti 2017 inkom Harry Bouveng(M) och Marcus Svinhufvud(M) med en motion om partnering vid byggprocesser. I motionen föreslås att kommunfullmäktige ska besluta att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram upphandlingsdokument och andra nödvändiga underlag för att snarast möjligt kunna inleda ett partneringsamarbete med en aktör för byggande av nya verksamhetslokaler. Partnering är en projektform där man för ett projekt kan välja att handla upp en entreprenör som håller då ihop hela processen från start till mål.

Motionen har remitterats till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden anser i sitt yttrande, som beslutades om den 25 januari 2018, § 12, att anta förvaltningens yttrande som sitt eget och överlämnar det till kommunstyrelsen.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden anför i sitt remissvar att fastighetsavdelningen idag inte har något projekt av den storleken att ett partneringprojekt skulle vara att föredra. Enligt yttrandet är projektformen tillämplig på större projekt som exempel en ny skola eller konceptförskolor där man handlar upp flera förskolor i samma upphandling och på så sätt får beställaren ta del av entreprenörens samordningsvinster. Vidare anför nämnden att om fastighetsavdelningen på sikt får beslut om större investeringar som till exempel en ny skola, eller en renovering av sjukhuset, skulle dessa kunna vara aktuella för ett partneringprojekt. Detta förutsätter att nämnden fattar beslut om genomförande på mindre genomarbetade underlag enligt yttrandet.

Motionärerna efterlyser långsiktiga underhållsplaner för kommunens verksamhetslokaler. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden anför att fastighetsavdelningen arbetar med att sammanställa tidigare inventeringar för att skapa tillförlitliga underhållsplaner som ska användas för att prioritera underhållet.

Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen instämmer i miljö- och samhällsbyggnadsnämndens yttrande och föreslår att motionen anses besvarad.

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anse motionen vara besvarad.