

KALLELSE TILL KOMMUNSTYRELSENS SAMMANTRÄDE

**Måndag 31 maj 2021 klockan 13:30
i Stadshuset Sal A**

Ekonomisk uppföljning per april

Kommundirektören informerar

Informationsärenden

Kommunfullmäktigeärenden

- | | | |
|---|---|----------|
| 1 | Revidering av taxa för sotningsverksamheten | KK21/324 |
| | <ul style="list-style-type: none">- Tjänsteskrivelse- Förslag på reviderad taxa- Bilagor- Protokollsutdrag MSN | |
| 2 | Revidering av taxa för brandskyddskontroll | KK21/325 |
| | <ul style="list-style-type: none">- Tjänsteskrivelse- Förslag på reviderad taxa- Bilagor- Protokollsutdrag MSN | |
| 3 | Förlängning av möjlighet att delta på distans vid sammanträden | KK20/693 |
| | <ul style="list-style-type: none">- Tjänsteskrivelse- Protokollsutdrag KF | |
| 4 | Antagande av Bostadsförsörjningsstrategi för Nyköpings kommun 2021-2025 | KK19/545 |
| | <ul style="list-style-type: none">- Tjänsteskrivelse | |

- Bostadsförsörjningsstrategi del 1
 - Bostadsförsörjningsstrategi del 2
 - Barnrättsprövning
- 5 Exploaterings- samt mobilitetsavtal för Stockrosen 7 och 11 KK21/338
- Tjänsteskrivelse
 - Exploateringsavtal inkl bilagor
 - Mobilitetsavtal inkl bilagor
 - Avtal om lägenhetsarrende inkl bilaga
- 6 Ny borgen för golvrening: Gumshallen AB (Korpens fastighetsbolag) KK21/341
- Tjänsteskrivelse

Kommunstyrelseärenden

- 1 Avsiktsförklaring om samarbete och genomförande av åtgärdsprogram för Södermanlands miljö KK21/230
- Tjänsteskrivelse
- 2 Upphandling av fordon till Renhållningen KK21/339
- Tjänsteskrivelse
- 3 Markanvisningsavtal för Fargo 6 inom Hemgården företagsområde KK21/340
- Tjänsteskrivelse
 - Markanvisningsavtal
 - Karta
- 4 Tillköpsbeställning till Region Sörmland avseende kollektivtrafik inför trafikår 2022 KK20/700
- Tjänsteskrivelse
 - Barnrättsprövning
- 5 Coronainsats - sommargåva till anställda KK21/342

- Tjänsteskrivelse

6	Delegationsärenden	KK21/4
7	Anmälningensärenden	KK21/2

Urban Granström
Ordförande

Fanny Bergström
Sekreterare

KS § Revidering av taxa för sotningsverksamheten

Diarienummer: KK21/324

Bakgrund

I sotningstaxan framgår det att ersättningen kan revideras varje år med sotningsindex. Sotningsindex är framtaget av de centrala parterna Svenska Kommunförbundet och Sveriges Skorstensfejarmästares riksförbund.

Årets sotningsindex ligger till grund för uppräknings av Nyköpings kommuns nya föreslagna sotningstaxa. Taxedokumentet är reviderat av Sörmlandskustens Räddningstjänst. Ingen justering har gjorts under 2020 och indexjustering i denna revidering är 5,15 %.

Förslaget möjliggör även för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att fastställa taxan efter det sotningsindex som SKR presenterar årligen i april.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet på sitt sammanträde 2021-05-04 och föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att anta taxan samt att taxan börjar gälla från och med 2021-07-01. För att möjliggöra behandling av ärendet på kommunfullmäktiges sammanträde 2021-06-08 föreslår kommunledningskansliet att kommunstyrelsen beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) att** anta reviderad taxa för sotningsverksamhet, samt
- 2) att** taxan börjar gälla från och med 2021-07-01.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) att** paragrafen omedelbart justeras.

Kommunfullmäktiges beslut till:

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Sörmlandskustens Räddningstjänst

Kommunfullmäktige

Revidering av taxa för sotningsverksamheten

Bakgrund

I sotningstaxan framgår det att ersättningen kan revideras varje år med sotningsindex. Sotningsindex är framtaget av de centrala parterna Svenska Kommunförbundet och Sveriges Skorstensfejarmästares riksförbund.

Årets sotningsindex ligger till grund för uppräknings av Nyköpings kommuns nya föreslagna sotningstaxa. Taxedokumentet är reviderat av Sörmlandskustens Räddningstjänst. Ingen justering har gjorts under 2020 och indexjustering i denna revidering är 5,15 %.

Förslaget möjliggör även för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att fastställa taxan efter det sotningsindex som SKR presenterar årligen i april.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet på sitt sammanträde 2021-05-04 och föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att anta taxan samt att taxan börjar gälla från och med 2021-07-01. För att möjliggöra behandling av ärendet på kommunfullmäktiges sammanträde 2021-06-08 föreslår kommunledningskansliet att kommunstyrelsen beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) **att** anta reviderad taxa för sotningsverksamhet, samt
- 2) **att** taxan börjar gälla från och med 2021-07-01-

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) **att** paragrafen omedelbart justeras.

Mats Pettersson
Kommundirektör
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2021-05-20

Jenny Åtegård
Tf. kanslichef
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Kommunfullmäktiges beslut till:

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Sörmlandskustens Räddningstjänst



Taxa för sotningsverksamheten, Nyköpings kommun

Antagen av Kommunfullmäktige 2021-XX-XX

Gäller från och med 2021-XX-XX

Tillämpningsområde

Nyköping

För utförande av enligt lagen om skydd mot olyckor föreskrivet sotnings- och rengöringsarbete, undersökningsarbete eller annat sådant arbete utgår ersättning enligt denna taxa.

				Kronor exkl. moms	
1.	Objekt i småhus				
1.1	Grundavgift				
	Inställelse för utförande av arbete enligt 1.2. under ordinarie sotningstur per gång				
1	Helårsbebott hus (Antal minuter * minutpris)	22,71 minuter		192,00 kr	
2	Fritidshus (Antal minuter* minutpris)	26,36 minuter		223,00 kr	
1.2	Objektsavgift (kr/enhet)				
	Sotning eller rensning av nedan nämnt objekt jämte tillhörande rökkanal och förbindelsekanal eller bikanal.				
1	Värmepanna med normaleffekt högst 50 Mcal/h (ca 60kW)				
	a) eldad uteslutande med olja			214,00	
	b) miljögodkänd för olja			256,00	
	c) eldad helt eller delvis med fast bränsle			256,00	
	d) miljögodkänd för fast bränsle			274,00	
2	Braskamin			190,00	
3	Lokaleldstad			169,00	
1.3	Tilläggsavgift				
1	Förbindelsekanal eller bikanal av lägst 1,0 m längd				
	1) 1,0-2,5 m			32,00	
	2) 2,6-5,0 m			80,00	
	3) Mer än 5,0 m; timersättning uttas enligt 4.5.				
2.	Övriga objekt				
2.1	Inställelseavgift				
	Avgift enligt 2.2.1 inkluderar ersättning för inställelse för arbetets utförande vid objekt belägna inom en radie av 10 km från arbetslokalerna.				
	För avlägsnare belägna objekt uttas tilläggsersättning för den proportionella delen av den tillkommande transporttiden per man och timme med pris, som anges i 4.5.				
2.2					
1	Sotning av värmepanna jämte tillhörande rökkanal och förbindelsekanal. För den till rökkanalen anslutna största sotade värmepannan uttas ersättning enligt kolumn a och för var och en av de övriga sotade värmepannorna enligt kolumn b.	Normal-effekt Mcal/h	(ca KW)	kolumn a enligt	kolumn b
		-50	(- 60)	1.1 och 1.2	137,00
		51 - 100	(61 - 120)	396,00	249,00
		101 - 150	(121 - 180)	460,00	312,00
		151 - 200	(181 - 240)	528,00	380,00
		201 - 250	(241 - 300)	554,00	407,00
		251 - 300	(301 - 360)	594,00	447,00
2	För sotning eller rensning av annat än under 1. och 2.2.1 angivet objekt uttas ersättning per man och timme med pris, som anges i 4.5. Parterna må träffa överenskommelse om fast pris beräknat efter tidsåtgång.				
2.3	Tilläggsavgift				
1	Separat rökkanal till sidopanna			34,00	
2	Stoftavskiljare, rökgasfläkt, längre förbindelsekanal till objekt enligt 2.2.1; timersättning uttas enligt 4.5. Parterna må träffa överenskommelse om fast pris beräknat efter tidsåtgång.				
3.	Undersökningsarbeten m m				
1	För undersökningsarbete, annat beställt arbete och utbränning uttas ersättning per man och timme med pris, som anges i 4.5 samt transportersättning enligt 4.3.				

4. Särskilda bestämmelser	Kronor exkl. moms
<p>1 Om vid utförande av arbete enligt 1.2., 1.3. och 2.2.1 undantagsförhållande föreligger genom avvikelser av nedan nämnt slag, uttas ersättning per man och timme med pris, som anges i 4.5.</p> <p>a) sådan placering av objektet att rensluckor är svåråtkomliga (jfr åtkomlighetsregler i SBN).</p> <p>b) anordningar och konstruktionsdetaljer hindrar eller avsevärt försvårar användning av standardverktyg.</p> <p>c) för sotningens genomförande erforderlig demontering och montering av luckor och andra detaljer orsakar merarbete i sådan omfattning att tidsåtgången härför uppgår till eller övertiger i 4.5. angiven debiteringsperiod.</p> <p>d) blockering av rensluckor eller av utrymme med renslucka.</p> <p>e) användning av mer än vanligt sotbildande bränsle, förekomsten av svår borttagbara blanksotbeläggningar eller av större sotmängd än normalt på grund av anläggningsfel.</p> <p>f) fastsättning av arbetsredskap i kanal e.d.</p>	
<p>2 För hämtning av lös väggstege, som ej förvaras omedelbart intill uppstigningsställe, uttas tilläggsavgift med dock att tilläggsersättning beräknas som timersättning enligt 4.5, därest tidsåtgången uppgår till eller överstiger däri angiven debiteringsperiod.</p>	51,00
<p>3 För extra inställelse, då fastighetsägaren eller nyttjaren av rensningspliktigt objekt utan giltigt skäl hindrat arbetets utförande på härför tillkännagiven tidpunkt, uttas för återbesök ersättning per man och timme med pris som anges i 4.5. samt transportersättning. Härjämte uttas ersättning för den ordinarie inställelsen enl. 1.1 eller 2 samt en administrationsavgift av</p> <p>Transportersättning för bil beräknas som kilometerersättning med det belopp per påbörjad km av avståndet fram och åter till förrättningsplatsen som vid tillfället gäller för befattningshavare i kommunens tjänst enligt härför centralt utfärdad anvisning.</p> <p>Vid beräkningen tillämpas reglerna för mindre bil och lägsta årliga körlängd. För annat transportmedel än bil uttas ersättning med den verkliga kostnaden.</p>	76,00
<p>4 För arbete, som utförs utom ordinarie arbetstid, orsakat av att objektet inte är tillgängligt under ordinarie arbetstid, uttas ersättning per man och timme med pris som anges i 4.5 samt tillägg motsvarande de merkostnader som arbetet föranleder.</p> <p>5 Timersättning utgår med innefattande även ersättning för erforderlig arbetsledning. För arbete under ordinarie arbetstid räknas påbörjad kvartstimme som hel kvartstimme. För övertidsarbete räknas påbörjad halvtimme som hel halvtimme.</p> <p>I övertid inräknas eventuell avtalsenlig väntetid samt tid för bad och omklädning, därest denna utgår särskilt för övertidsarbetet.</p> <p>Vid beräkning av arbetstidens längd inräknas förflyttningstiden till och från arbetsplatsen.</p>	507,00
<p>6 I angivna ersättningar ingår kostnaden för konventionell teknisk utrustning. För användande av speciell teknisk utrustning, exempelvis sotsugare och tvättaggregat, utgår tilläggsersättning enligt överenskommelse med den betalande.</p>	
<p>7 Avgiftsbeloppen i denna taxa är bestämda med utgångspunkt från Sotningsindex.</p> <p>Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden får för varje avgiftsår därefter besluta att justera avgiftsbeloppen (fasta avgifter och timavgifter) med den procentsats för Sotningsindex som är publicerad på SKR:s webbplats för april månad året före avgiftsåret.</p>	

UPPGIFTER FÖR CIRKULÄRDATABASEN

Cirkulärnr: 21:13
Diariernr: 21/00361
Handläggare: Johan Gert
Sophia Olofsson

Ämnesord: Trygghet och säkerhet
Avdelning: Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad
Avdelningen för arbetsgivarpolitik

Sektion/Enhet:
Extern medverkan:
Datum: 2021-03-16
Mottagare: Räddningsnämnder
Räddningschefer
Kommunala räddningstjänstorganisationer

Rubrik: Sotningsindex 2021
Ersätter: 20:50
Bilagor:

Sammanfattning

SKR och SSR publicerar sotningsindex för kommuner som i avtal med Skorstensfejarmästare beslutat om att tillämpa indexet. Pandemin försköt förra årets avtalsrörelse vilket medförde att sotningsindexet då blev försenat. Det påverkar årets index.

SLUT UPPGIFTER FÖR CIRKULÄRDATABASEN

CIRKULÄR 21:13

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad
Avdelningen för arbetsgivarpolitik
Johan Gert
Sophia Olofsson

Räddningsnämnder
Räddningschefer
Kommunala räddningstjänstorganisationer

Sotningsindex 2021

För kommun som i avtal med Skorstensfejarmästare beslutat om tillämpning av Sotningsindex enligt Svenska Kommunförbundets cirkulär 2002:83, daterat 2002-09-12, ska nedanstående tabell användas för att fastställa sotningsindex.

Sotningsindex 2021 gäller från och med 2021-04-01:

(Detta index gäller för kommuner som även år 2020 tillämpade sotningsindex.)

Det är två värden som ligger till grund för sotningsindex. Dels är det löneökning på medianlön för sotare enligt avtal mellan Sveriges Skorstensfejaremästares Riksförbund (SSR) och Svenska Kommunalarbetareförbundet, (2,0 % från 1 april 2021). Det andra värdet är Konsumentprisindex för 12-månadersförändring i februari (1,4 % 2021).

Sotningsindexet för 2021 är 1,88 %. Beroende på när sotningsindex infördes för förra året och när det införs i år så behöver hänsyn tas till eventuella påslag för nuvarande år och överskott från föregående år. Vid senare införande justeras indexet så att värdet av uppräknigen för 12 månader ska kunna erhållas under färre månader.

Sotningsindex vid respektive tillämpning varierar således beroende på både när index infördes för 2020 och när det införs för 2021, Beräknade värden där dessa faktorer är inräknade kan utläsas i tabellen nedan. Pandemin försköt förra årets avtalsrörelse vilket medförde att sotningsindexet då blev mycket försenat. För de kommuner som för 2020 höjde taxan från den 1 februari 2021 eller senare innebär det att det finns ett så stort överskott från 2020 års höjning att det orsakar en sänkning av indexet i år.

Införande av index	01 nov 2020	01 dec 2020	01 jan 2021	01 feb 2021	01 mar 2021
1 april 2021	1,60%	1,09%	0,24%	-1,41%	-6,06%
1 maj 2021	1,75%	1,18%	0,26%	-1,54%	-6,61%
1 juni 2021	1,92%	1,30%	0,29%	-1,70%	-7,27%
1 juli 2021	2,13%	1,45%	0,32%	-1,88%	-8,08%
1 augusti 2021	2,40%	1,63%	0,36%	-2,12%	-9,08%

Tabell 1, Justerat sotningsindex beroende på när det infördes för 2020 och införs för 2021.

Vid frågor eller andra behov av justerade indexberäkningar går det bra att kontakta info@skr.se, 08-452 70 00.

Sveriges Kommuner och Regioner
Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad

Gunilla Glasare

Ann-Sofie Eriksson

SKR har kommit överens med Sveriges Skorstensfejaremästares Riksförbund att justera den tidigare förenklade beräkningen för att beakta om taxan höjdes senare än 1 april föregående gång. Det avser första steget i sotarens förslag på beräkning.

Vidare saknas justeringen för det uteblivna värdet av höjningen för 2020, se steg 2a och 3a. För sotningsåret 2020 var värdet av höjningen 0,87 % (eftersom att sotarnas löner höjdes först 1/11 istället för 1/4).

Det medför att ni utifrån taxan sen 2019, 712,06 ska höja med 5,15 % till 748,73 kr.

Utifrån sotarnas förslag på beräkning har vi ändrat enligt följande:

1. $712,06 * (1+0,0214) / (1 + 0,0285) = 707,14$
2. $707,14 * (1 + 0.018) = 719,87$
- 2a. $707,14 * 0,0087 = 6,15$ (värdet av den uteblivna höjningen för 2020)
3. $719,87 * (1 + 0,0188) = 733,41$
- 3a. $733,41 + 6,15 = 739,56$
4. $(739,56 - 712,06) * 12/9 + 712,06 = \mathbf{748,73}$

Jag kommer även informera SSR om vad vi svarat er.

vänliga hälsningar

Johan Gert

Sektionen för planering säkerhet och miljö

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad

MSN § 34 Revidering av sotningstaxa**Diarienummer:** MSN21/24

I sotningstaxan framgår det att ersättningen kan revideras varje år med sotningsindex. Sotningsindex är framtaget av de centrala parterna Svenska Kommunförbundet och Sveriges Skorstensfejarmästares riksförbund.

Årets sotningsindex ligger till grund för uppräknningen av Nyköpings kommuns nya föreslagna Sotningstaxa. Taxedokumentet är reviderat av Sörmlandskustens Räddningstjänst. Ingen justering har gjorts under 2020 och indexjustering i denna revidering är 5,15%.

Förslaget möjliggör även för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att fastställa taxan efter det sotningsindex som SKR presenterar årligen i april.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) att** anta Sotningstaxa
- 2) att** taxan börjar gälla från och med 2021-07-01

Beslut till:

Kommunfullmäktige



Justerare



Justerare

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens sammanträde

4 maj 2021 klockan 14:00-15:00, Stadshuset Sal A

Paragrafer 26-37

Ledamöter

Carl-Åke Andersson (S), ordf
Kjell Johansson (C), 1:e vice ordf
Tommy Jonsson (M), 2:e vice ordf
Sören Viking (S)
Elisabeth Sjödélius (S)
Gunnar Åsell (MP)
Fredrik Sjöberg (M)
Stefan Landmark (KD)
Peter Engström (SD)
Lars Nordquist (S) tj.ers.
Kaj Nilsson (M) tj.ers.

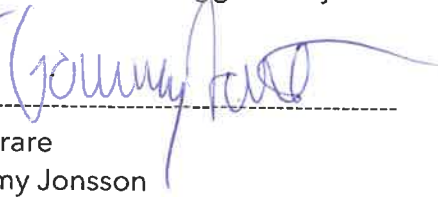
Ersättare

Helena Wahlström (S)
Natalie Karlsson (C)
Johan Stenberg (M)
Lars-Göran Göransson (KD)
Håkan Johansson (V)

Övriga deltagare: Victoria Alstäde planarkitekt (§§26-31), Emma Bergenrup livsmedelschef, Sophie Nordström livsmedelsinspektör (§§26-31), Sofia Bergqvist planarkitekt (§§26-31), Emelie Nylund renhållningschef, Anna Hesselgren bygglovchef, Jonas Andersson sakkunnig tjänsteperson, Maria Ljungblom samhällsbyggnadschef (§§26-31), Per Berggren miljöchef



Ordförande
Carl-Åke Andersson



Justerare
Tommy Jonsson



Sekreterare
Jenny Sundqvist

Anslagsbevis

Anslag uppsatt
följande datum:

2021-05-10

Sista dag för
överklagande:

2021-05-31

Datum för anslags
nedtagande:

2021-06-01

Protokollet förvaras på Kommunledningskansliet, Nyköpings kommun.

KS § Revidering av taxa för brandskyddskontroll

Diarienummer: KK21/325

Bakgrund

I taxedokumentet för brandskyddskontroll framgår det att ersättning kan revideras varje år med sotningsindex. Sotningsindex är framtaget av de centrala parterna Svenska Kommunförbundet och Sveriges Skorstensfejarmästares riksförbund.

Årets sotningsindex ligger till grund för uppräknings av Nyköpings kommuns nya föreslagna taxa för brandskyddskontroll. Taxedokumentet är reviderat av Sörmlandskustens Räddningstjänst. Ingen justering har gjorts under 2020 och indexjustering i denna revidering är 5,15 %.

Förslaget möjliggör även för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att fastställa taxan efter det sotningsindex som SKR presenterar årligen i april

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet på sitt sammanträde 2021-05-04 och föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att anta taxan samt att taxan börjar gälla från och med 2021-07-01. För att möjliggöra behandling av ärendet på kommunfullmäktiges sammanträde 2021-06-08 föreslår kommunledningskansliet att kommunstyrelsen beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) att** anta reviderad taxa för brandskyddskontroll, samt
- 2) att** taxan börjar gälla från och med 2021-07-01.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) att** paragrafen justeras omedelbart.

Kommunfullmäktiges beslut till:

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Sörmlandskustens Räddningstjänst

Kommunfullmäktige

Revidering av taxa för brandskyddskontroll

Bakgrund

I taxedokumentet för brandskyddskontroll framgår det att ersättning kan revideras varje år med sotningsindex. Sotningsindex är framtaget av de centrala parterna Svenska Kommunförbundet och Sveriges Skorstensfejarmästares riksförbund.

Årets sotningsindex ligger till grund för uppräknigen av Nyköpings kommuns nya föreslagna taxa för brandskyddskontroll. Taxedokumentet är reviderat av Sörmlandskustens Räddningstjänst. Ingen justering har gjorts under 2020 och indexjustering i denna revidering är 5,15 %.

Förslaget möjliggör även för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att fastställa taxan efter det sotningsindex som SKR presenterar årligen i april

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har behandlat ärendet på sitt sammanträde 2021-05-04 och föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att anta taxan samt att taxan börjar gälla från och med 2021-07-01. För att möjliggöra behandling av ärendet på kommunfullmäktiges sammanträde 2021-06-08 föreslår kommunledningskansliet att kommunstyrelsen beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) **att** anta reviderad taxa för brandskyddskontroll, samt
- 2) **att** taxan börjar gälla från och med 2021-07-01.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) **att** paragrafen justeras omedelbart.

Mats Pettersson
Kommundirektör
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2021-05-20

Jenny Åtegård
Tf. kanslichef
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Kommunfullmäktiges beslut till:

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Sörmlandskustens Räddningstjänst



Taxa för brandskyddskontroll, Nyköpings kommun

Antagen av Kommunfullmäktige 2021-XX-XX

Gäller från och med 2021-XX-XX

Taxa för brandskyddskontroll

Kommun: **Nyköping**

Gällande: 2021-07-01 - 2022-06-30

För utförande av brandskyddskontroll enligt lagen om skydd mot olyckor samt tillhörande föreskrifter utgår ersättning enligt denna taxa.

1. Objekt i småhus

1.1 Grundavgift

Inställelse för utförande av brandskyddskontroll

1.1.1 Helårsbebott hus

Minuter	Avgift
---------	--------

27,53	343,54 kr
-------	-----------

1.1.2 Fritidshus

41,56	518,62 kr
-------	-----------

(exkl.moms)

Alternativ A

1.2 Kontrollavgift

Kontroll av eldstad med tillhörande rökkanal

1.2.1 Fastbränsleeldad värmepanna

45	561,55 kr
----	-----------

1.2.2 Oljeeldad värmepanna

45	561,55 kr
----	-----------

1.2.3 Lokaleldstad

45	561,55 kr
----	-----------

(exkl.moms)

Kontroll av tillkommande objekt på samma skorsten

1.2.4 Fastbränsleeldad värmepanna

20	249,58 kr
----	-----------

1.2.5 Oljeeldad värmepanna

20	249,58 kr
----	-----------

1.2.6 Lokaleldstad

20	249,58 kr
----	-----------

(exkl.moms)

Kontroll av tillkommande objekt på annan skorsten

1.2.7 Fastbränsleeldad värmepanna

45	561,55 kr
----	-----------

1.2.8 Oljeeldad värmepanna

45	561,55 kr
----	-----------

1.2.9 Lokaleldstad

45	561,55 kr
----	-----------

(exkl.moms)

1.3 Tilläggsavgift

För kontroll genom temperaturmätning, tryckmätning, röktrycksprovning eller läckagemätning uttas ersättning för mertiden med pris, som anges i 4.3.

Alternativ B

1.2 Kontrollavgift

Kontrollavgift utgår med pris som anges i 4.3.

2. Övriga objekt

2.1 Kontrollavgift

Kontrollavgift utgår med pris som anges i 4.3.

3. Avgift för efterkontroll

För separat utförd efterkontroll av förelagd brandskyddsåtgärd utgår ersättning med pris som anges i 4.3 samt transportersättning.

4. Särskilda bestämmelser

4.1 För extra inställelse, då kontrollen inte kunnat utföras enligt ordinarie avisering och särskilda skäl för detta inte förelagat, utgår extra avgift för återbesök enligt 4.1. Härjämte utgår ersättning enligt ordinarie taxa för brandskyddskontrollen.

10	124,79 kr
----	-----------

(exkl.moms)

4.2 För kontroll utförd utom ordinarie arbetstid orsakat av att objektet inte är tillgängligt under ordinarie arbetstid, utgår ersättning med pris som anges i 4.3 samt tillägg motsvarande de merkostnader som arbeteteförleder.

4.3 Timersättning utgår per man med

För kontroll utförd under ordinarie arbetstid räknas påbörjad kvartstimme som hel kvartstimme.
För kontroll utförd utom ordinarie arbetstid räknas påbörjad halvtimme som hel halvtimme.

Vid beräkning av arbetstidens längd enligt 2. och 3. samt 4. inräknas förflyttningstiden

748,73 kr

(exkl.moms)

4.4 I angivna ersättningar ingår kostnaden för teknisk utrustning och förbrukningsmateriel samt för protokollering av brandskyddskontrollen.

5. Indexreglering av taxan

Avgiftsbeloppen i denna taxa är bestämda med utgångspunkt från Sotningsindex.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden får för varje avgiftsår därefter besluta att justera avgiftsbeloppen (fasta avgifter och timavgifter) med den procentsats för Sotningsindex som är publicerad på SKR:s webbplats för april månad året före avgiftsåret.

UPPGIFTER FÖR CIRKULÄRDATABASEN

Cirkulärnr: 21:13
Diariernr: 21/00361
Handläggare: Johan Gert
Sophia Olofsson

Ämnesord: Trygghet och säkerhet
Avdelning: Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad
Avdelningen för arbetsgivarpolitik

Sektion/Enhet:
Extern medverkan:
Datum: 2021-03-16
Mottagare: Räddningsnämnder
Räddningschefer
Kommunala räddningstjänstorganisationer

Rubrik: Sotningsindex 2021
Ersätter: 20:50
Bilagor:

Sammanfattning

SKR och SSR publicerar sotningsindex för kommuner som i avtal med Skorstensfejarmästare beslutat om att tillämpa indexet. Pandemin försköt förra årets avtalsrörelse vilket medförde att sotningsindexet då blev försenat. Det påverkar årets index.

SLUT UPPGIFTER FÖR CIRKULÄRDATABASEN

CIRKULÄR 21:13

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad
Avdelningen för arbetsgivarpolitik
Johan Gert
Sophia Olofsson

Räddningsnämnder
Räddningschefer
Kommunala räddningstjänstorganisationer

Sotningsindex 2021

För kommun som i avtal med Skorstensfejarmästare beslutat om tillämpning av Sotningsindex enligt Svenska Kommunförbundets cirkulär 2002:83, daterat 2002-09-12, ska nedanstående tabell användas för att fastställa sotningsindex.

Sotningsindex 2021 gäller från och med 2021-04-01:

(Detta index gäller för kommuner som även år 2020 tillämpade sotningsindex.)

Det är två värden som ligger till grund för sotningsindex. Dels är det löneökning på medianlön för sotare enligt avtal mellan Sveriges Skorstensfejaremästares Riksförbund (SSR) och Svenska Kommunalarbetareförbundet, (2,0 % från 1 april 2021). Det andra värdet är Konsumentprisindex för 12-månadersförändring i februari (1,4 % 2021).

Sotningsindexet för 2021 är 1,88 %. Beroende på när sotningsindex infördes för förra året och när det införs i år så behöver hänsyn tas till eventuella påslag för nuvarande år och överskott från föregående år. Vid senare införande justeras indexet så att värdet av uppräknigen för 12 månader ska kunna erhållas under färre månader.

Sotningsindex vid respektive tillämpning varierar således beroende på både när index infördes för 2020 och när det införs för 2021, Beräknade värden där dessa faktorer är inräknade kan utläsas i tabellen nedan. Pandemin försköt förra årets avtalsrörelse vilket medförde att sotningsindexet då blev mycket försenat. För de kommuner som för 2020 höjde taxan från den 1 februari 2021 eller senare innebär det att det finns ett så stort överskott från 2020 års höjning att det orsakar en sänkning av indexet i år.

Införande av index	01 nov 2020	01 dec 2020	01 jan 2021	01 feb 2021	01 mar 2021
1 april 2021	1,60%	1,09%	0,24%	-1,41%	-6,06%
1 maj 2021	1,75%	1,18%	0,26%	-1,54%	-6,61%
1 juni 2021	1,92%	1,30%	0,29%	-1,70%	-7,27%
1 juli 2021	2,13%	1,45%	0,32%	-1,88%	-8,08%
1 augusti 2021	2,40%	1,63%	0,36%	-2,12%	-9,08%

Tabell 1, Justerat sotningsindex beroende på när det infördes för 2020 och införs för 2021.

Vid frågor eller andra behov av justerade indexberäkningar går det bra att kontakta info@skr.se, 08-452 70 00.

Sveriges Kommuner och Regioner
Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad

Gunilla Glasare

Ann-Sofie Eriksson

SKR har kommit överens med Sveriges Skorstensfejaremästares Riksförbund att justera den tidigare förenklade beräkningen för att beakta om taxan höjdes senare än 1 april föregående gång. Det avser första steget i sotarens förslag på beräkning.

Vidare saknas justeringen för det uteblivna värdet av höjningen för 2020, se steg 2a och 3a. För sotningsåret 2020 var värdet av höjningen 0,87 % (eftersom att sotarnas löner höjdes först 1/11 istället för 1/4).

Det medför att ni utifrån taxan sen 2019, 712,06 ska höja med 5,15 % till 748,73 kr.

Utifrån sotarnas förslag på beräkning har vi ändrat enligt följande:

1. $712,06 * (1+0,0214) / (1 + 0,0285) = 707,14$
2. $707,14 * (1 + 0.018) = 719,87$
- 2a. $707,14 * 0,0087 = 6,15$ (värdet av den uteblivna höjningen för 2020)
3. $719,87 * (1 + 0,0188) = 733,41$
- 3a. $733,41 + 6,15 = 739,56$
4. $(739,56 - 712,06) * 12/9 + 712,06 = \mathbf{748,73}$

Jag kommer även informera SSR om vad vi svarat er.

vänliga hälsningar

Johan Gert

Sektionen för planering säkerhet och miljö

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad

MSN § 35 Revidering av taxa för brandskyddskontroll**Diarienummer:** MSN21/22

I taxedokumentet för brandskyddskontroll framgår det att ersättningen kan revideras varje år med sotningsindex. Sotningsindex är framtaget av de centrala parterna Svenska Kommunförbundet och Sveriges Skorstensfejarmästares riksförbund.

Årets sotningsindex ligger till grund för uppräknigen av Nyköpings kommuns nya föreslagna Taxa för brandskyddskontroll. Taxedokumentet är reviderat av Sörmlandskustens Räddningstjänst. Ingen justering har gjorts under 2020 och indexjustering i denna revidering är 5,15%.

Förslaget möjliggör även för Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att fastställa taxan efter det sotningsindex som SKR presenterar årligen i april.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut
Kommunfullmäktige beslutar

- 1) att** anta taxa för brandskyddskontroll
- 2) att** taxan börjar gälla från och med 2021-07-01

Beslut till:
Kommunfullmäktige

Justerare



Justerare

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens sammanträde

4 maj 2021 klockan 14:00-15:00, Stadshuset Sal A

Paragrafer 26-37

Ledamöter

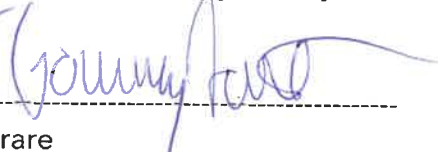
Carl-Åke Andersson (S), ordf
Kjell Johansson (C), 1:e vice ordf
Tommy Jonsson (M), 2:e vice ordf
Sören Viking (S)
Elisabeth Sjödélius (S)
Gunnar Åsell (MP)
Fredrik Sjöberg (M)
Stefan Landmark (KD)
Peter Engström (SD)
Lars Nordquist (S) tj.ers.
Kaj Nilsson (M) tj.ers.

Ersättare

Helena Wahlström (S)
Natalie Karlsson (C)
Johan Stenberg (M)
Lars-Göran Göransson (KD)
Håkan Johansson (V)

Övriga deltagare: Victoria Alstade planarkitekt (§§26-31), Emma Bergenrup livsmedelschef, Sophie Nordström livsmedelsinspektör (§§26-31), Sofia Bergqvist planarkitekt (§§26-31), Emelie Nylund renhållningschef, Anna Hesselgren bygglovchef, Jonas Andersson sakkunnig tjänsteperson, Maria Ljungblom samhällsbyggnadschef (§§26-31), Per Berggren miljöchef



Ordförande
Carl-Åke Andersson

Justerare
Tommy Jonsson

Sekreterare
Jenny Sundqvist**Anslagsbevis**

Anslag uppsatt
följande datum:

2021-05-10

Sista dag för
överklagande:

2021-05-31

Datum för anslags
nedtagande:

2021-06-01

Protokollet förvaras på Kommunledningskansliet, Nyköpings kommun.

KS § Förlängning av möjlighet att delta på distans vid sammanträden

Diarienummer: KK 20/693

Sammanfattning

Enligt kommunallagen kan fullmäktige besluta att ledamöter får delta i fullmäktige och nämnders sammanträden på distans. Mot bakgrund av rådande pandemi (covid-19) fattade kommunfullmäktige 2020-12-08 beslut om att tillfälligt införa möjlighet för ledamöter och ersättare att delta på distans vid kommunfullmäktiges, kommunstyrelsens och nämnders sammanträden. Detta genom ett tillfälligt tillägg i kommunfullmäktiges arbetsordning samt kommunstyrelsens och nämndernas reglementen. Tillägget beslutades gälla till och med 2021-06-08 med möjlighet till förlängning om behovet kvarstår. Beslut om förlängning ska fattas av kommunfullmäktige senast detta datum. Då behovet av möjligheten fortsatt kvarstår föreslås kommunfullmäktige förlänga möjligheten till deltagande på distans vid politiska sammanträdet genom att det tillfälliga tillägget i kommunfullmäktiges arbetsordning och styrelsens och nämndernas reglementen fortsätter gälla till och med 2021-12-14.

Bakgrund

För att säkra en långsiktig beslutsförhet i kommunens politiska instanser och som en del i kommunens arbete med att följa Folkhälsomyndighetens föreskrifter om allas ansvar att förhindra smitta av covid-19 m.m beslutade kommunfullmäktige 2020-12-08 (§ 242) om att anta tillägg till kommunfullmäktiges arbetsordning samt styrelsens och samtliga nämnders reglementen som möjliggör för ledamöter och ersättare att delta på distans vid dess sammanträden.

I samband med fullmäktiges beslut gavs kommunledningskansliet i uppdrag att utreda förutsättningarna för deltagande på distans samt att presentera förslag på plan för dess tillämpning till kommunstyrelsen. Detta då kommunledningskansliet bedömde att de tekniska förutsättningarna saknades för att kunna tillämpa distansdeltagande vid fullmäktige, styrelse- och nämndsammanträden i kommunens sammanträdessalar utifrån de krav på bild- och ljudöverföring i realtid och deltagande på lika villkor som kommunallagen ställer. Det behövde även utredas vilken digital programvara som är lämplig att använda för politiska sammanträden. Vidare måste informationssäkerheten säkerställas och rutiner för distansdeltagande upprättas för att säkra rättssäkerheten. En återrapport delgavs kommunstyrelsen 2021-02-08 (§ 20) men då inget färdigt förslag på plan för

implementering fanns färdigställd fick kommunledningskansliet fortsatt uppdrag att utreda och återkomma med detta.

Återrapport avseende uppdrag om förutsättningarna för deltagande på distans samt plan på implementering

Sedan fullmäktiges beslut har kommunledningskansliet kontinuerligt arbetat med uppdraget i en grupp bestående av funktioner inom enheter på kommunledningskontoret innefattande IT, Kommunservice, Projekt Utredning Analys, Juridik och Sekretariat. Nedan följer en statusrapport kring det aktuella läget med uppdraget.

Teknik i sammanträdesrummen

Kommunservice, IT och Nyköpings arenor har inventerat samtliga sammanträdesrum i Stadshuset (A, B, C, D-sal samt Översikten, Insikten, Avsikten, Grottan och Torget). Det finns en specifikation på vad för teknik som behövs i salarna, både för att bedriva digitala sammanträden samt behov för övriga möten. Inventeringen har omsatts i ett underlag med en uppskattad kostnadsbild.

Upphandling av digitala tjänster för konferensrum som omfattar kommunens samlade behov pågår. När det avtalet finns på plats går det att göra avrop till utrustning för sammanträdesrummen i Stadshuset. Upphandlingen har pågått under våren och sista anbudsdag är 13 maj, förlängning av anbudstid har skett med anledning av ändrade miljökrav som uppkommit under upphandlingsperioden. Då det nya avtalet för teknik i sammanträdesrum kommer att vara tjänstebaserat, kommer kostnaden fördelas som en driftkostnad för Kommunservice som tas med i budget.

Uppskattad tidplan just nu är att avtal kan tecknas i juni och därefter kan diskussion ske med leverantör och avrop göras. Leveranstid för teknisk utrustning uppskattas till omkring 6-8 veckor. Med anledning av högt tryck på teknisk utrustning globalt sett till följd av pandemin är dock leveranstiden osäker.

Mjukvara

Tester för att genomföra sammanträde Ineras tjänst "Digitalt möte" har skett under perioden februari-maj. Tjänsten har utvecklats för att det ska vara både enklare och säkrare att använda videomöten och tjänsten uppfyller också de säkerhetskrav som kommunen ställer på möten där känsliga personuppgifter hanteras. För att politiker ska kunna använda tjänsten på sin surfplatta krävs vidare Ineras app "Digitalt möte" som kan laddas ned från Appstore. Funktionaliteten på surfplattorna har ännu inte testats fullt ut varpå kompletterande tester fortsatt behöver genomföras. Då tjänsten är ny

behöver vissa funktioner fortsatt utvecklas för att den ska vara lika funktionell och användarvänlig som Microsoft Teams.

Microsoft Teams är den mjukvara som fortsatt primärt används för de sammanträden som idag genomförs med deltagande på distans. För att fortsatt underlätta för digitala nämndsammanträden enligt den nuvarande lösningen rekommenderas att Teams installeras på samtliga politikernas I-pads.

Under våren har Kommunservice, IT och sekretariatet också tittat på förutsättningar för att livesända och spela in fullmäktigemöten. Möjlighet att avropa system där detta kommer att finnas, dock behöver teknik i A-salen finnas på plats först för att möjliggöra helheten.

Rutiner

Rutiner som finns för nämndsammanträden via Teams fortsätter att utvecklas löpande. Rutiner för Ineras tjänst "Digitalt möte" kommer skapas efter ytterligare tester genomförts. Rutiner för teknik och övrig mjukvara kommer att skapas när detta finns på plats.

Rättsläget

Ingen ny information kring rättsläget finns ännu och är således fortsatt osäkert. Kontakt sker kontinuerligt med Sveriges kommuner och regioner (SKR). SKR har inkommit med en hemställan till Regeringen gällande behov av ändring av Kommunallagen för att rätta ut de otydligheter som finns gällande deltagande för distans vid sammanträden.

Personella resurser

Ett utökat stöd kommer att behövas för att genomföra kommunfullmäktiges sammanträden digitalt i form av stöd på plats både för tekniken i sammanträdesrum och för teknisk support till de förtroendevalda som deltar på distans. Mer exakt uppskattning gällande detta kan anges först när teknik i salarna är på plats.

Ytterligare behov

För att genomföra sammanträden där information omfattande av sekretess behandlas krävs programstöd för att möjliggöra distribuering av sekretesshandlingar. I dagsläget distribueras dessa fysiskt i papper i anslutning till

sammanträdet. För att möjliggöra en smidig och effektiv digital sammanträdeshantering krävs även en digital hantering för distribuering av handlingar. Att utreda och eventuellt införa en programvara för detta möjliggör digitala sammanträden för samtliga politiska instanser men kan även innebära en övergripande förbättring av nuvarande sätt att distribuera kallelser med underliggande handlingar inför sammanträden.

Kommunledningskansliet ser även behov av att utreda programvara för att möjliggöra digital justering av protokoll, detta för att inte längre behöva kalla in förtroendevalda till att fysiskt underteckna dessa. Det finns heller inget krav på att protokoll måste justeras fysiskt, varpå eventuellt införande av digital hantering för detta är en möjlig åtgärd som både är lämplig utifrån rådande läge och som innebär en effektivisering av nuvarande hantering även långsiktigt.

Slutligen rekommenderas att IT får i uppdrag att genomföra installationer av Microsoft Teams på de förtroendevaldas surfplattor som tillhandahålls genom kommunen. Detta för att förenkla hanteringen av de sammanträden som genomförs med deltagare på distans i dagsläget. Vid inloggning som gäst i Teams har vissa svårigheter uppstått gällande identifikation av deltagare samt att vissa funktioner i Teams inte finns tillgängliga som Gäst. Tillgång till Teams skulle även förenkla den administrativa hanteringen av gruppmöten inför sammanträden. I samband med detta rekommenderas inköp och distribuering av enklare headset till förtroendevalda med I-pads för att bättre kunna säkerställa en god ljud-kvalité för distansdeltagande vid sammanträden.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Förslag

Kommunfullmäktige föreslås förlänga det tillägg till kommunfullmäktiges arbetsordning samt kommunstyrelsens och samtliga nämnders reglementen vilket beslutades om 2020-12-08 (§ 242) som innebär fortsatt möjlighet till deltagande på distans vid politiska sammanträden.

Vidare föreslås kommunstyrelsen att godkänna återrapporten enligt tjänsteskrivelse daterad 2021-05-14. Rekommendationen är att fortsatt avvakta med att genomföra kommunfullmäktiges sammanträden med deltagare på distans. Detta i fortsatt väntan på slutlig dom avseende

rättsfallet gällande Luleå kommun, samt teknisk utrustning i salen och programvara för hantering av sammanträdena. De sammanträden som idag genomförs med deltagare på distans via Microsoft Teams kan fortsatt genomföras enligt samma upplägg som tidigare.

För att ytterligare möjliggöra för fler instanser att genomföra sammanträden med deltagare på distans på ett effektivt och informationssäkert sätt samt för att effektivisera de digitala sammanträden som redan genomförs idag föreslås att kommunledningskansliet får i uppdrag att utreda ett införande av ett digitalt system för distribuering av möteshandlingar, inklusive handlingar som omfattas av sekretess, samt att utreda införande av digital signering av protokoll.

Slutligen föreslås att IT får i uppdrag att hantera installation av Microsoft Teams på de förtroendevaldas I-pads som tillhandahålls av kommunen samt hantera inköp och distribuering av headset. Detta för att förenkla och förbättra hanteringen av de politiska möten som genomförs med deltagare på distans idag och för att säkerställa att en tillräckligt god ljud-kvalité upprätthålls.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) **att** förlänga tillägg till kommunfullmäktiges arbetsordning samt kommunstyrelsens och samtliga nämnders reglementen, att gälla till och med 2021-12-14.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) **att** godkänna återrapport av uppdrag att utreda förutsättningarna av deltagande på distans och plan för dess tillämpning, enligt tjänsteskrivelse daterad 2021-05-14,
- 2) **att** uppdra till kommunledningskansliet att utreda ett införande av ett digitalt system för säker distribuering av möteshandlingar, inklusive handlingar som omfattas av sekretess,
- 3) **att** uppdra till kommunledningskansliet att utreda införande av digital signering av protokoll, samt
- 4) **att** uppdra till IT-avdelningen att installera Microsoft Teams på de förtroendevaldas I-pads som tillhandahålls av kommunen.

Kommunfullmäktiges beslut till:

Kommunledningskansliet

IT-avdelningen

Kommunfullmäktige

Förlängning av tillfälligt införande av möjlighet till deltagande på distans vid politiska sammanträden

Sammanfattning

Enligt kommunallagen kan fullmäktige besluta att ledamöter får delta i fullmäktige och nämnders sammanträden på distans. Mot bakgrund av rådande pandemi (covid-19) fattade kommunfullmäktige 2020-12-08 beslut om att tillfälligt införa möjlighet för ledamöter och ersättare att delta på distans vid kommunfullmäktiges, kommunstyrelsens och nämnders sammanträden. Detta genom ett tillfälligt tillägg i kommunfullmäktiges arbetsordning samt kommunstyrelsens och nämndernas reglementen. Tillägget beslutades gälla till och med 2021-06-08 med möjlighet till förlängning om behovet kvarstår. Beslut om förlängning ska fattas av kommunfullmäktige senast detta datum. Då behovet av möjligheten fortsatt kvarstår föreslås kommunfullmäktige förlänga möjligheten till deltagande på distans vid politiska sammanträdet genom att det tillfälliga tillägget i kommunfullmäktiges arbetsordning och styrelsens och nämndernas reglementen fortsätter gälla till och med 2021-12-14.

Bakgrund

För att säkra en långsiktig beslutsförhet i kommunens politiska instanser och som en del i kommunens arbete med att följa Folkhälsomyndighetens föreskrifter om allas ansvar att förhindra smitta av covid-19 m.m beslutade kommunfullmäktige 2020-12-08 (§ 242) om att anta tillägg till kommunfullmäktiges arbetsordning samt styrelsens och samtliga nämnders reglementen som möjliggör för ledamöter och ersättare att delta på distans vid dess sammanträden.

I samband med fullmäktiges beslut gavs kommunledningskansliet i uppdrag att utreda förutsättningarna för deltagande på distans samt att presentera förslag på plan för dess tillämpning till kommunstyrelsen. Detta då kommunledningskansliet bedömde att de tekniska förutsättningarna saknades för att kunna tillämpa distansdeltagande vid fullmäktige, styrelse- och nämndsammanträden i kommunens sammanträdessalar utifrån de krav på

bild- och ljudöverföring i realtid och deltagande på lika villkor som kommunallagen ställer. Det behövde även utredas vilken digital programvara som är lämplig att använda för politiska sammanträden. Vidare måste informationssäkerheten säkerställas och rutiner för distansdeltagande upprättas för att säkra rättssäkerheten. En återrapport delgavs kommunstyrelsen 2021-02-08 (§ 20) men då inget färdigt förslag på plan för implementering fanns färdigställd fick kommunledningskansliet fortsatt uppdrag att utreda och återkomma med detta.

Återrapport avseende uppdrag om förutsättningarna för deltagande på distans samt plan på implementering

Sedan fullmäktiges beslut har kommunledningskansliet kontinuerligt arbetat med uppdraget i en grupp bestående av funktioner inom enheter på kommunledningskontoret innefattande IT, Kommunservice, Projekt Utredning Analys, Juridik och Sekretariat. Nedan följer en statusrapport kring det aktuella läget med uppdraget.

Teknik i sammanträdesrummen

Kommunservice, IT och Nyköpings arenor har inventerat samtliga sammanträdesrum i Stadshuset (A, B, C, D-sal samt Översikten, Insikten, Avsikten, Grottan och Torget). Det finns en specifikation på vad för teknik som behövs i salarna, både för att bedriva digitala sammanträden samt behov för övriga möten. Inventeringen har omsatts i ett underlag med en uppskattad kostnadsbild.

Upphandling av digitala tjänster för konferensrum som omfattar kommunens samlade behov pågår. När det avtalet finns på plats går det att göra avrop till utrustning för sammanträdesrummen i Stadshuset. Upphandlingen har pågått under våren och sista anbudsdag är 13 maj, förlängning av anbudstid har skett med anledning av ändrade miljökrav som uppkommit under upphandlingsperioden. Då det nya avtalet för teknik i sammanträdesrum kommer att vara tjänstebaserat, kommer kostnaden fördelas som en driftkostnad för Kommunservice som tas med i budget.

Uppskattad tidplan just nu är att avtal kan tecknas i juni och därefter kan diskussion ske med leverantör och avrop göras. Leveranstid för teknisk utrustning uppskattas till omkring 6–8 veckor. Med anledning av högt tryck på teknisk utrustning globalt sett till följd av pandemin är dock leveranstiden osäker.

Mjukvara

Tester för att genomföra sammanträde Ineras tjänst "Digitalt möte" har skett under perioden februari-maj. Tjänsten har utvecklats för att det ska vara både enklare och säkrare att använda videomöten och tjänsten uppfyller också de säkerhetskrav som kommunen ställer på möten där känsliga personuppgifter hanteras. För att politiker ska kunna använda tjänsten på sin surfplatta krävs vidare Ineras app "Digitalt möte" som kan laddas ned från Appstore. Funktionaliteten på surfplattorna har ännu inte testats fullt ut varpå kompletterande tester fortsatt behöver genomföras. Då tjänsten är ny behöver vissa funktioner fortsatt utvecklas för att den ska vara lika funktionell och användarvänlig som Microsoft Teams.

Microsoft Teams är den mjukvara som fortsatt primärt används för de sammanträden som idag genomförs med deltagande på distans. För att fortsatt underlätta för digitala nämndsammanträden enligt den nuvarande lösningen rekommenderas att Teams installeras på samtliga politikernas I-pads.

Under våren har Kommunservice, IT och sekretariatet också tittat på förutsättningar för att livesända och spela in fullmäktigemöten. Möjlighet att avropa system där detta kommer att finnas, dock behöver teknik i A-salen finnas på plats först för att möjliggöra helheten.

Rutiner

Rutiner som finns för nämndsammanträden via Teams fortsätter att utvecklas löpande. Rutiner för Ineras tjänst "Digitalt möte" kommer skapas efter ytterligare tester genomförts. Rutiner för teknik och övrig mjukvara kommer att skapas när detta finns på plats.

Rättsläget

Ingen ny information kring rättsläget finns ännu och är således fortsatt osäkert. Kontakt sker kontinuerligt med Sveriges kommuner och regioner (SKR). SKR har inkommit med en hemställan till Regeringen gällande behov av ändring av Kommunallagen för att rätta ut de otydligheter som finns gällande deltagande för distans vid sammanträden.

Personella resurser

Ett utökat stöd kommer att behövas för att genomföra kommunfullmäktiges sammanträden digitalt i form av stöd på plats både för tekniken i sammanträdesrum och för teknisk support till de förtroendevalda som deltar på distans. Mer exakt uppskattning gällande detta kan anges först när teknik i salarna är på plats.

Ytterligare behov

För att genomföra sammanträden där information omfattande av sekretess behandlas krävs programstöd för att möjliggöra distribuering av sekretesshandlingar. I dagsläget distribueras dessa fysiskt i papper i anslutning till sammanträdet. För att möjliggöra en smidig och effektiv digital sammanträdeshantering krävs även en digital hantering för distribuering av handlingar. Att utreda och eventuellt införa en programvara för detta möjliggör digitala sammanträden för samtliga politiska instanser men kan även innebära en övergripande förbättring av nuvarande sätt att distribuera kallelser med underliggande handlingar inför sammanträden.

Kommunledningskansliet ser även behov av att utreda programvara för att möjliggöra digital justering av protokoll, detta för att inte längre behöva kalla in förtroendevalda till att fysiskt underteckna dessa. Det finns heller inget krav på att protokoll måste justeras fysiskt, varpå eventuellt införande av digital hantering för detta är en möjlig åtgärd som både är lämplig utifrån rådande läge och som innebär en effektivisering av nuvarande hantering även långsiktigt.

Slutligen rekommenderas att IT får i uppdrag att genomföra installationer av Microsoft Teams på de förtroendevaldas surfplattor som tillhandahålls genom kommunen. Detta för att förenkla hanteringen av de sammanträden som genomförs med deltagare på distans i dagsläget. Vid inloggning som gäst i Teams har vissa svårigheter uppstått gällande identifikation av deltagare samt att vissa funktioner i Teams inte finns tillgängliga som Gäst. Tillgång till Teams skulle även förenkla den administrativa hanteringen av gruppmöten inför sammanträden. I samband med detta rekommenderas inköp och distribuering av enklare headset till förtroendevalda med I-pads för att bättre kunna säkerställa en god ljud-kvalité för distansdeltagande vid sammanträden.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Ja/**Nej**

Förslag

Kommunfullmäktige föreslås förlänga det tillägg till kommunfullmäktiges arbetsordning samt kommunstyrelsens och samtliga nämnders reglementen vilket beslutades om 2020-12-08 (§ 242) som innebär fortsatt möjlighet till deltagande på distans vid politiska sammanträden.

Vidare föreslås kommunstyrelsen att godkänna återrapporten enligt tjänsteskrivelse daterad 2021-05-14. Rekommendationen är att fortsatt avvakta med att genomföra kommunfullmäktiges sammanträden med deltagare på distans. Detta i fortsatt väntan på slutlig dom avseende rättsfallet gällande Luleå kommun, samt teknisk utrustning i salen och programvara för hantering av sammanträdena. De sammanträden som idag genomförs med deltagare på distans via Microsoft Teams kan fortsatt genomföras enligt samma upplägg som tidigare.

För att ytterligare möjliggöra för fler instanser att genomföra sammanträden med deltagare på distans på ett effektivt och informationssäkert sätt samt för att effektivisera de digitala sammanträden som redan genomförs idag föreslås att kommunledningskansliet får i uppdrag att utreda ett införande av ett digitalt system för distribuering av möteshandlingar, inklusive handlingar som omfattas av sekretess, samt att utreda införande av digital signering av protokoll.

Slutligen föreslås att IT får i uppdrag att hantera installation av Microsoft Teams på de förtroendevaldas I-pads som tillhandahålls av kommunen samt hantera inköp och distribuering av headset. Detta för att förenkla och förbättra hanteringen av de politiska möten som genomförs med deltagare på distans idag och för att säkerställa att en tillräckligt god ljud-kvalité upprätthålls.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) **att** förlänga tillägg till kommunfullmäktiges arbetsordning samt kommunstyrelsens och samtliga nämnders reglementen, att gälla till och med 2021-12-14.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) **att** godkänna återrapport av uppdrag att utreda förutsättningarna av deltagande på distans och plan för dess tillämpning, enligt tjänsteskrivelse daterad 2021-05-14
- 2) **att** uppdra till kommunledningskansliet att utreda ett införande av ett digitalt system för säker distribuering av möteshandlingar, inklusive handlingar som omfattas av sekretess
- 3) **att** uppdra till kommunledningskansliet att utreda införande av digital signering av protokoll
- 4) **att** uppdra till IT-avdelningen att installera Microsoft Teams på de förtroendevaldas I-pads som tillhandahålls av kommunen

Mats Pettersson
Kommundirektör
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Jenny Åtegård
Tf. Kanslichef
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Beslut till:

Kommunledningskansliet

IT-avdelningen

KF § 242
KS § 346

Dnr KK20/693

Tillfälligt införande av möjlighet till deltagande på distans vid politiska sammanträden

Mot bakgrund av rådande pandemi med coronavirus (Covid-19) har Folkhälsomyndigheten infört rekommendationer om försiktighetsåtgärder som innebär att det finns en risk att ledamöter och ersättare i de politiska instanserna i kommunen inte kan delta vid nödvändiga sammanträden. Genom att öppna upp för möjligheten att delta på sammanträden på distans kan även ledamöter som utifrån försiktighetsåtgärder håller sig isolerade delta och på så sätt kan beslutsförheten i nämnder, styrelse och fullmäktige säkerställas.

För att en ledamot eller ersättare ska delta på ett sammanträde på distans krävs att kommunfullmäktige fattat beslut om det. Genom att ett sådant beslut fattas kan deltagande på distans genomföras givet att kommunallagens tekniska krav uppfylls.

Enligt 5 kap. 16 § kommunallagen får ledamöter delta i kommunfullmäktiges sammanträden på distans om kommunfullmäktige beslutat om det. Beslutar fullmäktige att tillåta närvaro på distans ska arbetsordningen innehålla föreskrifter om i vilken utsträckning det får ske. På motsvarande sätt anger 6 kap. 24 § att det finns möjlighet att delta på distans vid kommunstyrelse- och nämndsammanträden, förutsatt att fullmäktige har beslutat om detta och i vilken utsträckning det får ske. Deltagandet på distans ska i så fall ske genom ljud- och bildöverföring i realtid samt på ett sådant sätt att samtliga deltagare kan se och höra varandra samt delta på lika villkor. En ledamot som deltar på distans ska anses vara närvarande vid sammanträdet.

Sammanträden med fullmäktige, styrelse och nämnder ska alltid äga rum på en fysisk plats och enskilda ledamöter kan, istället för att närvara i lokalen, begära att få delta på distans. I det fall som fullmäktige har fattat beslut om möjligheten att delta på distans är det i regel ordförande som har rätt att avgöra om närvaro på distans får ske vid ett givet sammanträde.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

KF § 242
KS § 346

Dnr KK20/693

Förslag

Kommunfullmäktige föreslås att tillfälligt införa möjlighet till deltagande på distans vid kommunfullmäktiges, kommunstyrelsens och nämnders sammanträden. Detta genom ett tillägg i kommunfullmäktiges arbetsordning samt styrelsens och nämndernas reglementen. Tillägget föreslås i första hand gälla till och med 2020-06-08 men kan förlängas om behovet kvarstår. Beslut om förlängning tas av kommunfullmäktige senast vid samma datum.

Det fysiska mötet mellan ledamöter är fortsatt viktigt och deltagande på distans ska i första hand ses som ett komplement som ger möjlighet till beslutsfattande som annars inte kommit till stånd alls. Givet den rådande situationen kan denna möjlighet behöva nyttjas mer än i normalläget.

Till kommunfullmäktiges arbetsordning föreslås kommunfullmäktige anta ett tillägg i form av § 9 enligt följande (innebär att samtliga efterföljande paragrafer förskjuts):

Deltagande på distans

(5 kap. 16 § KL)

Fullmäktige får, om särskilda skäl föreligger, sammanträda med ledamöter och ersättare närvarande på distans. Sådant sammanträde får endast äga rum om ljud- och bildöverföring sker i realtid och på ett sådant sätt att samtliga deltagare kan se och höra varandra på lika villkor. Ledamot eller ersättare som önskar delta på distans ska senast fem (5) dagar före sammanträdet anmäla detta till kommunfullmäktiges sekreterare. Ordföranden avgör om närvaro får ske på distans samt om ledamot eller ersättare ska få delta på distans även om det meddelats med kortare varsel än fem (5) dagar.

Till kommunstyrelsens reglemente föreslås kommunfullmäktige anta ett tillägg i form av § 15 enligt följande (innebär att samtliga efterföljande paragrafer förskjuts):

Deltagande på distans

Styrelsen får, om särskilda skäl föreligger, sammanträda med ledamöter och ersättare närvarande på distans. Sådant sammanträde får endast äga rum om ljud- och bildöverföring sker i realtid och på ett sådant sätt att samtliga deltagare kan se och höra varandra på lika villkor. Sammanträdeslokalen ska vara så beskaffad att inte obehöriga kan ta del av sammanträdeshandlingar, bild eller ljud. Deltagande på distans ska endast tillåtas i de fall informationssäkerheten kan garanteras.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

KF § 242
KS § 346

Dnr KK20/693

Ledamot eller ersättare som önskar delta på distans ska senast fem (5) dagar före sammanträdet anmäla detta till kommunstyrelsens sekreterare. Ordföranden avgör om närvaro får ske på distans samt om ledamot eller ersättare ska få delta på distans även om det meddelats med kortare varsel än fem (5) dagar. Styrelsen får bestämma vad som närmare ska gälla om deltagande på distans i styrelsen.

Till samtliga nämnders reglemente föreslås kommunfullmäktige anta ett tillägg i form av § 13 enligt följande (innebär att samtliga efterföljande paragrafer förskjuts):

Deltagande på distans

Nämnden får, om särskilda skäl föreligger, sammanträda med ledamöter och ersättare närvarande på distans. Sådant sammanträde får endast äga rum om ljud- och bildöverföring sker i realtid och på ett sådant sätt att samtliga deltagare kan se och höra varandra på lika villkor. Deltagande på distans ska endast tillåtas i de fall informationssäkerheten kan garanteras. Ledamot eller ersättare som önskar delta på distans ska senast fem (5) dagar före sammanträdet anmäla detta till nämndens sekreterare. Ordföranden avgör om närvaro får ske på distans samt om ledamot eller ersättare ska få delta på distans även om det meddelats med kortare varsel än fem (5) dagar.

Kommunstyrelsen föreslås vidare att uppdra till kommunledningskansliet att ta fram förslag på plan för genomförande och implementering av deltagande på distans på politiska sammanträden och återkomma till kommunstyrelsen på dess sammanträde 2021-02-08. Detta då kommunledningskansliet bedömer att de tekniska förutsättningarna i nuläget saknas för att kunna tillämpa distansdeltagande vid fullmäktige, styrelse- och nämndsammanträden i kommunens sammanträdessalar utifrån de krav på bild- och ljudöverföring i realtid och deltagande på lika villkor som kommunallagen ställer. Det behöver även utredas vilken digital programvara som är lämplig att använda för politiska sammanträden. Vidare behöver informationssäkerheten säkerställas och rutiner för distansdeltagande behöver upprättas för att säkra rättssäkerheten.

Malin Karlsson (SD) yrkar på att lägga till en att-sats om att uppdra till kommunledningskansliet att utreda förutsättningarna för att webbsända Kommunfullmäktiges sammanträden.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

KF § 242
KS § 346

Dnr KK20/693

Inlägg i ärendet görs av Anna af Sillen (M), Nicklas Franzén (V) och Urban Granström (S).

Ordförande redogör för en propositionsordning där framskrivet förslag hanteras först och därefter Malin Karlssons yrkande om tillägg som en att sats under kommunstyrelsens beslut, bifall mot avslag. Kommunstyrelsen godkänner propositionsordningen.

Ordförande finner först att kommunstyrelsen beslutar enligt framskrivet förslag.

Därefter ställer ordförande proposition på Malin Karlssons (SD) yrkande om tilläggs-attsats mot avslag till detsamma och finner att kommunstyrelsen avslår tilläggs-attsatsen.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta tillägg till kommunfullmäktiges arbetsordning samt kommunstyrelsens och samtliga nämnders reglementen enligt ovan, att gälla till och med 2021-06-08 med möjlighet till förlängning.

Kommunstyrelsen beslutar

att under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut, uppdra till kommunledningskansliet att utreda förutsättningarna för deltagande på distans vid politiska sammanträden,

att kommunledningskansliet återkommer till kommunstyrelsens sammanträde 2021-02-08 med förslag på plan för dess tillämpning, samt

att förklara paragrafen omedelbart justerad

Vid kommunfullmäktiges sammanträde 2020-12-08 lämnar Thom Zetterström (SD), Malin Karlsson (SD), Anders Eberhardt (SD) och Peter Engström (SD) in särskilt yttrande.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

KF § 242
KS § 346

Dnr KK20/693

Inlägg i ärendet görs av Carl-Åke Andersson (S).

Kommunfullmäktige beslutar

att bifalla kommunstyrelsens förslag

Peter Engström (SD), Thom Zetterström (SD), Anders Eberhardt (SD) och Malin Karlsson (SD) reserverar sig mot beslutet.

Bilaga KF § 242:
Särskilt yttrande

Beslut till:
Kommunledningskansliet

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



2020-12-08, Nyköping

Särskilt yttrande: 14. Införande av möjlighet till deltagande på distans vid politiska sammanträden. KK20/693

När man nu ger kommunledningskansliet i uppdrag att utreda förutsättningarna för deltagande på distans vid politiska sammanträden så önskar Sverigedemokraterna att man kopplar ihop det uppdraget man redan har gällande webbsändningar av kommunfullmäktige.

Redan 2011 motionerade Sverigedemokraterna om att Kommunfullmäktige borde webbsändas. En kort tid efter det lämnade även Centerpartiet in en motion i samma anda. Den 24 november 2014 fick bägge motionerna bifall i kommunfullmäktige.

Det har nu passerat över 6 år sedan bifallet och tyvärr är kommunfullmäktige ännu inte webbsänt. Något som hade varit ett bra komplement till utestängning av allmänheten i dessa pandemitider. Även under "normala tider" så har tyvärr inte alla möjlighet att komma till stadshuset för att titta på fullmäktige.

Det vore ett lyft för demokratin om fler kunde ta del av fullmäktige på det sätt som passar den enskilde bäst. I direktsändning eller genom att titta på i efterhand.

Med modern teknik borde man kunna få till webbsändning utan att göra ingrepp i Nyköpings stadshus.

Sverigedemokraterna är medvetna om kommunens ansträngda ekonomi.

Vi är övertygade om att allmänheten skulle acceptera den extra kostnaden för att enklare kunna ta del av det som beslutas under kommunfullmäktige i sin helhet, inte enbart vad media väljer att publicera.

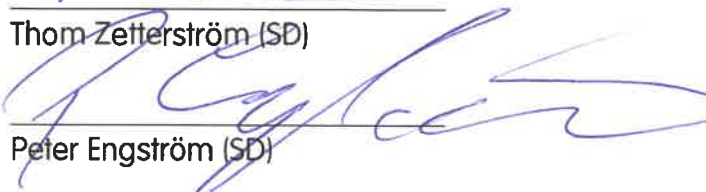
Mot bakgrund av ovanstående föreslog Sverigedemokraterna att lägga till en att-sats:

* att uppdra till kommunledningskansliet att utreda förutsättningarna för att webbsända Kommunfullmäktiges sammanträden.


Malin Karlsson (SD)


Anders Eberhardt (SD)


Thom Zetterström (SD)


Peter Engström (SD)

Plats och tid Stadshuset, Sal A, tisdag 8 december 2020, kl. 19.00 – 20:26

Ledamöter Se KF § 227

Tjänstgörande
ersättare Se KF § 227

Ersättare Se KF § 227

Underskrifter

Sekreterare	Paragrafer §§ 226-256
	Johanna Sterner	
Ordförande	
	Carl-Åke Andersson	
Justerande
	Urban Granström	Anna af Sillen

ANSLAG/BEVIS

Protokollet har justerats och justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 2020-12-08 Sista dag för överklagande **2021-01-19**

Anslag uppsatt den **2020-12-21** Datum för anslags nedtagande **2021-01-20**

Protokollet förvaras hos Kommunledningskontoret/kansli

Underskrift
Johanna Sterner

Utdragsbestyrkande

KS § Antagande av Bostadsförsörjningsstrategi för Nyköpings kommun 2021-2025

Diarienummer: KK19/545

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar säger att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen så att förutsättningar skapas för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Kommunen ska främja att ändamålsenliga åtgärder för att bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av Kommunfullmäktige minst en gång under varje mandatperiod.

Aspekten ekologisk hållbarhet är viktig vid bostadsbyggande och samhällsplanering för att uppnå ett hållbart samhällsbyggande, men denna aspekt hanteras inte i bostadsförsörjningsstrategin utan tas upp i kommunens kommande arbete med framtagande av styrdokument inom miljöområdet.

Kommunstyrelsen beslutade den 9 september 2019 att uppdra åt Samhällsbyggnad att revidera bostadsförsörjningsstrategin för Nyköpings kommun i samarbete med Division Social omsorg och övriga berörda verksamheter.

Ett förslag till bostadsförsörjningsstrategi har varit ute på remiss till politiska partier, berörda myndigheter, grannkommuner, kommunala remissinstanser, föreningar, organisationer, fastighetsägare och byggbolag. Totalt inkom 13 yttranden varav 1 utan erinran. Med anledning av de inkomna synpunkterna har följande ändringar gjorts i strategin:

- Ny befolkningsprognos med 500-600 personers folkökning per år istället för 700. Den nya befolkningsprognosen innebär att bostadsbehovet blir 312 bostäder per år istället för 366.
- Ett metodavsnitt har lagts till i inledningen.
- En tydligare avgränsning mellan vad som behandlades i BFS och vad som behandlas i ÖP och övriga styrdokument.
- Mål och åtgärder har setts över.
- Kapitlet med andra kommuners Bostadsförsörjningsprogram har tagits bort då det spelat ut sin roll.
- Kapitel 12 har kompletterats med ett resonemang kring möjligheterna att genom flyttkedjor skapa ny och ökad tillgång till bostäder för alla grupper. Till detta har åtgärd i del 2 knutits som tydliggör intentionerna under tiden fram till 2025.

- I handlingsplanens delmål 1.2 har förtydligats att även grönområden i nya bostadsområden ska bevaras och/eller tillskapas för att öka tryggheten och möjligheten till möten mellan människor i alla åldrar.
- Förslag tillagt att kommunen ska testa att ge en markanvisning till en byggemenskap.
- Förtydligande att Bostadsförsörjningsstrategin med handlingsplan fokuserar framför allt på den sociala dimensionen av hållbarhet. För att främja de ekologiska och ekonomiska aspekterna har kommunen andra styrdokument som är mer lämpliga att använda, bland annat översiktsplan och program för ekologisk hållbarhet som är under framtagning.
- En åtgärd att se över och förtydliga ägardirektivet för Nyköpingshem läggs till i handlingsplanen.

Utöver detta har endast redaktionella ändringar gjorts.

Förslaget till bostadsförsörjningsstrategi föreslås nu antas av Kommunfullmäktige.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

- Ärendet berör eller påverkar barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa.
- En prövning av barnets bästa har genomförts.
- Förslag till beslut beaktar vad som bedömdes vara barnets bästa enligt prövningen.

Dokumentation

Den fullständiga prövningen av barnets bästa återfinns i ett separat dokument som bifogas tjänsteskrivelsen.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) att** anta bostadsförsörjningsstrategin.

Kommunfullmäktiges beslut till:

Samhällsbyggnad

Kommunfullmäktige

Antagande av Bostadsförsörjningsstrategi för Nyköpings kommun 2021-2025

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar säger att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen så att förutsättningar skapas för att alla i kommunen att kunna leva i goda bostäder. Kommunen ska främja att ändamålsenliga åtgärder för att bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av Kommunfullmäktige minst en gång under varje mandatperiod.

Aspekten ekologisk hållbarhet är viktig vid bostadsbyggande och samhällsplanering för att uppnå ett hållbart samhällsbyggande, men denna aspekt hanteras inte i bostadsförsörjningsstrategin utan tas upp i kommunens kommande arbete med framtagande av styrdokument inom miljöområdet.

Kommunstyrelsen beslutade den 9 september 2019 att uppdra åt Samhällsbyggnad att revidera bostadsförsörjningsstrategin för Nyköpings kommun i samarbete med Division Social omsorg och övriga berörda verksamheter.

Ett förslag till bostadsförsörjningsstrategi har varit ute på remiss till politiska partier, berörda myndigheter, grannkommuner, kommunala remissinstanser, föreningar, organisationer, fastighetsägare och byggbolag. Totalt inkom 13 yttranden varav 1 utan erinran. Med anledning av de inkomna synpunkterna har följande ändringar gjorts i strategin:

- Ny befolkningsprognos med 500-600 personers folkökning per år istället för 700. Den nya befolkningsprognosen innebär att bostadsbehovet blir 312 bostäder per år istället för 366.
- Ett metodavsnitt har lagts till i inledningen.
- En tydligare avgränsning mellan vad som behandlats i BFS och vad som behandlas i ÖP och övriga styrdokument.
- Mål och åtgärder har setts över.
- Kapitlet med andra kommuners Bostadsförsörjningsprogram har tagits bort då det spelat ut sin roll.

- Kapitel 12 har kompletterats med ett resonemang kring möjligheterna att genom flyttkedjor skapa ny och ökad tillgång till bostäder för alla grupper. Till detta har åtgärd i del 2 knutits som tydliggör intentionerna under tiden fram till 2025.
- I handlingsplanens delmål 1.2 har förtydligats att även grönområden i nya bostadsområden ska bevaras och/eller tillskapas för att öka tryggheten och möjligheten till möten mellan människor i alla åldrar.
- Förslag tillagt att kommunen ska testa att ge en markanvisning till en byggemenskap.
- Förtydligande att Bostadsförsörjningsstrategin med handlingsplan fokuserar framför allt på den sociala dimensionen av hållbarhet. För att främja de ekologiska och ekonomiska aspekterna har kommunen andra styrdokument som är mer lämpliga att använda, bland annat översiktsplan och program för ekologisk hållbarhet som är under framtagning.
- En åtgärd att se över och förtydliga ägardirektivet för Nyköpingshem läggs till i handlingsplanen.

Utöver detta har endast redaktionella ändringar gjorts.

Förslaget till bostadsförsörjningsstrategi föreslås nu antas av Kommunfullmäktige.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

- Ärendet berör eller påverkar barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa.
- En prövning av barnets bästa har genomförts.
- Förslag till beslut beaktar vad som bedömdes vara barnets bästa enligt prövningen.

Dokumentation

Den fullständiga prövningen av barnets bästa återfinns i ett separat dokument som bifogas tjänsteskrivelsen.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta bostadsförsörjningsstrategin

Mats Pettersson

Kommundirektör

Maria Ljungblom

Samhällsbyggnadschef

Beslut till:

Samhällsbyggnad

STRATEGI

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSS- STRATEGI FÖR NYKÖPINGS KOMMUN

DEL 1 NULÄGESBESKRIVNING



OM BOSTADSFÖRSÖRJNINGSS- STRATEGIN

I framtagandet av Bostadsförsörjningsstrategin har en politisk styrgrupp varit vägledande. Strategin har arbetats fram av en projektgrupp bestående av representanter från den kommunala organisationen. Det har även funnits en referensgrupp som bidragit med synpunkter.

Politisk styrgrupp:

Urban Granström (S)
Martina Hallström (C)
Anna af Sillén (M)

Projektbeställare:

Maria Ljungblom, Samhällsbyggnadschef, Samhällsbyggnad

Projektledare:

Magnus Eriksson, Stadsbyggnadsenheten, Samhällsbyggnad

Projektgrupp:

Karin Wesström, Mark- och exploatering, Samhällsbyggnad
Patrik Järvall, Division Social Omsorg
Sofie Wigerblad, Kommunfastigheter
Fanny Ramström, Stadsbyggnadsenheten, Samhällsbyggnad

Referensgrupp:

Olov Skeppstedt, Mark-och exploateringschef
Maria Ljungblom, Stadsbyggnadschef
Päivi Pannula, Administrativ chef Division Social Omsorg
Mikael Karlsson, Kommunfastigheter
Marie Johnsson, Beställarkontoret

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGIN	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
SAMMANFATTNING	5
1. INLEDNING	6
2. BOSTADSBESTÅND	8
2.1 Bostadssituation och bostadsbrist	9
3. BOSTADSBYGGANDE I KOMMUNEN	11
4. BEFOLKNINGSUTVECKLING OCH HUSHÅLLSPROGNOS	13
4.1 Befolkningsökningen på lång sikt	15
5. BOENDESEGREGATION	16
6. SOCIAL HÅLLBARHET	17
7. KOMMUNIVÅNARNAS BOSTADSÖNSKEMÅL	20
8. EKONOMISK EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER	21

9. BOSTÄDER – NULÄGESANALYS	23
9.1 Hyresrätter	23
9.2 Bostadsrätter	24
9.3 Småhus.....	25
10. BOSTÄDER FÖR	29
SÄRSKI LDA GRUPPER	29
10.1 Särskilda bostäder för äldre.....	29
10.2 Bostäder för personer med funktionsvariation	30
10.3 Bostäder för övriga äldre	33
10.4 Bostäder för personer med social problematik.....	34
10.5 Bostäder för hemlösa.....	35
10.6 Bostäder för nyanlända	36
10.7 Bostäder för våldsutsatta.....	37
10.8 Bostäder för unga och studerande.....	38
11. SAMMANSTÄLLNING AV BOSTADSBEHOVET.....	39
12. UTBLICK MOT ÅR 2030.....	41
13. BOSTADSMARKNADEN I REGIONEN	44
REFERENSER	46

SAMMANFATTNING

Nyköpings kommun har under de senaste decennierna upplevt en stadig befolkningsökning och denna ökning bedöms fortsätta i framtiden. En förutsättning för fortsatt befolkningsstillväxt är att tillgången på attraktiva och ändamålsenliga bostäder byggs ut i takt med att befolkningen växer.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar säger att varje kommun skall planera bostadsförsörjningen så att förutsättningar skapas för att alla i kommunen skall kunna leva i goda bostäder. Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige minst en gång under varje mandatperiod.

Dagens bostadsbestånd omfattar cirka 27 600 lägenheter varav 11 300 i småhus och 14 700 i flerbostadshus. Den vanligaste upplåtelseformen är äganderätten som står för 36% av bostadsbeståndet. 28% av bostäderna är bostadsrätter och resterande 36% är hyresrätter. Den vanligast förekommande lägenhetsstorleken i kommunen är 71-80 kvadratmeter. Därefter är 61-70 kvadratmeter och 51-60 kvadratmeter vanligast.

Bostadsbyggandet har nu kommit igång på allvar efter att ha varit nere på endast 81 färdigställda bostäder under år 2016. Under de fem senaste åren har nästan 1200 nya bostäder färdigställts. På senare tid har intresset för att bygga hyresrätter ökat kraftigt.

Den rådande bostadsbristen och den växande befolkningen innebär att vi kan räkna med att det krävs minst en ny bostad för varje tillkommande hushåll. I Nyköpings kommun består ett hushåll av i genomsnitt 2,15 personer varför behovet av ordinära bostäder blir cirka 250 bostäder per år. Till det kommer behovet av bostäder för särskilda grupper som är cirka 62 bostäder per år.

Kommunens befolkningsprognos visar att det framförallt är två ålderskategorier som kommer att öka i antal under den närmaste framtiden, nämligen 35-44 år och 80+ år. Det innebär att de bostadstyper som det blir störst efterfrågan på är senior- och trygghetsbostäder för äldre samt småhus och större lägenheter för barnfamiljer.

Det totala behovet av nya bostäder framgår av nedanstående tabell:

Bostadsbehov	2021	2022	2023	2024	2025
Småhus	60	60	60	60	60
Bostadsrätter	75	75	75	75	75
Hyresrätter (unga och studerande)	12	12	12	12	12
Hyresrätter (seniorer)	12	12	12	12	12
Övriga hyresrätter	130	130	130	130	130
Särskilt boende för äldre, SoL	12	12	12	12	12
Övriga boenden inom LSS och SoL + jourlägenhet	11	10	11	10	11
Totalt	312	311	312	311	312

Tabell 1: Det totala behovet av nya bostäder under tidperioden 2021-2025.

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund

Nyköpings kommun har under de senaste decennierna upplevt en stadig befolkningsökning. Kommunens befolkningsprognos visar på en fortsatt positiv befolkningsutveckling under kommande år. En förutsättning för fortsatt befolkningstillväxt är att tillgången på attraktiva och ändamålsenliga bostäder byggs ut i takt med att befolkningen växer. Dessutom behöver det befintliga bostadsbeståndet nyttjas bättre.

Bostadsförsörjningen är en nyckelfråga för att uppnå kommunens målsättningar för befolkningsutvecklingen. Samtidigt är det en fråga som kommunen inte har full rådighet över. Ett sätt för kommunen att påverka är att ha en aktuell bostadsförsörjningsstrategi. Det finns också ett lagkrav på att alla kommuner ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningsstrategin ska inte enbart behandla nybyggnation utan även omfatta strategier för utveckling av befintliga bostadsområden. Strategin ska därmed även bidra till ökad hållbarhet och livskvalitet samt minskad segregation. Fokuset ligger därmed på den sociala dimensionen av hållbarhet. De andra dimensionerna - ekologisk och ekonomisk - är minst lika viktiga men styrs i första hand med andra verktyg som finns i kommunen tillhanda, bland annat genom översiktsplanen.

Bostadsförsörjningsstrategin består av två delar. Del 1 är en nulägesbeskrivning som redovisar läget på bostadsmarknaden och det framtida bostadsbehovet. Del 2 är ett strategidokument med handlingsplan som innehåller väl förankrade bostadspolitiska mål och konkreta åtgärder för att nå målen. Bostadsförsörjningsstrategi ska gälla för åren 2021-2025.

Bostadsförsörjningsstrategin ska stämma överens med övriga kommunala styrdokument. De övergripande styrdokument som har flest beröringspunkter med bostadsförsörjningsstrategin finns beskrivna i del 2.

Den nya bostadsförsörjningsstrategin ersätter gällande bostadsförsörjningsstrategi som antogs av Kommunfullmäktige år 2016.

1.2 Lagstiftning

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun genom framtagande av riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. *kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet*
2. *kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål*
3. *hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen*

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900).

I Nyköpings kommun utgör denna bostadsförsörjningsstrategi kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Strategin ska antas varje mandatperiod. Två år efter antagandet görs en aktualitetsprövning samt vid behov en mindre revidering av strategin.

1.3 Målgrupp

Den direkta målgruppen för denna strategi är kommunens nämnder, förvaltningar och bolag. Genom väl förankrade mål och åtgärder ligger strategin som grund för prioriteringar, verksamhetsplanering och utveckling av interna processer.

Strategin ska även kunna användas av byggherrar och bostadsutvecklare som är eller vill bli aktiva i Nyköpings kommun.

1.4 Metod

Bostadsförsörjningsstrategin är en del av den process som kommunen jobbar med för en god bostadsförsörjning. Arbetet med strategin har drivits genom en projektgrupp. Omvärldsbevakning har skett genom analys av statistik och trender, genom inläsning av andra kommuners riktlinjer för bostadsförsörjning, aktuella utredningar och handledningsunderlag samt deltagande i seminarier kring bostadsförsörjning för olika grupper. Bland underlaget kan dessa kan nämnas Boverkets handledning samt Helsingborgs kommuns och Malmö stads analys och arbete med flyttkedjor. Arbetet har också kompletterats av en attitydundersökning i syfte att tydliggöra efterfrågan på bostäder.

I Bostadsförsörjningsstrategin tydliggörs de utmaningar som finns för bostadsförsörjningen i kommunen och vilka förutsättningar som finns för att arbeta med olika frågeställningar. Kommunen kan arbeta med många frågor, men inte alla och ofta genom samarbete med andra aktörer. Arbetet med att skapa bostäder som motsvarar både efterfrågan och behoven måste alltså göras tillsammans med aktörerna på bostadsmarknaden: kommunala, allmännyttiga bostadsbolags, privata och statliga insatser behövs för att bostadsförsörjningen ska fungera.

2. BOSTADSBESTÅND

Bostadsbeståndet i Nyköpings kommun 2019-12-13

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Uppgift saknas	Totalt
Småhus	529	744	10 005	31	11 309
Flerbostadshus	7 880	6 847	4	0	14 731
Övriga hus	570	89	0	0	659
Specialbostäder	896	2	0	0	898
Summa	9 875	7 682	10 009	31	27 597

Tabell 2: Bostadsbeståndet i lägenheter i Nyköpings kommun 2019-12-13. Specialbostäder avser bostäder för äldre och funktionsvarierade samt studentbostäder. Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

I Nyköpings kommun fanns totalt 27 597 bostäder i slutet av år 2019. Av dessa var 41,0% småhus och 53,4% lägenheter i flerbostadshus. Av de sistnämnda var 53,5% hyresrätter och 46,5% bostadsrätter.

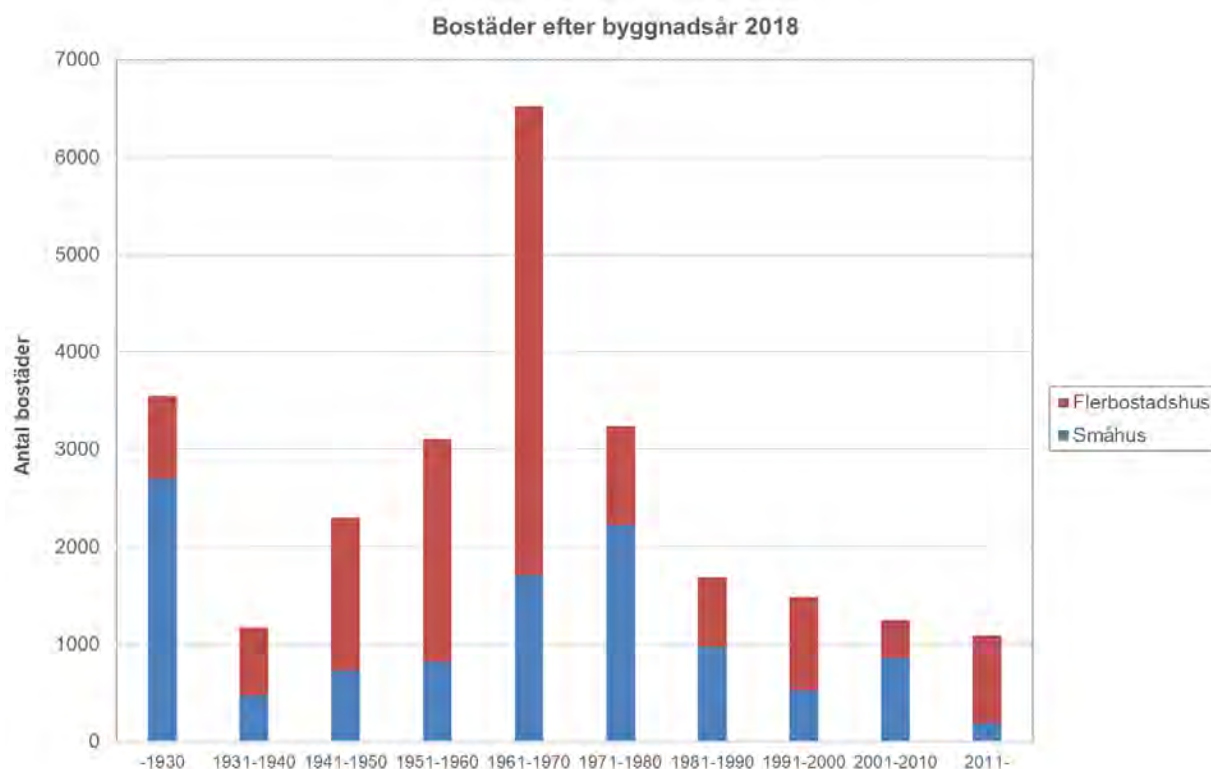


Diagram 1: Bostäder efter byggnadsår 2018.

Precis som i många andra svenska kommuner byggdes en stor del av Nyköpings bostadsbestånd under miljonprogramsåren på 1960-talet. Av flerbostadshusen byggdes inte mindre än 34% under detta årtionde. Av småhusen byggdes dock fler under 1970-talet än under 1960-talet.

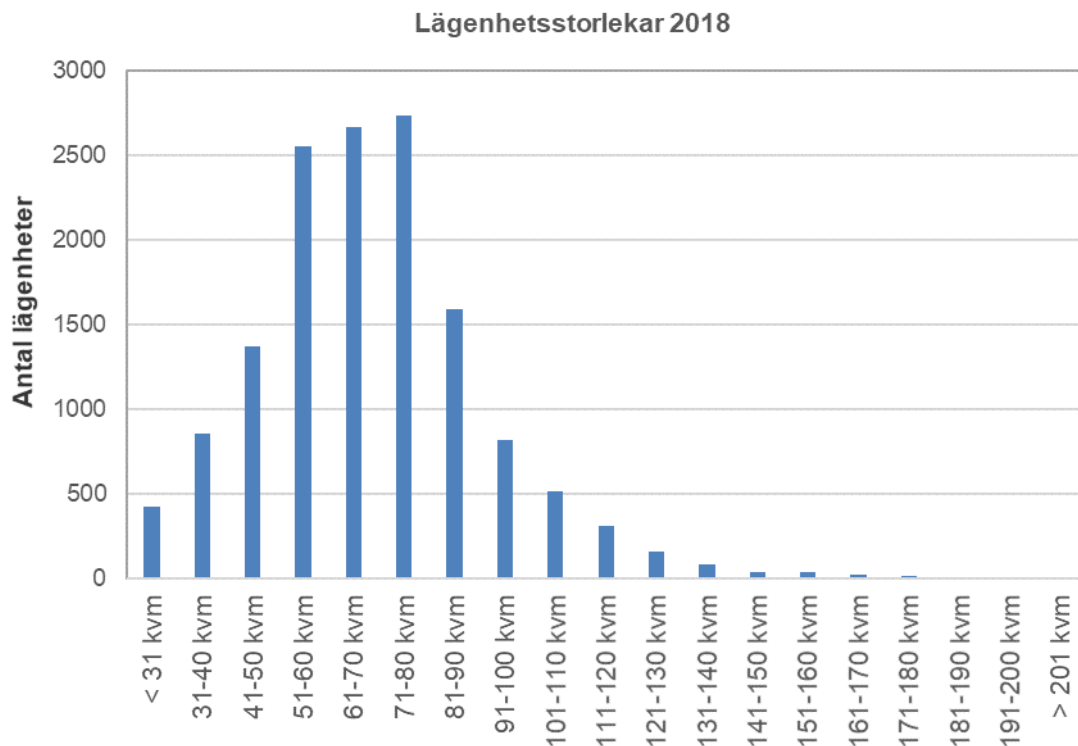


Diagram 2: Lägenhetsstorlekar 2018.

Diagrammet visar att majoriteten av Nyköpings lägenheter i flerbostadshus har en bostadsarea som ligger mellan 51 och 80 kvadratmeter. Jämfört med riksgenomsnittet finns det en lägre andel lägenheter under 40 kvm men en högre andel lägenheter på 71-80 kvm i kommunen.

2.1 Bostadssituation och bostadsbrist

Vad som är en rimlig bostadssituation kan definieras utifrån sex kriterier: boendestandard, boendeyta, boendekostnad, geografiskt läge, hur länge bostaden disponeras samt tid för att hitta en ny bostad. Boverket har med utgångspunkt i den data som finns att tillgå konstruerat kvantitativa mått, som på nationell, regional och lokal nivå ska fånga hur många hushåll som inte uppfyller de krav som ställs för respektive kriterium.

De två mått som Boverket menar bäst sammanfattar den behovsbaserade bostadsbristen är antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi. Drygt en procent av hushållen i Sverige är både trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi.

Hushåll som saknar en rimlig bostad i Nyköpings kommun 2018

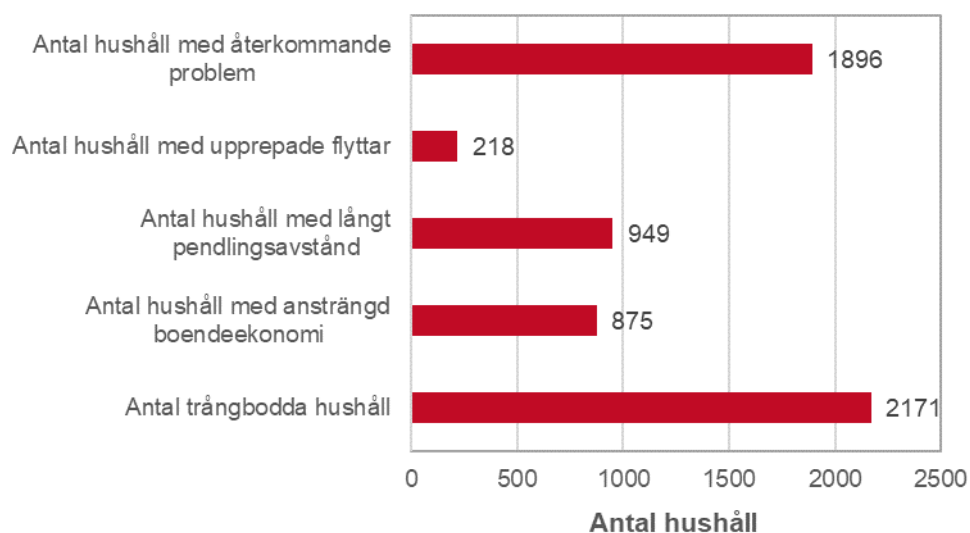


Diagram 3: Hushåll som saknar en rimlig bostad i Nyköpings kommun 2018.

I Nyköpings kommun fanns 2 171 trångbodda hushåll år 2018 och det är en ökning med 421 hushåll sedan år 2012. Antalet hushåll i kommunen med ansträngd boendeekonomi var 875 år 2018, vilket är en minskning med 149 hushåll sedan år 2012.

År 2018 var 218 hushåll i Nyköpings kommun både trångbodda och hade en ansträngd boendeekonomi. Det motsvarar 0,8 procent av hushållen.

3. BOSTADSBYGGGANDE I KOMMUNEN

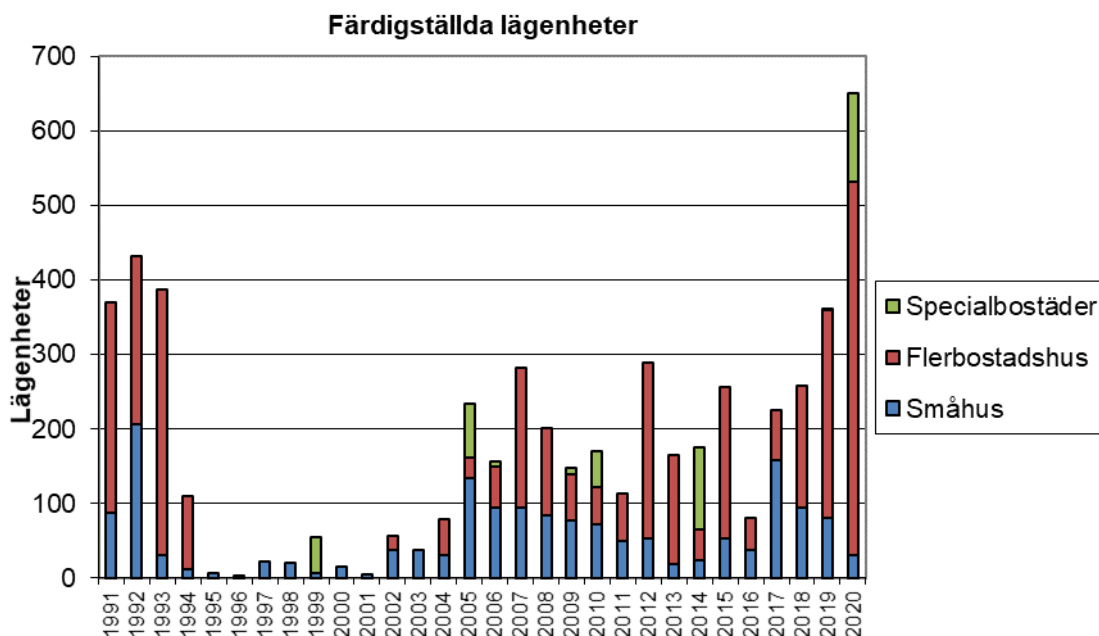


Diagram 4: Antal färdigställda lägenheter från år 1991 till 2020.

Efter byggboomen i början på 1990-talet följde en period av mycket lågt bostadsbyggande. I mitten av 2000-talet ökade byggandet igen och en topp nåddes år 2007. Sedan minskade byggandet igen fram till år 2012 då en ny topp nåddes. Under år 2020 ökade bostadsbyggandet till en rekordhög nivå. Under de fem senaste åren har nästan 1600 nya bostäder färdigställts.

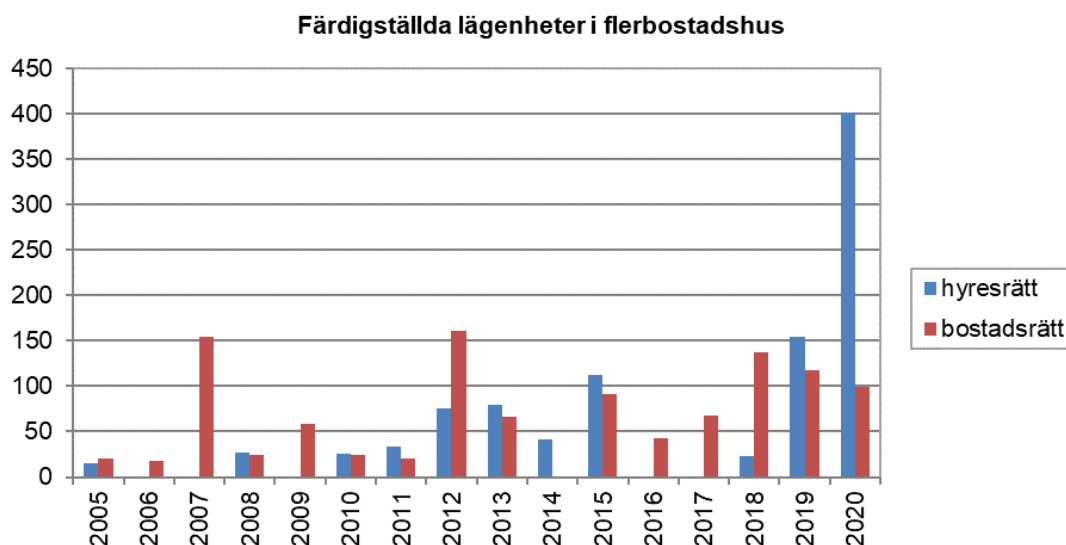


Diagram 5: Antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus under perioden 2005-2020.

När det gäller upplåtelseformerna är 53% av de lägenheter i flerbostadshus som byggs under de senaste 15 åren bostadsrätter. Resterande 47% är hyresrätter. På senare tid har intresset för att bygga hyresrätter ökat kraftigt.

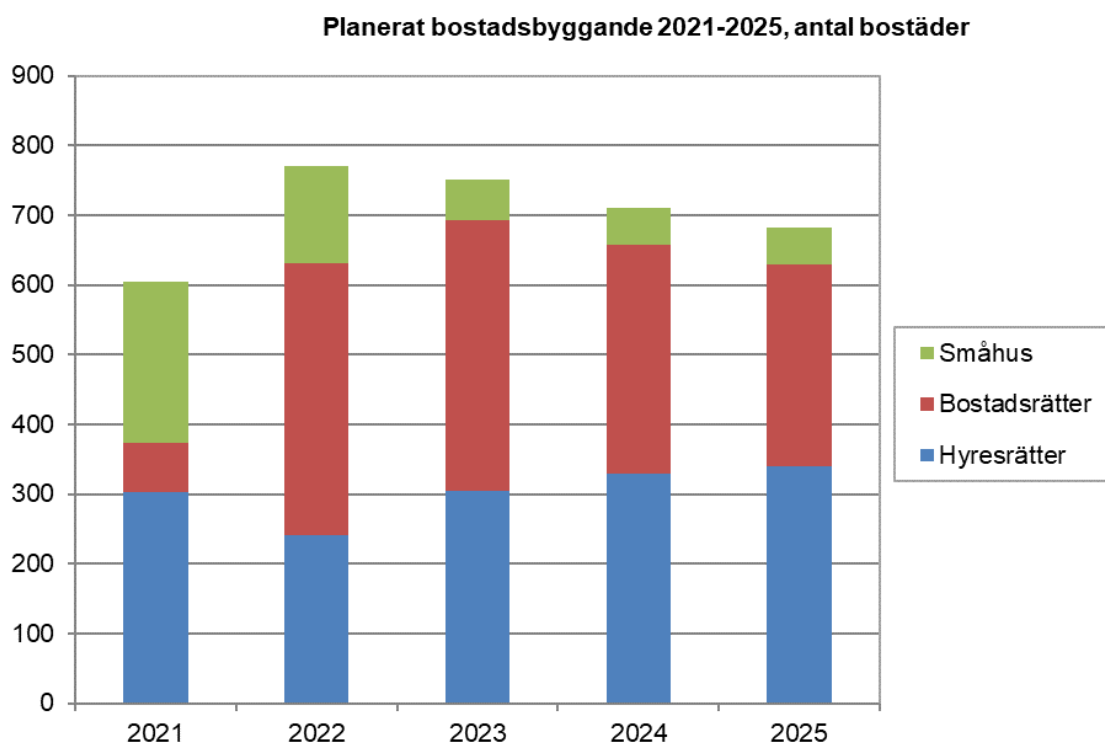


Diagram 6: Planerat bostadsbyggande under perioden 2021-2025 angivet i antal bostäder.

Det finns ett stort antal planerade bostäder för de närmaste åren. Exempel på större planerade projekt är Gamla mejeriet i Oppeby, Nöthagen, Brädgården, Tessinområdet, Västra Hamnsidan och Stockrosen. Om alla de planerade byggprojekten kommer till stånd täcker de behovet av bostäder i centralorten, enligt den tillväxtprognos som redovisas på följande sidor. Det planerade bostadsbyggandet på landsbygden är dock otillräckligt.

4. BEFOLKNINGSUTVECKLING OCH HUSHÅLLSPROGNOS

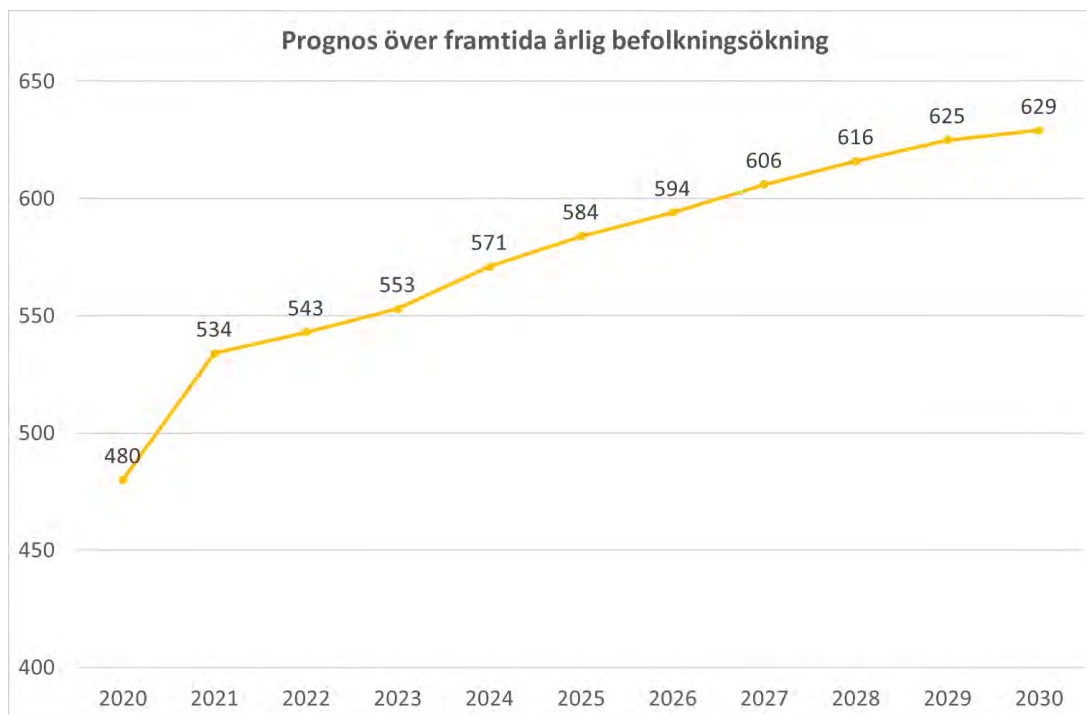


Diagram 7: Prognos över framtida årlig befolkningsökning för Nyköpings kommun.

Nyköpings kommuns befolkning har ökat stadigt sedan 1992. Under 2016 till 2019 har folkmängden ökat med i snitt 582 personer per år. En stor del har under den tidperioden utgjorts av inflyttning från utlandet. Enligt kommunens senaste befolkningsprognos kommer ökningen att fortsätta fram till prognosens slutår som är 2030. Prognosen innehåller numera endast ett prognosalternativ.

Med den planerade nybyggnationen och de positiva framtidsutsikter som just nu (2020) råder i kommunen är det mycket troligt att kommunen även framgent kommer att ha en hög positiv nettoinflyttning. Samtidigt är det oklart vilka effekter Coronapandemin kommer att ha på befolkningsutvecklingen. Förändringar i den nationella migrationspolitiken medför att inflyttningen till kommunen kommer att i större utsträckning behöva ske av inrikes flyttningar och inte längre från utlandet. Prognosen i diagrammet ovan innefattar ett nettotillskott om i genomsnitt 576 nya kommuninvånare per år. Prognosen bygger på en fortsatt ökning av in- och utflyttningen i samma takt som under perioden 2009-2019 och bedöms också rimlig utifrån en statistik beräkningsgrund.

Beräkningen av antalet hushåll i varje ålder görs med hjälp av kommunens befolkningsprognos och hushållskvoter för kommunen. Hushållskvoter visar andelen

hushåll i olika åldersgrupper i befolkningen. Med ålder avses åldern på den äldsta personen i hushållet. Ett hushåll kan bestå av ensamstående, gifta eller sammanboende.

Antalet hushåll i Nyköpings kommun beräknas växa med 3,5% eller 930 från 26 714 år 2021 till 27 644 år 2025. Den genomsnittliga hushållsstorleken i kommunen är 2,15 personer jämfört med 2,19 i riket. Hushållsstorleken kommer sannolikt inte att förändras nämnvärt under denna tidsperiod. Det innebär att det framtida behovet av ordinära bostäder blir cirka 227 bostäder per år. Till det kommer behovet av bostäder för särskilda grupper som redovisas längre fram i denna del.

De största ökningarna av antalet hushåll sker i åldersgrupperna 35-44 år och 80+ år. Även i ålderskategorierna 55-64 år och 65-69 år sker klara ökningar. Två åldersgrupper minskar, nämligen 25-34 åringarna och 70-74 åringarna. De åldersklasser där det sker minst förändringar är 16-19 åringarna och 45-54 åringarna. Att vissa ålderskategorier ökar respektive minskar beror på att födelsetalen varierat historiskt så att olika årskullar är olika stora.

Hushållsprognos 2021-2025 baserad på befolkningsprognosen

Ålder	2021	2022	2023	2024	2025	Förändring 2021-2025
16-19	67	72	74	76	80	13
20-24	799	802	839	869	904	106
25-34	3 351	3 331	3 267	3 194	3 159	-192
35-44	3 755	3 848	3 970	4 080	4 150	395
45-54	4 224	4 184	4 142	4 185	4 221	-4
55-64	4 365	4 435	4 519	4 521	4 542	177
65-69	2 002	2 034	2 036	2 073	2 117	115
70-74	2 403	2 293	2 173	2 132	2 085	-318
75-79	2 359	2 449	2 509	2 451	2 416	57
80-	3 389	3 476	3 624	3 809	3 971	582
Totalt	26 714	26 925	27 154	27 389	27 644	930
Förändring år från år	205	211	229	235	255	

Tabell 3: Hushållsprognos 2021-2025 baserad på befolkningsprognosen.

Hushållsstrukturen år 2019 framgår av nedanstående tabell. Några större förändringar i hushållsstrukturen beräknas inte ske fram till år 2025. På lång sikt är dock den rådande tendensen att antalet ensamboende ökar och då framförallt bland de som är 65+.

Hushållsstruktur 2019

Ensamstående utan barn	Ensamstående med barn	Sammanboende utan barn	Sammanboende med barn
41,0%	6,1%	31,3%	21,7%

Tabell 4: Hushållsstrukturen som den såg ut år 2019.

Den framtida ökningen av antalet hushåll leder till ett ökat behov av nya bostäder. Hur bostadsbehovet fördelas mellan olika upplåtelseformer redovisas längre fram i denna del.

Det finns även statistik som visar vilken boendeform olika åldersgrupper bor i. I vissa kommundelar är antalet hushåll över 80 år som bor i småhus högt. Här kan vi förvänta oss generationsväxlingar inom en nära framtid.

Kommande generationsväxlingar

Stadsdel	Antal hushåll 80+ i småhus
Bryngelstorp	104
Rosenkälla	68
Stigtomta tätort	47
Oppeby	42
Långsätter	30
Nävekvarns tätort	29
Tystberga tätort	23
Hela kommunen	905

Tabell 5: Kommande generationsväxlingar inom en nära framtid.

4.1 Befolkningsökningen på lång sikt

Tittar vi framåt efter bostadsförsörjningsstrategins slutår 2025 finns det mycket som talar för att befolkningen kommer att fortsätta att öka. Nyköpings geografiska läge som redan är utmärkt kommer att förstärkas i och med Ostlänken och denna effekt kan inledas redan några år innan den nya järnvägen står färdig. Utvecklingen på bostadsmarknaden i Stockholm liksom rådande pendlingsmönster talar också för att Nyköping kommer att fortsätta att växa. Om kommunens nuvarande befolkningsmål ändras är det viktigt att bostadsförsörjningsstrategin anpassas till det nya målet.

5. BOENDESEGREGATION

Ordet segregation betyder åtskillnad och boendesegregation innebär att grupper av människor bor åtskilda. Tryggheten att bo i nära människor i samma livssituation kan upplevas positivt utifrån ett individperspektiv, men ökar risken för intolerans och motsättningar i samhället när människor i olika skeden i livet med olika bakgrund inte möts.

Det finns en hel del, både svensk och internationell, forskning kring orsaker och konsekvenser av boendesegregation. En sammanhållen slutsats i all denna forskning är att det är möjligheten till egen försörjning som är den enskilt största faktorn för att motverka de negativa effekterna av boendesegregation. För svenskt vidkommande finns också studier kring hur väl olika enskilda bostadsområden i vårt land skiljer sig åt, och till viss del också vilka faktorer som ligger bakom detta. En rad mycket intressanta slutsatser inom forskningen finns där tre stycken (Andersson, R. et al. 2016) också är värda att belysa inom ramen för denna bostadsförsörjningsstrategi. Det finns inget som tyder på att inte Nyköping har en motsvarande bild av utvecklingen som övriga landet.

1. Inkomstpolariseringen i Sverige har ökat kraftigt under de senaste 20 åren. Den största orsaken till detta utgörs av minskade sociala transfereringar i samhället. Inkomst från arbete har alltså blivit betydligt mer betydelsefullt för hushållens disponibla inkomster.

2. Sambandet mellan etnisk segregation och inkomstsegregation blir allt starkare. Till exempel så fanns det 1990 i Sverige 21 s.k. svenskglea och resurssvaga bostadsområden. 2010 hade den siffran ökat till 103.

3. Möjligheterna till att snabbt nå egen sysselsättning är främst beroende av utbildningsnivån hos individen, men bl.a. sysselsättningsnivån inom individens eget bostadsområde har också betydelse för detta.

Nyköpings kommuns sociala hållbarhetsindex som redovisas i nästa kapitel i denna nulägesbeskrivning påvisar att även Nyköping har en samhällsstruktur karakteriserad av boendesegregation. Skalan är dock mindre här än vad den är i till exempel vissa storstadsområden. I framtiden förefaller det därmed olyckligt att i bostadsområden som idag har påtagliga brister i socioekonomiska termer, sysselsättning eller hälsomässiga aspekter fortsätta att erbjuda människor med motsvarande brister bostad. Detta ska naturligtvis vägas mot viljan att uppfylla kollektiva mål (till exempel att ta emot flyktingar, hjälpa resurssvaga etc.) och rätten för enskilda individers frihet och jämlikhet (t.ex. val av bostad och bostadsområde. Kommunen ska istället stötta och hjälpa människor i till exempel utanförskap genom att erbjuda bostäder i andra stadsdelar.

6. SOCIAL HÅLLBARHET

För att påvisa de geografiska skillnaderna när det gäller folkhälsan i Nyköping har ett socialt hållbarhetsindex (SHI) räknats ut för samtliga stadsdelar och socknar. Indexet baseras på 16 indikatorer som beskriver den socioekonomiska statusen, det vill säga de grundläggande förutsättningarna för folkhälsan. Samtliga 26 stadsdelar (respektive 26 socknar) har fått poäng efter hur pass positiv/negativt värde indikatorerna visar. Den stadsdel eller socken med högst poäng har högst socialt hållbarhetsindex, det vill säga bäst förutsättningar för en god folkhälsa.

Det sociala hållbarhetsindexet baseras på följande 16 indikatorer:

- *andel förvärvsarbetande kvinnor*
- *andel förvärvsarbetande män*
- *disponibel inkomst*
- *ekonomiskt bistånd*
- *andel högskoleutbildade*
- *andel öppet arbetslösa*
- *ohälsotal för kvinnor*
- *ohälsotal för män*
- *sjukpenningdagar*
- *andel ekonomiskt utsatta barn*
- *bostadsarea per person*
- *andel med utländsk bakgrund*
- *andel med utländsk bakgrund som förvärvsarbetar*
- *andel studerande 20-25 år*
- *andel unga som varken arbetar eller studerar*
- *valdeltagande i kommunvalet (socknar/stadsdelar har sorterats in i rätt valdistrikt)*

Exempel på uträkning; den stadsdel/socken med högst andel högskoleutbildade har fått 26 poäng medan den stadsdel/socken med lägst andel högskoleutbildade fått 1 poäng. Därefter har stadsdelens/socknens totala poäng för de 16 indikatorerna slagits samman. Summan är densamma som socialt hållbarhetsindex. Den stadsdel/socken med flest poäng (högst index) har rangordnats högst upp i tabellen vilket innebär att området har en god folkhälsa enligt det sociala hållbarhetsindexet.

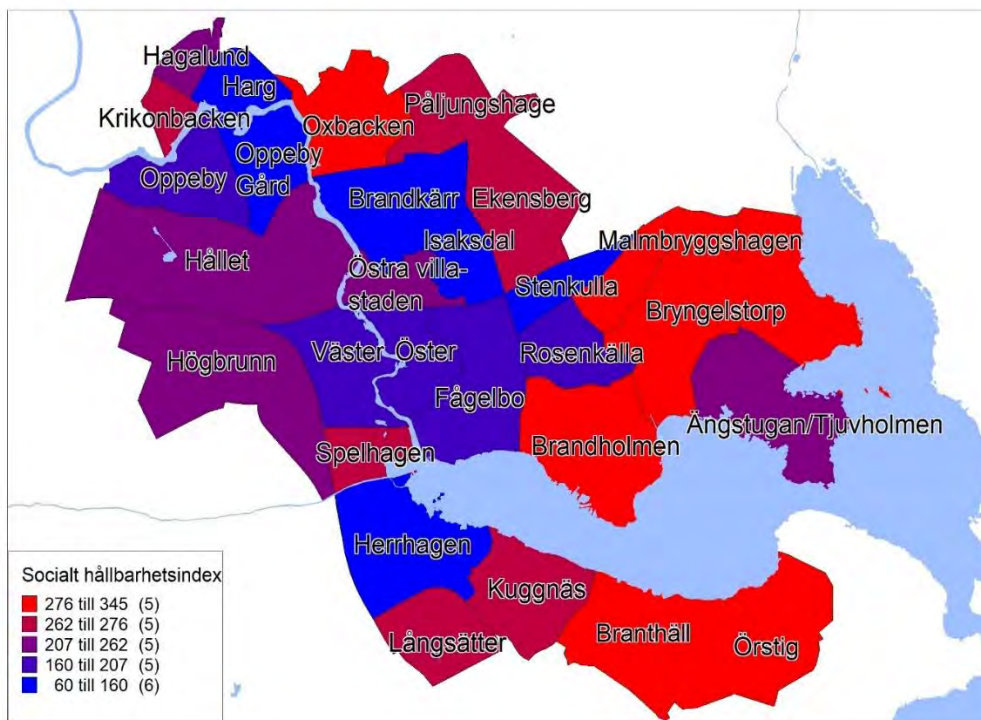
Alla indikatorer i det sociala hållbarhetsindexet är inte direkta mått på socioekonomisk status – men står i beroende till den socioekonomiska statusen. Detta ger att stadsdelar och socknar med låg respektive hög socioekonomisk status förstärks i sin profil/placering i indexet då ingående beroendevariabler som exempelvis ohälsotal, sjukpenningdagar, trångboddhet och valdeltagande oftast samvarierar med utfallet på de "oberoende" socioekonomiska måtten.

	Stadsdel	SHI			Socken	SHI
1	Malmbyggshagen	345		1	Bergshammar	293
2	Oxbacken	328		2	Spelvik	271
3	Örstig	317		3	Stigtomta tätort	268
4	Bryngelstorp	284		4	Svärta	267
5	Brandholmen	276		5	Bälinge	257
6	Ekensberg/Påljungshage	273		6	Ripsa	256
7	Kuggnäs	271		7	Tuna	255
8	Spelhagen	265		8	Råby	252
9	Krikonbacken	263		9	Runtuna	240
10	Långsätter	262		10	Bärbo	232
11	Ängstugan/Tjuvholmen	261		11	Halla	224
12	Hagalund	260		12	Nykyrka	224
13	Östra Villastaden	253		13	Bogsta	221
14	Hället	227		14	Husby-Oppunda	209
15	Högbrunn	207		15	Lunda	201
16	Oppeby	199		16	Sättersta	201
17	Fågelbo	198		17	Lästringe	194
18	Rosenkälla	198		18	Alla Helgona landsb	192
19	Väster	173		19	Nicolai landsb	192
20	Öster	160		20	Lid	190
21	Harg	138		21	Stigtomta landsb	185
22	Isaksdal	123		22	Ludgo	177
23	Oppeby Gård	119		23	Kila	156
24	Herrhagen	84		24	Vrena	148
25	Stenkulla	75		25	Tunaberg	135
26	Brandkärr	60		26	Tystberga	121

Tabell 5: Olika stadsdelar och socknar i Nyköpings kommun och deras sociala hållbarhetsindex.

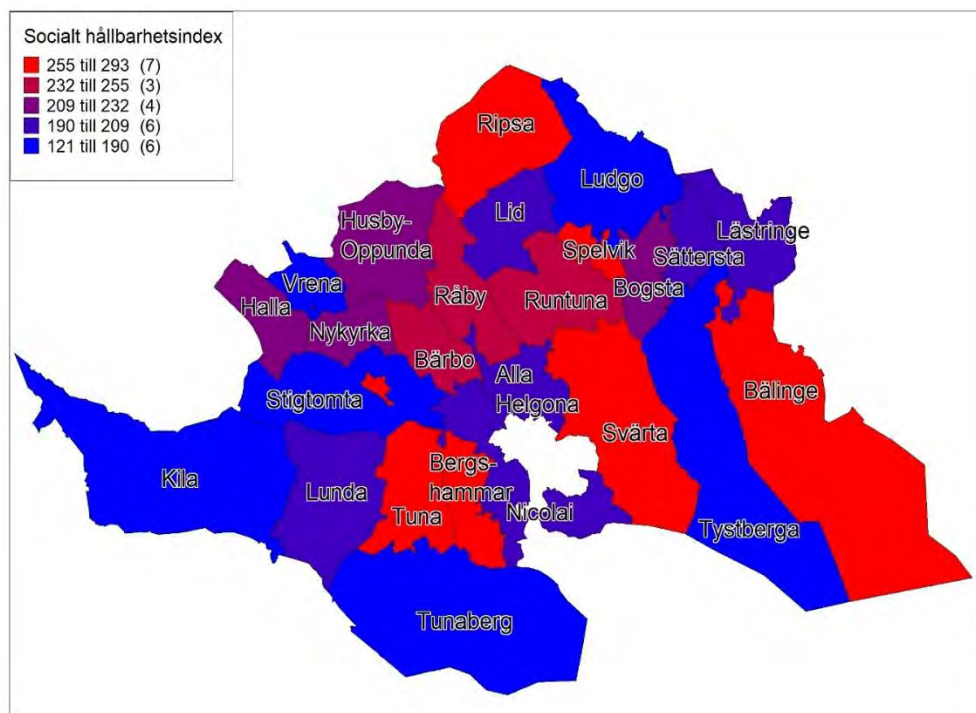
På en övergripande nivå kan ses att det är skillnad i förutsättningar mellan stad och landsbygd, där staden ligger högre i SHI. Störst skillnad är det dock mellan stadsdelarna, vilket också synliggörs i skillnaden mellan de socknarna med lägst SHI i relation till stadsdelarna med lägst SHI. Klyftorna eller skillnaderna i socioekonomiska förutsättningar för är således större i staden, då tätorten ligger högre i spannet stadsdelar med högt SHI och lägre i stadsdelar med lågt index i jämförelse med landsbygd/kommunens socknar. Skillnaderna är således mindre på landsbygden/mellan socknar.

I Nyköpings centralort är det generellt betydande skillnader mellan de olika stadsdelarna vad gäller socioekonomiska förutsättningar och därmed för socialt hållbar utveckling. En slutsats är att villaområden generellt sett har högre socioekonomisk status än flerbostadshusområden, med undantag för stadsdelen Harg som domineras av småhusbebyggelse och har ett lägre socialt hållbarhetsindex. Stadsdelarna Brandholmen och Spelhagen har högst socialt hållbarhetsindexet bland flerbostadsområdena.



Karta 1: Sozialt hållbarhetsindex för olika stadsdelar.

Skillnaderna mellan Nyköpings socknar är inte fullt så stora som mellan stadsdelarna. I tidigare undersökningar med fokus folkhälsa fanns det generellt en svag tendens som visade att den socioekonomiska statusen var högst närmast centralorten och lägst i kommunens ytterkanter. I denna undersökning är denna tendens inte lika tydlig, utan det finns även socknar i kommunens ytterkanter som har bra förutsättningar för sozialt hållbar utveckling såsom exempelvis Bälinge, Ripsa och Halla.



Karta 2: Sozialt hållbarhetsindex i kommunens socknar.

7. KOMMUNINVÅNARNAS BOSTADSÖNSKEMÅL

Med syfte att få en bättre förståelse för hur kommunens befolkning ser på sin bostadssituation, betalningsvilja/förmåga och vilka önskemål de har om sin bostad, bostadsområden och geografiska lägen så har en enkätundersökning genomförts. Totalt har 1 260 personer besvarat enkätundersökningen, varav 327 personer är nyinflyttade till kommunen under 2019 och 2020.

Av de svarande kan 47 procent tänka sig att flytta till en ny bostad inom de närmsta fem åren. För de som vill flytta de närmsta fem åren är de två vanligaste anledningarna att man vill ha en större bostad eller en bostad som är en långsiktig lösning/investering. Ser man endast till nyinflyttade vill man gärna flytta ihop med sin partner. De som ej vill flytta anser att de redan har en bostad som uppfyller deras behov.

Bland både nyinflyttade och ej nyinflyttade är äganderättssmåhus den populäraste upplåtelseformen att vilja flytta till. Det som skiljer nyinflyttade mot ej nyinflyttade åt är dock att hyresrättslägenheter efterfrågas i en något större utsträckning bland ej nyinflyttade, och att större bostäder (4-5 rok) är något mer efterfrågade bland nyinflyttade.

Generellt finns det en högre betalningsvilja bland nyinflyttade jämfört med ej nyinflyttade vilket går ihop med att nyinflyttade generellt efterfrågar större bostäder, då hushållet är större. Nyproducerade bostäder är något mer efterfrågat bland nyinflyttade. När det kommer till bostadens geografiska läge har nyinflyttade en något högre efterfrågan för att bo på landsbygden.

Gällande vad som är viktigt i ens bostadsområde så skiljer sig inte nyinflyttade och ej nyinflyttade åt särskilt när de gäller de viktigaste kategorierna. Däremot önskar nyinflyttade i större utsträckning närhet till arbetsplats (vilket går ihop med att de i större utsträckning arbetar) och närhet till aktiviteter. Bland ej nyinflyttade finns en efterfrågan för bostäder anpassade för äldre, och i lite högre grad även fler hyresrätter.

Slutsatser:

- Tillför nyproduktion. Olika upplåtelseformer, olika prissegment. Utefter befolkningens demografi/livsfaser. Nyköpingshem och privata aktörer.
- Öka rörlighet i befintligt bestånd. Information och bostadskön, tex. redskap.
- Corona, möjlighet att locka "ännu" fler? Nya flyttströmmar?
- Arbeta med tydlig positionering av utvecklingsområden för att minska konkurrens både inom kommunen och regionalt.
- Hur bor vi idag? Hur olika livsfaser bor idag ger en god bild av efterfrågan på framtida bostadsefterfrågan utifrån hur demografins åldersstruktur förändras.

8. EKONOMISK EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER

Ett sätt att bilda sig en uppfattning om den ekonomiska efterfrågan på bostäder är att titta på inkomsterna hos kommunens hushåll uppdelat på deciler. Det innebär att man delar upp hushållen i 10 lika stora delar, från lägsta till högsta inkomst. Det är alltså en uppdelning av värden i proportioner om 10%. Decil 5 motsvarar medianen i fördelningen och har 50% av observationerna på respektive sida om sig. Decil 1 är värdet som 10% av observationerna ligger under.

Disponibel inkomst per hushåll och år, kr

Decil	Antal hushåll	Inkomst per hushåll, kr
1	2595	-152 116
2	2595	152 117-191 840
3	2595	191 841-254 160
4	2595	254 161-306 944
5	2595	306 945-366 811
6	2595	366 812-447 292
7	2595	447 293-540 653
8	2595	540 654-638 939
9	2595	638 940-790 518
10	2595	790 519-

Tabell 6: Disponibel inkomst per hushåll och år i antal kronor.

Den första decilen är de hushåll som tjänar under 152 117 kr per år. Denna kategori kan endast efterfråga billiga hyresrätter och kan behöva bostadsbidrag eller försörjningsstöd för att klara sina boendekostnader.

Decilerna 2-5 utgörs av hushåll med inkomster mellan 152 117 och 366 811 kr/år. Denna grupp efterfrågar framförallt hyresrätter men billiga bostadsrätter eller villor kan också vara ett alternativ.

Decilerna 6-9 består av hushåll som tjänar 366 812 till 790 518 kr/år. Denna grupp efterfrågar framförallt bostadsrätter och villor men hyresrätter med hög standard kan också vara ett alternativ.

Decil 10 utgörs av hushåll med inkomster på minst 790 519 kr om året. Denna grupp har möjlighet att efterfråga nybyggda bostäder av samtliga upplåtelseformer och storlekar.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att det bara är en liten del av hushållen som har tillräcklig köpkraft för att kunna efterfråga nyproducerade bostäder.

Inkomsterna varierar också med åldern. Från flytten hemifrån tills pensionsåldern är tendensen att inkomsterna ökar från år till år. Även många äldre är köpstarka tack vare sparade pengar och möjligheten att sälja en redan betald bostad.

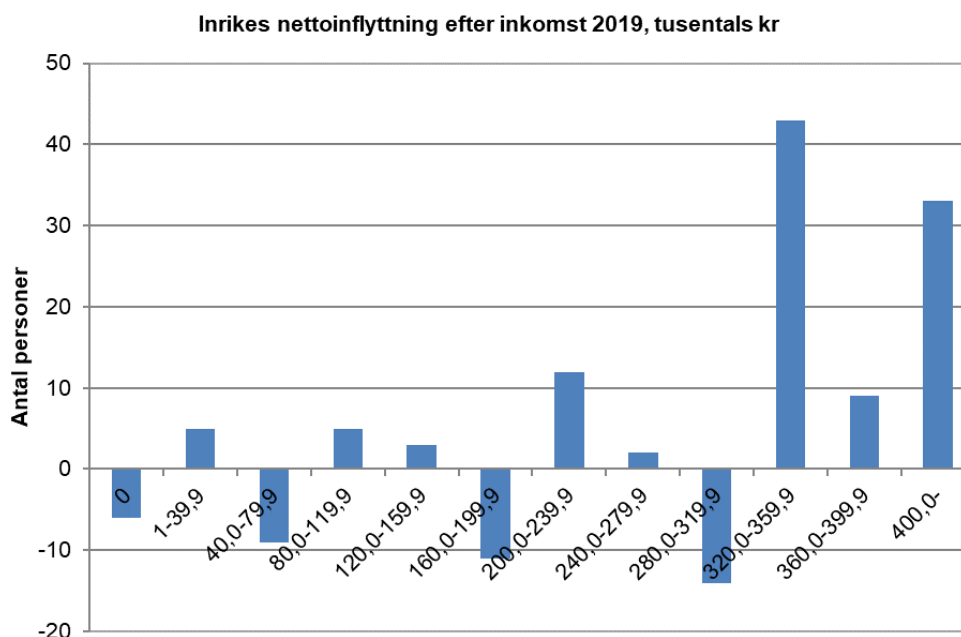


Diagram 8: Inrikes nettoinflyttning till Nyköpings kommun efter inkomst 2019, tusentals kronor.

Ett annat sätt att bilda sig en uppfattning om den ekonomiska efterfrågan på bostäder är att titta på inkomsterna hos våra inflyttare. Det största nettotillskottet utgörs av personer som tjänar mellan 320 000 kr och 359 900 kr per år. Denna kategori kan efterfråga nybyggda bostäder om de inte är alltför dyra men de flesta i gruppen föredrar nog befintliga hyresrätter, bostadsrätter och villor.

Den näst största gruppen utgörs av höginkomsttagare som tjänar minst 400 000 kr om året. Denna grupp har möjlighet att efterfråga nybyggda bostäder av samtliga upplåtelseformer.

Det tredje största nettotillskottet utgörs av personer som tjänar 200 000-239 900 kr/år. Denna grupp efterfrågar framförallt hyresrätter men billiga bostadsrätter eller villor kan också vara ett alternativ.

För personer utan inkomst råder ett flyttningsunderskott. Det innebär att det är fler personer utan inkomst som flyttar härifrån än som flyttar hit.

När det gäller inflyttarna från utlandet saknas uppgifter om inkomst. För de två största grupperna, flyktingar och anhöriginvandrare, kan man anta att inkomsten är mycket låg.

9. BOSTÄDER - NULÄGESANALYS

Bostadsmarknaden fungerar i många fall väl. Trots ett ökat bostadsbyggande under de senaste åren finns emellertid fortfarande ett underskott på bostäder i kommunen. För vissa grupper är tröskeln till bostadsmarknaden också väldigt hög och behöver sänkas. För att bidra till ökad hållbarhet och livskvalitet samt öka integrationen behöver kommunens bostadsförsörjningsstrategi fokusera på båda delarna. Det handlar inte bara om att främja nybyggnation av bostäder, utan också sänka tröskeln för att komma ut på bostadsmarknaden.

Val av boende är individuellt och beror på flera olika förutsättningar. Det kan till exempel bero på tidshorisont, ekonomiska resurser och familjebildning. Tröskeeffekten finns främst för de som debuterar på bostadsmarknaden eller i en boendeform. Det kan alltså dels handla om den första egna bostaden som utgörs av en hyresrätt, men det kan även handla om att köpa sin första bostadsrätt eller småhus.

I detta kapitel ska nuläget för hyresrätter, bostadsrätter och småhus på bostadsmarknaden analyseras.

9.1 Hyresrätter

Cirka hälften av alla flerbostadshus i kommunen utgörs av hyresrätter. Hyresrätten framställs ofta som en väsentlig del i ett flexibelt och rörligt samhälle. Det första egna boendet utgörs ofta av en hyresrätt och bostadsformen prioriteras ofta av den som befinner sig i en livsförändring. Det är till hyresrätten man ofta söker sig som ny på en ort för att känna in var man vill ha sitt mer permanenta boende. Tack vare låga inestegskostnader så utgör också hyresrätten en boendeform för många som inte har ekonomiska möjligheter till annat boende eller, inte minst, för de som prioriterar ett enklare boende med mindre grad av eget ansvar för underhåll och skötsel.

Prisstatistik

Statistik för hyresnivåer hela Nyköpings kommun och baserat på hela beståndet visar på stora skillnader mellan äldre hyresrätter och nyproduktion.

	2016	2017	2018	2019
Medianhyra				
Årshyra per kvm	976	1003	1051	1044
Ny månadshyra per kvm	81	84	88	88
Medelhyra				
Årshyra per kvm	1033	1058	1088	1108
Ny månadshyra per kvm	86	89	91	93

Tabell 7: Median- och medelhyra för hyresrätter år 2016–2019. Källa: SCB.

Projekt	Hyresvärd	Månadshyra per kvm
Ladugården	Nyköpingshem	153
Stormfågeln	Nyköpingshem	145
Åkroken	Nyköpingshem	160
Kattugglan	Riksbyggen	182
Porsen	Bergsundet	156
Stavsjö	KUAB	113

Tabell 8: Medelhyra för nyproducerade hyresrätter år 2019-2020. Källa: Egen beräkning.

Efterfrågan

I kommunen finns flera verksamma bostadsbolag med hyresrätter. Det största bostadsbolaget är Nyköpingshem som ägs av Nyköpings kommun. Nyköpingshem utgör ett allmännyttigt bostadsbolag. Under våren 2020 var efterfrågan hos dem störst på hyresrätter på 2-3 rum och kök. För deras kundgrupp finns ingen särskild profil, utan intresset för hyresrätt i Nyköping är brett och det speglas i kontakterna med bostadssökande. Den trend som kan skönjas är en något större priskänslighet. Nyköpingshem har sett en "mättnad" i behoven avseende deras nyproduktioner. Efterfrågan är större på äldre lägenheter som har lägre hyra i jämförelser med nya lägenheter med högre hyra.

Med priskänsligheten i åtanke kommer det under 2020 åter införda statliga investeringsstödet sannolikt spela en stor roll vid nyproduktionen av hyresrätter. Sedan införandet 2016-2019 har stödet beviljats till mer än 28 500 nya bostäder i landet. Stödet får bara lämnas om projektet säkerställer relativt lägre boendekostnader. I Nyköpings kommun får normhyran per kvadratmeter boarea per år inte överstiga 1450 kr vid tillträdet.

Investeringsstödet gäller hyresrätter och studentbostäder. Kommunen ska erbjudas att hyra eller förmedla 12,5 % av bostäderna till sociala kontrakt och/eller till ungdomar och unga vuxna. Utifrån det lokala behovet får kommunen bedöma hur lägenheterna ska användas. Ett grundvillkor är också byggnation med låg energianvändning.

9.2 Bostadsrätter

Merparten av alla bostadsrätter i kommunen ligger i Nyköpings tätort. Att bo i en bostadsrätt innebär att vara medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter och där varje medlem har varsin lägenhet. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till lägenheten, dels en andelsrätt i föreningen. Att köpa en bostadsrätt innebär ofta en stor investering och som kan vara svår att göra utan ekonomiska resurser. Däremot tillfaller en eventuell värdeökning av bostadsrätten säljaren vid försäljning.

Prisstatistik

Efter en mångårig stadig uppgång fram till en topp i januari 2017 har kvadratmeterpriset för bostadsrätter planat ut. Vid början av 2020 kan en vikande tendens noteras. För april 2020 var det genomsnittliga priset 18 109 kr/kvm, vilket är en nedgång med ca 12% för den senaste 12-månadersperioden.

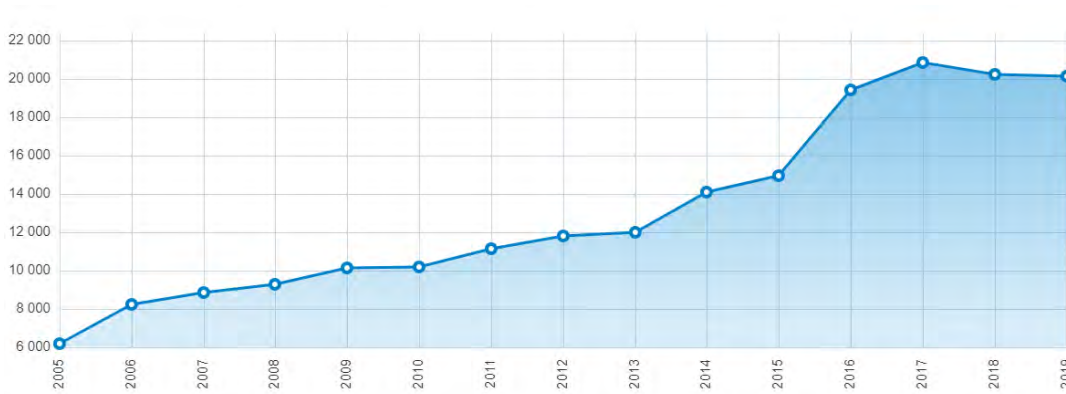


Diagram 9: Genomsnittligt kvadratmeterpris för bostadsrätter i Nyköpings kommun. Källa: Svensk Mäklarstatistik AB.

Prisutvecklingen i Nyköping liknar utvecklingen för riket som helhet. I jämförelse har Nyköping haft en större procentuell uppgång fram till 2017.

Efterfrågan

I en enkätundersökning gjord under våren 2020 bland tre stora fastighetsmäklare som är verksamma i kommunen visar svaren på att det framför allt är bostadsrätter på 3–4 rum och kök med bekvämligheter som hiss, två badrum, balkong och parkeringsplats som är mest lättsålda på bostadsmarknaden. De efterfrågas framför allt av medelålders personer och äldre som är en stor köpgrupp.

Det finns även en efterfrågan på bostadsrätter på 2 rum och kök bland unga vuxna. De ska helst inte vara mindre än 50 kvm till storlek. En fastighetsmäklare menar att yteffektiva bostäder efterfrågas, men det handlar inte om antalet kvm utan bostäders utformning med bra disposition, god förvaring, högre takhöjd, stora fönster och annat som förstärker upplevelsen av god rymd.

De bostadsrätter som är svårast att sälja på bostadsmarknaden idag är små lägenheter, oftast ett rum och kök. Utbudet upplevs för stort i förhållande på efterfrågan.

Bostadens läge och pris har stor betydelse vid försäljning och köp, särskilt vid nyproduktion. Vid attraktivt läge är bostäderna lätta att sälja, men det kan vara betydligt mer utmanande med bostäder i ett mindre attraktivt område. En fastighetsmäklare menar därför att exploatering och planering av bostäder behöver anpassas efter läge och därefter sätta priset för att det ska vara attraktivt på bostadsmarknaden. Vid säljstart av nya bostadsrätter som håller på att byggas bör även kalkyler, ritningar och andra förutsättningar vara klara för att det ska vara intressant för tänkbara köpare. En bostad med högt pris är lättare att sälja om avgifterna är låga.

9.3 Småhus

Småhus innefattar både villor och radhus, ofta med trädgård och garage eller carport som kan ligga på eller i närhet till tomten. I regel innebär de en stor investering som kan vara svår att göra utan ekonomiska resurser. Däremot tillfaller en eventuell värdeökning av bostadsrätten säljaren vid försäljning. En friköpt tomt innebär att bostadsägaren också äger marken som bostaden är byggd på.

Prisstatistik

Villapriserna i Nyköpings kommun har i likhet med priset på bostadsrätter planat ut efter en kraftig stegring fram till 2017. Prisutvecklingen i Nyköping liknar utvecklingen för riket som helhet.

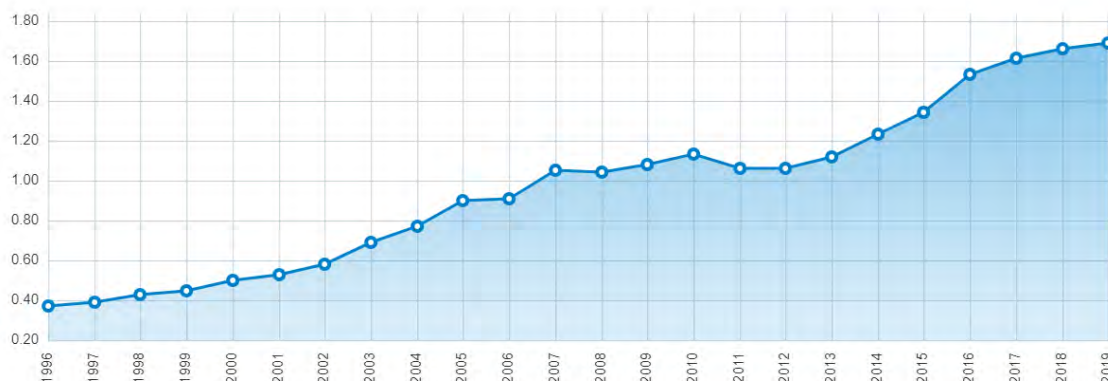


Diagram 10: Prisutveckling för småhus i Nyköpings kommun, uttryckt genom köpeskillingskoefficienten K/T, vilken anger förhållandet mellan erlagd köpeskilling och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt. Källa: Svensk Mäklarstatistik AB.

Medelpriset för ett småhus i Nyköpings kommunen under den senaste 12-månadersperioden (april 2020) var 3 002 000 kr, med genomsnittspris per kvadratmeter på 24 261 kr (Källa: Svensk Mäklarstatistik AB).



Diagram 11: Priser för småhus i Nyköpings kommun (tusentals kronor). Källa: SCB.

Priserna varierar kraftigt mellan olika delar av kommunen. I Nyköpings tätort är priserna högst i Östra villastaden. Lägst priser finns i Stenkulla. Under de senaste fem åren har villapriserna ökat mest i Östra Villastaden, Hållet och Fågelbo.

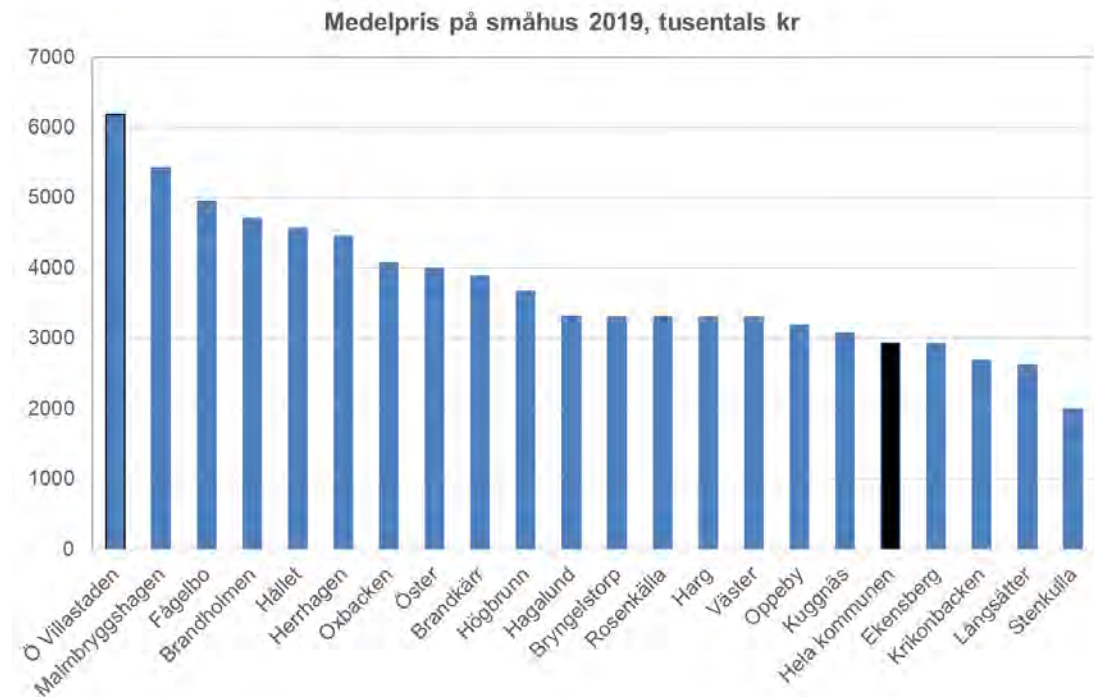


Diagram 12: Medelpris på småhus i de olika stadsdelarna av Nyköpings tätort år 2019, tusentals kronor. Källa: SCB.

På landsbygden finns de dyraste villorna i Bergshammar, en tätort bara några kilometer utanför Nyköpings tätort. Lägst priser finns i Ålberga, som ligger i kommunens sydvästra del. Under de senaste fem åren har villapriserna ökat mest i Jönåker, Bergshammar och Svalsta.

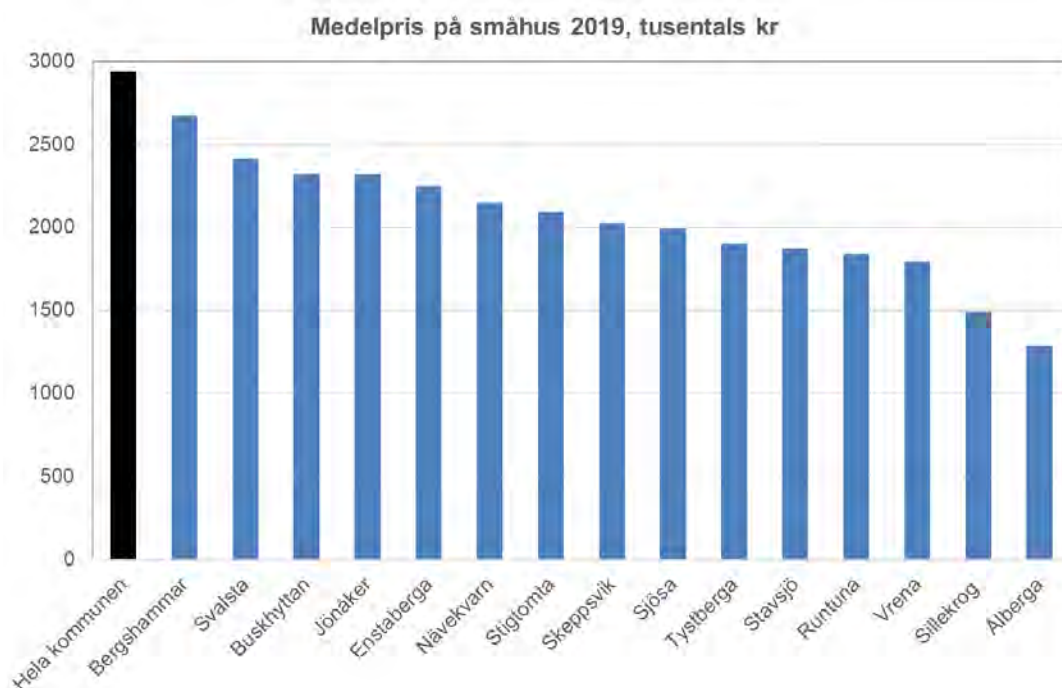


Diagram 13: Medelpris på småhus i tätorter i kommunen, Nyköpings tätort år 2019. Källa: SCB.

Efterfrågan

Enligt tre stora fastighetsmäklare som är verksamma i kommunen finns det år 2020 generellt en stor efterfrågan på villor och radhus, särskilt på friköpta tomter. Framför allt efterfrågas enplansvillor på minst 100 kvm av en äldre köpgrupp, som kan tänka sig att byta från en stor villa med trädgård till något mer lättskött och som inte kräver lika mycket underhåll. En annan stor målgrupp är den yngre familjen, som intresserar sig både för villor och radhus, vilket går att se i områden som nyligen har etablerats.

Liksom för bostadsrätter har läge och pris stor betydelse vid försäljning av villor och radhus. Därför menar en fastighetsmäklare att exploatering och planering av bostäder behöver anpassas efter läge och efter det sätta priset för att det ska vara attraktivt på bostadsmarknaden.

Efterfrågan på småhustomter har ökat på senare tid efter att ha varit låg under några år. Det är framförallt tomter inom Nyköpings tätort med omnejd som är attraktiva. Tomter där man själv får välja husmodell och husfabrikant är mer lättsålda än tomter där husvalet är förutbestämt.

10. BOSTÄDER FÖR SÄRSKILDA GRUPPER

I detta kapitel behandlas bostäder som är avsedda för särskilda grupper i samhället.

10.1 Särskilda bostäder för äldre

I Nyköping finns följande boenden:

Boende	Regi	Äldreboende	Demensboende	Totalt	Korttidsboende
Betelhemmet	Privat	16	0	16	
S:t Anna	Privat	20	40	60	
Riggargatan	Privat	48	0	48	
Björkgården	Privat	22	7	29	
Väverskan	Kommunal	48	0	48	
Fruängskällan	Kommunal	36	36	72	
Lundagården	Kommunal	0	32	32	
Mariebergsgården	Kommunal	77	52	129	24
Myntan	Kommunal	53	43	96	
Rönnliden	Kommunal	7	10	17	
Koggen ¹	Kommunal	36	36	72	
SUMMA		363	256	619	24

Tabell 9: Olika boenden särskilt riktade åt äldre. Fotnot 1: Ännu ej specificerat på antal äldre- eller demens.

En generell trend inom äldreomsorgen är att socialtjänsten möjliggör för fler att kunna bo kvar hemma så länge som möjligt. Det vanligaste är att man ansöker om hemtjänst och bostadsanpassning och/eller erhåller hemsjukvårdsinsatser via kommunen. Om eller när behovet inte längre kan tillgodoses via hemtjänsten eller annan insats kan man ansöka om särskilt boende. Samtliga insatser utgår från en individuell prövning och beslut fattas av myndighetsfunktionen på Division Social Omsorg. Besluten följer de ramar som anges i Socialtjänstlagen SoL 2001:453, riktlinjer från politiken samt rättspraxis.

Följden blir att de särskilda boendena tenderar att framöver behöva anpassas för alltmer komplexa behov.

Befolkningen i åldern 65 år och äldre ökar stadigt fram till år 2028 då ökningen tilltar än mer. Ålderskategorin 80 år och äldre ökar dramatisk fram till 2028 för att sedan plana ut något. Det leder till ett ökat behov av vård- och omsorgsbostäder för äldre om efterfrågan förblir densamma som 2020.

	2021	2022	2023	2024	2025	Förändring 2021-2025
Äldreboende	363	369	375	381	387	24
Demensboende	256	262	268	274	280	24
Korttids- och växelvårdsboende	24	24	24	24	24	0
Totalt	643	655	667	679	691	48
Förändring		12	12	12	12	

Tabell 10: Prognos för antal personer med behov av specialbostäder riktade åt äldre för varje år.

Prognosen ovan bygger på att 4,6 procent av personer över 65 år har behov av bostad på ett särskilt boende. Den rådande trenden är att andelen äldre som bor på särskilt boende minskar. Antalet äldre i boendeformen ökar dock eftersom det totala antalet äldre ökar. Det totala behovet stämmer överens med prognosen i kommunens lokalresursplan.

Prognosen bygger på att efterfrågan på de två boendeformerna äldreboende och demensboende ökar lika mycket.

Under 2018-2019 byggdes det nya äldre- och demensboendet Koggen med 72 bostäder. Kommunen är hyresgäst och driftsatte boendet under 2020.

Nybyggnadsbehovet fram till år 2025 blir därför 48 bostäder enligt tabellen ovan. Vård- och omsorgsnämnden som fattar beslut om antalet platser i särskilda boenden ser ett behov av ett nytt särskilt boende 2025. Division Social Omsorg som är utförare delar bedömningen.

10.2 Bostäder för personer med funktionsvariation

Kommunen erbjuder stöd till personer som behöver hjälp på grund av funktionsvariation. Insatserna är individuellt anpassade efter brukarens behov. Exempel på insatser är gruppboende, serviceboende, korttidsboende, boendestöd, personlig assistans och daglig verksamhet mm. Verksamheten regleras av Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och Socialtjänstlagen (2001:453) (SoL).

Bostäder för personer inom funktionsvariationsområdet

Dessa bostäder är en insats enligt "Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade", LSS. Bostaden är anpassad för personer med fysiska funktionsvariationer som utvecklingsstörning, autism, hjärnskada och rörelsehinder eller för personer med psykiska funktionsvariationer.

Målsättningen är att ge denna grupp ett boende som är så likt andra som möjligt men med möjligheten att få hjälp med dagliga behov som hygien, förflyttning, inköp och tillfälle till umgänge med andra. Ett LSS-boende får inte likna en institution utan ska fungera som egna privata hem. Omflyttningen är liten då de flesta bor kvar länge i sin bostad.

Bostadstyper:

Gruppboendestad, LSS § 9:9

Gruppboendestad är ett bostadsalternativ för personer som har omfattande tillsyns- och vårdbehov. En lägenhet i en gruppboendestad ska vara en fullvärdig bostad med kök och badrum och antingen avskiljbart sovrum eller avskiljbart kök och matplats. En gruppboendestad tillåter max sex bostäder och det krävs närvaro av personal dygnet runt.

Bostäderna är belägna intill den gemensamma delen av gruppboendestaden. Gemensamhetsdelen används till umgänge, gemensamma aktiviteter och matlagning. Utformningen av lokalerna ska uppfylla kraven för utökad tillgänglighet.

I mars 2021 fanns sju ej verkställda beslut inom gruppboendestad och tjugofyra personer var externt placerade. Kapacitet i kommunal gruppboendestad är 79.

Serviceboendestad, LSS § 9:9

En serviceboendestad består av upp till femton bostäder med tillgång till gemensam service och personal. Bostäderna ligger ofta samlade i samma hus eller trapphus alternativt i intilliggande hus. Personerna har ett mindre tillsyns- och vårdbehov än personer i gruppboendestad och boendeformen är därmed en mellanform mellan ett helt självständigt boende och gruppboendestad.

I december 2020 fanns ett ej verkställt beslut inom serviceboendestad och fem personer var externt placerade. Kapacitet i kommunal serviceboendestad är 98.

Bostäder med särskild service enligt SoL

Personer som inte bedöms vara berättigade till insatser enligt LSS kan ibland istället omfattas av så kallat SoL-beslut, Socialtjänstlagen. Bostaden för den här gruppen ska erbjuda den enskilde en skälig levnadsnivå. Boendeformer kan vara trapphusboende alternativt finns i närliggande angränsande hus eller trappuppgångar inom samma område. I denna kategori ingår även personer med samsjuklighet det vill säga de som har både en psykisk funktionsvariation och ett missbruk.

I mars 2021 fanns tre ej verkställda beslut och elva externt placerade inom denna kategori. Kapacitet i kommunal regi är 44.

För målgruppen med samsjuklighet tillkommer i mars 2021 plats för tio personer på Hemgårdsområdet.

Slutsatser

Sammantaget blir externa placeringar dyra för kommunen och att tillgodose behovet inom kommunen måste vara en målsättning även sett ur ett individperspektiv. Dock kommer en liten del av denna grupp alltid behöva en extern placering för att få sitt individuella behov tillgodosett som till exempel en komplex diagnos eller av andra orsaker.

Nuläge - antal bostäder (ej externt placerade)			
	Gruppbofastad LSS § 9:9	Servicebofastad LSS § 9:9	Bostad SoL
Kommunal drift	79	98	44

Tabell 11: Nuläge - antal bostäder (inkluderar ej externt placerade).

Även om två nya gruppbofastäder öppnades under 2020 så konstateras att behovet av fler boenden är tämligen akut. Det är därför av stor vikt att omgående påbörja projektering för fler bostäder för målgrupperna. Bostäder för dessa målgrupper ska byggas i enlighet med de funktionsprogram som beslutats av Vård- och omsorgsnämnden. Kommunen har även anslutit sig till ett Dynamiskt inköpssystem, DIS, som förenklar och snabbar på upphandlingsfasen om kommunen ska vara byggherre.

Ett annat problem som uppkommit är att många av de servicebofastäder som är placerade i flerfamiljshus ej uppfyller tillräckligt gott brandskydd enligt Lagen om skydd mot olyckor, LSO. Detta är uppmärksammat på nationell nivå och hur man löser detta är i dagsläget inte klarlagt.

Slutligen bör ett stärkt samarbete ske mellan befintliga fastighetsägare och nya fastighetsägare, för att säkerställa planering av boenden för särskilda grupper i Nyköpings kommun. Det krävs ett större ansvarstagande för att få in aktuella grupper i en redan pressad bostadsmarknad och motverka segregation och isolerade grupperingar.

Prognos - behovet av nya bostäder			
	Gruppbofastad LSS § 9:9	Servicebofastad LSS § 9:9	Bostad SoL
2021	12,3	10,6	8
2022	2,3	4,6	4
2023	2,3	4,6	9
2024	2,3	4,6	4
2025	2,3	4,6	3
Totalt	21,5	29	28

Tabell 12: Prognosen är framtagen av beställarkontoret tillsammans med Division Social Omsorg och är baserad på befintliga beställningar i Procapita samt nya beslut från biståndshandläggare. Höga ingångsvärden beror på ej verkställda beslut och möjliga hemtagningar.

Ovan beskrivna prognos avseende behov av nya bostäder baseras på förväntad befolkningsökning samt ungdomar med beslut om särskilt stöd som under perioden blir vuxna.

Utöver detta finns det i dagsläget elva bostäder inom gruppbofastad, 75 bostäder inom servicebofastad och elva bostäder inom socialpsykiatri som är utdömda på grund av ett bristfälligt brandskydd enligt LSO, Lagen om skydd mot olyckor. Dessutom bör ambitionen vara att kunna erbjuda så många som möjligt av de externt placerade personerna ett skäligt erbjudande om bostad i kommunal regi under perioden fram till 2025. Dessa behov framgår inte i tabellen ovan.

LSS - barn och unga

En del av de som utgör en del i framtida behovet i prognosen är alltså de ungdomar som blir äldre och flyttar hemifrån. De har i dag olika insatser enligt nedan.

Nuläge:

LSS § 9:6 korttidsvistelse

För barn och ungdomar med lättare till måttlig utvecklingsstörning samt barn med neuropsykiatriska funktionsvariationer med måttliga problemskapande beteenden. I november 2020 finns det 38 inskrivna barn och ungdomar som delar på de 14 platser som finns i tre olika lokaler. Det finns 2 platser för barn med autism med svåra problemskapande beteenden. Framöver beräknas behovet klaras av inom befintliga lokaler. Dock ska behovet av anpassade lokaler på grund av fysiska funktionsvariationer beaktas i framtiden.

LSS § 9:7 Korttidsstillsyn

För barn och ungdomar mellan 13-21 år som behöver fritids före och/eller efter skoltid samt på lov finns det 29 barn och ungdomar som har denna insats i november 2020.

Dock pekar prognosen på ökade behov av insatsen för denna målgrupp.

LSS § 9:8 ungdomsboende

Barn och unga med funktionsvariationer som trots olika stödåtgärder inte kan bo kvar hos sina vårdnadshavare kan ha rätt till bostad med anpassad service. Det finns idag inget ungdomsboende i kommunen men föräldrar önskar en sådan lösning. Idag köps plats på boenden utanför kommunen. Under 2019 gjordes en behovsinventering och det behöver göras återkommande då antalet ungdomar med behov ökar.

Slutsats:

Barn med autism med svåra problemskapande beteenden kommer sannolikt att öka den närmaste 5-årsperioden med 3-4 barn som med stigande ålder har behov av individanpassade verksamheter och lokaler.

Verksamhetslokaler för 4-6 personer med autism bör byggas för att kunna individanpassas till barn och ungdomar med svåra problemskapande beteenden. Behovet av lokaler för "heldagsskola" behöver tillgodoses där vissa barn kan behöva få en helhet i sin vardag.

Behovet tenderar även finnas till ökad samordning mellan skola och Division Social Omsorg för dessa barn pga. av skolans verksamhet förläggs till större skolor och det blir svårare att tillmötesgå behovet av individanpassning av lokalerna.

10.3 Bostäder för övriga äldre

Bostäder för äldre på den öppna marknaden benämns oftast som senior- eller trygghetsboende. Med begreppen avses traditionella bostäder med att det finns åldersspecifiserade uthyrnings- eller tilldelningskriterier, till exempel, minst 55 eller 65 år fyllda. Med trygghetsboende avses därtill att det finns krav på innehåll i och omkring

boendet. Kommunen har ingen egen definition av trygghetsboenden utan använder regeringens definition som återfinns i 2 § förordning (2007:159) om investeringsstöd till äldreboendestäder mm. och som lyder:

Trygghetsboendestäder: Boendestäder där det finns personal dagligen som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider. Boendestäderna är hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt som innehas av

1. en person som har fyllt 70 år,
2. makar, sambor eller syskon, där minst en har fyllt 70 år, eller
3. efterlevande make, sambo eller syskon som vid dödsfallet sammanbodde med den avlidne i trygghetsboendestaden, om dödsfallet har inträffat efter att bidrag beviljats.

Behovet av boendestäder för äldre bedöms fortsatt vara högt i framtiden. Den demografiska situationen i Nyköping visar att behovet finns och ökar samt att det också finns stora samhällsvinster att möta äldres önskemål att bo i ordinära lägenheter framför boende i omsorgsverksamhet.

En grundregel som brukar användas är att behovet av boendestäder för övriga äldre är lika stort som behovet av särskilda boendestäder för äldre. Sammanvägt uppskattas därför behovet av nya senior- eller trygghetsboendestäder till tolv per år.

10.4 Boendestäder för personer med social problematik

Inom denna kategori ingår för vuxna boendeformer där kommunen har förstahandskontrakt och den boende ett andrahandskontrakt. Kommunkontrakt, stödboende och boende på ett hem för vård och boende (HVB) är några exempel på boendeformer inom kommunen som kräver beslut om bistånd till den enskilde.

Genom socialtjänstlagen har kommunen det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp de behöver. I begreppet skälig levnadsnivå ingår bostad och bedömningar görs i det enskilda fallet beträffande det aktuella behovet och kommunens möjligheter. Kommunens policy är att dessa personer i första hand ska erbjudas hjälp att få boendestäder i det ordinarie bostadsbeståndet. De bostadssociala insatser som görs av kommunen bygger på en vilja att människor med sociala, psykiska och fysiska problem ska kunna bo ute i samhället så långt det är möjligt. Utvecklingen kommer att allt tydligare gå mot integrering, vilket kommer att kräva en stor flexibilitet när det gäller lösningar för de människor som behöver bostadssociala insatser. Tillgången till boendestäder är avgörande för att det bostadssociala arbetet ska kunna bedrivas med framgång.

En central framgångsfaktor för att lösa bostadsbehovet för denna grupp är att hyresvärdar vill och kan ta ett ansvar genom att tilldelning av boendestäder. Här har kommunen en viktig roll i att tydliggöra ansvarsfördelning och minska affärsrisker för hyresvärdarna och då framförallt för de mindre hyresvärdarna. Så länge dessa två delar inte är tydliggjorda för hyresvärdarna kommer boendefrågan för vissa av dessa särskilda grupper inte att kunna lösas.

Behovet av boendestäder för bostadssociala ändamål har tidigare uppgått till ca 20 boendestäder per år men har succesivt ökat. En faktor som gör det svårt att beräkna behovet av boendestäder framöver är antalet nyanlända som anvisas av Migrationsverket. En annan är att

andrahandskontrakt som borde kunna gå över i förstahandskontrakt inte gör det. Bostadsbehovet bör primärt lösas inom det redan bebyggda beståndet. När det avser storlek på bostad är det främst 1-2 rum och kök för ensamhushåll och större bostäder för stora barnfamiljer som efterfrågas.

10.5 Bostäder för hemlösa

Division Social Omsorg har på uppdrag från Socialnämnden utfört en ny kartläggning av hemlöshetssituationen i Nyköpings kommun. Kartläggningen har skett utifrån Socialstyrelsens nationella kriterier för hemlöshet (fyra olika boendesituationer). Kartläggningen genomfördes som en enkätundersökning i mars 2019 där kommunen, Kriminalvården samt ideella organisationer deltog.

Kartläggningen avser personer som är fyllda 18 år och äldre och omfattar även en redovisning av könsfördelning, medborgarskap och föräldraskap. Totalt var 365 personer hemlösa med fördelningen i olika boendesituationer enligt nedan:

- *82 personer - Akut hemlöshet, bodde på akutboende (endast 4 personer sov utomhus)*
- *33 personer - Inskrivna på behandlingsenhet, HVB-hem eller stödboende och behövde någonstans att ta vägen efter utskrivning*
- *191 personer - Bodde med Kommun-, etableringskontrakt eller i träningslägenhet*
- *59 personer - Tillfälligt inneboende hos vänner, släktingar eller bekanta, även korta andrahandskontrakt*

Jämfört med den tidigare kartläggningen som genomfördes år 2018 har antalet boende i akutboende minskat från 109 till 82 personer. Antalet som sov utomhus har väsentligt minskat till 4 personer.

Vidare har antalet personer i behandlingsenhet och stödboende knappt förändrats, 33 personer mot 31 år 2018.

Det har skett en relativt stor ökning av antalet personer som bor i ett tryggare boende som kommunkontrakt eller etableringskontrakt. Från 158 personer 2018 till 182 personer 2020.

Slutligen visar kartläggningen att personer som bor tillfälligt hos vänner och släktingar har minskat från 64 personer till 59 personer 2019. Inom denna grupp återfinns både personer som borde kunna uppfylla kriterierna för en egen ordinär bostad i någon form samt personer som genom sin livsföring i det närmaste är att betrakta som exkluderade inom det konventionella bostadsutbudet.

Modellen "Bostad först" rekommenderas i Socialstyrelsens nationella riktlinjer för såväl missbruk och beroende som för schizofreni och schizofreniliknande tillstånd.

Syftet med "Bostad först" är att nå och erbjuda en långsiktig boendelösning till hemlösa personer. Modellen innebär att hemlösa personer uppmuntras att själva definiera sina behov och mål. Personerna erbjuds sedan omedelbart, om de så önskar, ett eget boende. Erbjudandet ges utan några krav på att först genomgå psykiatrisk behandling eller

uppvisa nykterhet och drogfrihet. I tillägg till det egna boendet erbjuds behandling och stöd. Även om boendeeerbjudandet hör samman med en integrerad behandling, kan personen tacka ja till lägenheten, men tacka nej till behandling. Tryggheten i boendet hålls strikt isär från alla former av behandling. Motivationsarbete är dock en mycket viktig del i det behovsanpassade integrerade sociala stöd som ska omgärda personen.

Den 3 mars 2020 öppnade ett härbärge med 10 platser på Brunnsgratan 32 i centrala Nyköping. Härbärgets drivs i ett samarbete mellan Eskilstuna Stadsmission och Nyköpings kommun. På härbärgets kan den som är akut hemlös och som är folkbokförd i Nyköpings kommun få sova.

10.6 Bostäder för nyanlända

Inom denna kategori ingår flertalet boendeformer där kommunen har förstahandskontrakt och den boende har andrahandskontrakt. Etableringskontrakt är ett sådant kontrakt, och gällande ensamkommande barn som söker asyl i Sverige finns kommunala stödboenden.

Storleken på kommunernas mottagande av nyanlända beror i första hand på hur många personer som söker asyl och beviljas uppehållstillstånd i Sverige. Nyköpings kommun upplevde ett rekordhøgt flyktningmottagande 2015–2016 och det berodde till stor del på inbördeskrigen i Afghanistan, Irak och Syrien.

Sedan våren 2016 har asylmigrationen till Sverige minskat kraftigt. Detta trots att fler människor befinner sig på flykt än någon gång tidigare. Det är framförallt ett allt mer svårgenomträngligt Europa, överenskommelsen mellan EU och Turkiet, gränskontroller och den tillfälliga lagen (Lag (2016:752) om tillfälliga begränsningar av möjligheten att få uppehållstillstånd i Sverige) som ligger bakom denna utveckling. Under år 2020 har dessutom Coronapandemin gjort det ännu svårare att resa mellan länder.

Migrationsverket har i den senaste prognosen nedreviderat sina antaganden kraftigt när det gäller antalet asylsökande i Sverige. Sammantaget beräknas förändringarna medföra totalt cirka 8 000 färre asylsökande under år 2020 jämfört med den föregående prognosen. Totalt väntas omkring 13 000 asylsökande under 2020 och 18 000 under 2021. För 2022 och 2023 ligger prognosen kvar på 21 000 asylsökande per år.

Nyköpings kommun antas få 39 anvisade enligt bosättningslagen under 2021, vilket är en minskning med två personer jämfört med åren innan. Enligt länsstyrelsens lägesbild är situationen avseende nyanländas bosättning fortsatt ansträngd i många av länets kommuner och så till viss del även i Nyköping. Nyköpings kommun har ingen skyldighet att hjälpa gruppen egenbosatta med bostad då den enskilde själv har ansvaret, men vi behöver dock ta hänsyn till gruppen vid planering av bostadsförsörjning. Ett oförutsett stort antal personer som söker bostad i kommunen leder förstås till en snabbt stigande konkurrens om bostäderna men kan också få till följd att trångboddheten för gruppen ökar samt att allt fler bor i tillfälliga lösningar.

Migrationsverket har som grund inför regeringens beslut tagit fram länstal kring självbosatta. Dessa länstal har Sörmlands länsstyrelse brutit ned till kommunal. För Nyköpings del är skattningen 51 självbosatta för 2021 jämfört med 77 år 2020. Detta ska ses som en grov uppskattning eftersom det inte går att exakt beräkna antalet som på egen hand flyttar till kommunen. Skattningen baserar sig på resultat av mottagandet under tidigare år samt Migrationsverkets prognos om antal nya asylsökande. En grupp

som ej räknas in i ovan nämnda anvisningstal till kommunen är ensamkommande barn och unga. Denna grupp möter en särskilt svår situation på bostadsmarknaden då de påverkas av andra lagar än bosättningslagen.

För målgruppen är inte dyra bostäder i nyproduktion ett alternativ eftersom syftet är att de ska kunna vara självförsörjande med etableringsbidrag och därefter inkomst.

Hyreskostnaderna i de nya bostäderna är för höga och de som flyttar in riskerar på grund av hyreskostnaderna att inte klara sig utan försörjningsstöd i framtiden. Nyanlända ska ha möjlighet att göra "bostadskarriär" utifrån egna inkomster och inte baserat på försörjningsstöd.

Flertalet av de invandrare som själva valt att bosätta sig i kommunen i enlighet med den så kallade EBO-lagen har inte egna hyreskontrakt utan bor hos släkt och vänner. Detta har i många fall lett till en trångboddhet som är oacceptabel. Bostadsbristen för nyanlända har negativa effekter på barn och vuxna som ska integrera sig i det svenska samhället och fördröjer etableringen i det svenska samhället.

Det är allmänt känt att nyanlända som ännu inte integrerat sig i samhället ökar risken till segregation och utanförskap. I kommunens folkhälsoprofil går det också att utläsa detta samband tydligt. En central framgångsfaktor i möjligheten är därmed både att kunna erbjuda nyanlända bostäder och att den områdesbaserade fördelningen utjämnas. För detta krävs även här att hyresvärdar vill och kan ta ansvar. Kommunens ansvar för att tydliggöra ansvarsroller och att minimera affärsrisker blir även här mycket viktiga.

Sammanvägt uppskattas behovet av nya bostäder till nyanlända till 40 lägenheter/år.

10.7 Bostäder för våldsutsatta

Våld i nära relationer är ett omfattande samhällsproblem och för den som drabbas är tillgång till skyddat boende, och därefter ny permanent bostad en central fråga. Den drabbade är ofta en kvinna och många gånger står våldsutövaren, som ofta är en man, som kontraktshavare eller som ägare till bostaden. Där till finns ett samband mellan fysiskt våld och ekonomiskt våld, vilket till exempel kan innebära att mannen har fullmakt över konton med möjlighet att ta lån och handla varor i kvinnans namn. Detta kan i sin tur leda till betalningsanmärkningar och svårigheter för kvinnan att ordna med bostad på egen hand. Utan rätt till bostaden eller möjligheter till eget kontrakt blir kvinnans situation utsatt, även på bostadsmarknaden.

Alla kommunens förvaltningar kan upptäcka ärenden av våld i nära relationer. Division Social Omsorg utreder och fattar beslut om skyddat boende. Personen som utsätts för våld är ofta i behov av skyddat boende omgående, gärna samma dag. Nyköpings kommun har tre jourlägenheter tillgängliga för våldsutsatta personer och ytterligare fyra bostäder planeras att tillskapas under perioden 2021-2030. Kommunen samarbetar också med kvinnojouren Mira som tar emot våldsutsatta kvinnor som vill ha råd, stöd eller skydd.

10.8 Bostäder för unga och studerande

De som avses i detta kapitel är studerande på gymnasium, högskola/universitet eller annan eftergymnasial utbildning (framförallt Campus) samt ungdomar och unga vuxna upp till 27 år.

I Boverkets Bostadsmarknadsenkät från 2020 uppger 210 av landets 290 kommuner, Varav Nyköpings kommun var en av dessa, att de har ett underskott på bostäder för ungdomar. Det finns för få lediga bostäder som dessutom är små och möjliga för ungdomar att ha råd att köpa eller hyra. De saknar ofta tillräcklig tid i bostadsköer i relation till andra grupper på bostadsmarknaden.

Enligt en undersökning som gjordes 2019 av Hyresgästföreningen bor 27 procent av Sveriges unga vuxna hemma hos sina föräldrar. Det är den högst uppmätta andelen sedan den första undersökningen gjordes 1997, då motsvarande andel var 15 procent. Det handlar om 280 000 personer i åldrarna 20-27 som bor hemma. I Nyköping bor 1 446 personer i denna ålder hemma hos sina föräldrar.

Det är mycket viktigt att unga och studerande får fäste på bostadsmarknaden. En bra bostad gör att man trivs bättre, rotar sig lättare i kommunen och stannar kvar i större utsträckning. Utbudet av äldre, små, och därmed billiga, hyreslägenheter som är lämpliga för ungdomar är litet. Det är därför viktigt att värna de små lägenheterna i det befintliga beståndet, så att de inte byggs bort i samband med renoveringar och ombyggnationer. Likaså behöver nybyggnation resultera i ett varierat utbud av bostäder till rimliga kostnader, i olika upplåtelseformer och av varierad storlek. För att klara detta krävs det en medveten satsning också på det hyrda boendet.

Mindre hyreslägenheter är även viktigt för gruppen studerande. Denna grupp inkluderar både ungdomar inom gymnasieskolan men också av personer som läser på Campus eller Folkhögskola, pendlar till universitetsstudier i Stockholm eller Norrköping/Linköping men vill bo i Nyköping. Utbudet motsvarar inte efterfrågan i dagsläget.

I och med den roll Nyköping får i regionen med fortsatt positiv utveckling och med byggnation av Ostlänken kan kommunen aktivt marknadsföra att det finns studentbostäder i kommunen i dialog med studenter inom olika yrkesgrupper som ska göra sin praktik, ex-jobb, AT-tjänstgöring mm kan det underlätta rekrytering i ett senare skede både för tjänster i kommunen och i lokala företag.

11. SAMMANSTÄLLNING AV BOSTADSBEHOVET

Bostadsbyggnadsbehovet under perioden 2021-2025 har beräknats utifrån kommunens befolkningsprognos. Därtill har bedömningar kring flyttnettouppgifter, planberedskap och de tillkommande hushållens ekonomiska möjligheter att efterfråga nybyggda bostäder vägt in.

Den befolkningsprognos som använts i beräkningarna innebär en folkökning med i genomsnitt 576 nya invånare/år. Antalet hushåll i Nyköpings kommun beräknas växa med 3,5% eller 930 från 26 714 år 2021 till 27 644 år 2025. Det innebär ett behov om cirka 227 nya ordinära bostäder per år. En rimlig utgångspunkt är att fördelningen mellan upplåtelseformer, sett över tid, bör förhållas sig likvärdigt, innebärande att det behövs ca 75 nya bostäder per typ. Därtill går det utifrån familjestorlekar och flyttnettouppgifter göra vissa kvalificerade bedömningar:

Småhus/radhus: Färdigställda småhus/radhus de senaste åren har legat kring 69 st/år. Familjestorleken per hushåll är högre än snittet (3,5 personer/hushåll mot 2,15 personer/hushåll) varför riktvärdet om 75 bostäder för upplåtelseformen bör minskas. Sammanvägt med de familjemässigt ekonomiska villkoren som gäller för att kunna bygga en egen villa bedöms 60 bostäder/år som en rimlig nivå under perioden 2021-2025. Planberedskapen vid denna strategis antagande är dock att det inte finns möjlighet att tillgodose volymen av det behovet i början av den kommande beräkningsperioden.

Bostadsrätter: Ungefär 118 bostäder/år med bostadsrätt har färdigställts de senaste åren. På senare tid har dock intresset för att bygga bostadsrätter minskat markant. Bostadsrätter möter dock väl behovet av bostad för personer i närområdet och från Stockholmsregionen varför det bör antas finnas goda möjligheter att tillgodose bostadsbehovet genom uppförande av nya bostadsrätter. Exempel under senare år har visat att det finns ett gott mottagande från marknaden för bostadsrätter med rimlig prissättning. Ett årligt behov bedöms därför av c:a 75 nya bostadsrätter.

Hyresrätter inklusive bostäder för vissa särskilda grupper: Byggandet av hyresrätter har ökat kraftigt på senare tid delvis tack vare det statliga investeringsstödet. De senaste årens färdigställande har legat kring 193 lägenheter/år. Då en stor del av kommuninvånarna är hushållsekonomiskt resurssvaga bedöms behovet av hyresrätter bli fortsatt stort. Ett årligt behov utifrån befolkningsprognosen bedöms till 114 nya hyresrätter per år. Prognosen under kalkylperiodens första år innebär att det ser ut att kunna tillföras betydligt fler hyresrätter än i behovsprognosen.

Bostadsbehov hyresrätter/kategori	2021	2022	2023	2024	2025
Bostäder för unga och studerande	12	12	12	12	12
Senior- och trygghetsbostäder	12	12	12	12	12
Övriga ordinära hyresrätter	90	90	90	90	90

Tabell 13: Identifierat behov av nya bostäder för några grupper under perioden 2021–25.

Särskilda boenden (äldre- och demensboenden): Det ökade behovet av nya bostäder i uppskattas till cirka tolv per år.

Övriga boenden inom LSS och SoL: Det ökade behovet av t.ex., gruppboende m.fl. boendeformer uppskattas till cirka tio per år.

Bostäder för nyanlända: Behovet av bostäder till nyanlända uppskattas till 40 bostäder per år och är inräknat i *Övriga hyresrätter* i tabellen nedan.

Sammanställt innebär detta följande behov:

Bostadsbehov	2021	2022	2023	2024	2025
Småhus	60	60	60	60	60
Bostadsrätter	75	75	75	75	75
Hyresrätter (unga och studerande)	12	12	12	12	12
Hyresrätter (seniorer)	12	12	12	12	12
Övriga hyresrätter	130	130	130	130	130
Särskilt boende för äldre, SoL	12	12	12	12	12
Övriga boenden inom LSS och SoL + jourlägenhet	11	10	11	10	11
Totalt	312	311	312	311	312

12. UTBLICK MOT ÅR 2030

Eftersom fem år är kort tid för långsiktig planering görs en framåtblick till år 2030 i detta kapitel.

Hushållsprognos 2026-2030

Ålder	2026	2027	2028	2029	2030	Förändr. 2026-2030
16-19	81	81	82	83	82	2
20-24	956	1 004	1 028	1 049	1 075	119
25-34	3 087	3 056	3 040	3 077	3 103	16
35-44	4 301	4 406	4 515	4 541	4 570	269
45-54	4 218	4 215	4 242	4 286	4 374	156
55-64	4 587	4 605	4 640	4 621	4 586	0
65-69	2 120	2 161	2 185	2 251	2 310	191
70-74	2 047	2 080	2 083	2 124	2 171	124
75-79	2 387	2 283	2 177	2 139	2 099	-288
80-	4 126	4 288	4 466	4 564	4 654	528
Totalt	27 909	28 178	28 459	28 736	29 025	1 116
Förändring år från år	265	269	281	277	289	1 381

Tabell 14: Hushållsprognos nedbruten till olika åldersgrupper och år mellan 2026-2030.

Antalet hushåll i Nyköpings kommun beräknas enligt kommunens hushållsprognos växa med 4,0% eller 1 116 stycken från 27 909 år 2026 till 29 4025 år 2030. Den genomsnittliga hushållsstorleken beräknas öka något från dagens 2,15 personer per hushåll på grund av den rådande tendensen att allt fler ungdomar flyttar hemifrån senare.

De största ökningarna av antalet hushåll sker i åldersgrupperna 35-44 år och 80+ år. Även i ålderskategorierna 45-54 år och 65-69 år sker markanta ökningarna. En åldersgrupp minskar klart, nämligen 75-79 åringarna.

Slutsatsen blir att även under perioden 2026-2030 behövs en nybyggnation av bostäder av blandade upplåtelseformer och storlekar. Den stora ökningen av antalet äldre innebär att en större satsning på seniorboenden, trygghetsbostäder och äldreboenden behöver göras. Behovet av ungdomsbostäder är lika stort under perioden 2026-2030 som under perioden 2021-2025.

Hur kommer bostadsmarknaden utvecklas fram till 2030? Ingen kan veta säkert, men det finns flera aktuella trender som påverkar vad som efterfrågas och vad som byggs framöver. Utvecklingen av att bygga alltmer klimatsmart och energieffektivt går snabbt framåt för att minska bostädernas påverkan på klimatet. Det görs bland annat genom val av

hållbara byggnadsmaterial, miljöcertifiering av byggandet, cirkulär användning och att göra det enkelt för de boende att gå och cykla i sin vardag. Boverket har som uppdrag att underlätta införandet av klimatdeklaration vid uppförande av byggnader, ett krav som förväntas börja gälla från och med januari 2022.

Planeringen behöver även ta höjd inför kommande klimatförändringar på grund av de utsläpp av växthusgaser i atmosfären som redan har gjorts. Det handlar om att bland annat minska risken för översvämning av både stigande havsnivåer och kraftiga skyfall, samt att skapa en attraktiv livsmiljö att vistas i även under varma perioder. Det kan till exempel göras genom att skapa mer plats för grönska som levererar flera olika ekosystemtjänster i bostadsområden. Mer information om klimatanpassning går att läsa i kommunens förslag till ny översiktsplan Nyköping 2040.

Under våren 2020 började viruset Covid-19 spridas globalt och utvecklats till en pandemi med stora konsekvenser för samhälle, ekonomi och människors liv. Bland annat har många arbetsgivare gjort det enklare att arbeta hemifrån för att minska kontakter och smittspridning. Eftersom pandemin inte är över utan pågår fortfarande när denna bostadsförsörjningsstrategi tas fram är det svårt att dra slutsatser hur det påverkar samhället på lång sikt. En aktuell trend är däremot att de ökade möjligheterna att jobba hemifrån har gjort det attraktivt för många att flytta från storstadskommuner till mindre orter, där det oftast är billigare att skaffa en större bostad. Efterfrågan och priserna på småhus med egen tomt har stigit nationellt under 2020.

Samtidigt är fortfarande utmanande för flera grupper att etablera sig och skaffa en lämplig bostad på marknaden. Ingångspriserna för att köpa eller hyra en nyproducerad bostad är fortsatt högt för många och deras behov behöver lösas delvis inom det befintliga bostadsbeståndet. Intresset för byggemskaper blir också allt större. Det innebär att de som ska bo i huset själva äger och driver projektet utifrån en idé om hur och var de önskar att bo. Denna modell är ännu ganska oprövad i Sverige, men används mer frekvent i andra länder, bland annat Tyskland.

Flera kommuner och allmännyttiga bostadsbolag arbetar idag aktivt med studier av, och riktade insatser för att generera, flyttkedjor. Målen kan vara att öka rörligheten bland äldre på bostadsmarknaden, för att kunna frigöras större bostäder för till exempel barnfamiljer, och även förhoppningar om att kunna rikta insatser för ökad tillgänglighet till bostäder för särskilda grupper.

Kunskapsläget kring hur väl flyttkedjor fungerar är begränsat och kommunen har därför inte kunnat göra några prognoser om vilka effekter nybyggnation har på vakanser i det befintliga beståndet i Nyköping. Antaganden som kan göras baserat på aktuell forskning samt utredningar av andra kommuner är att flyttkedjor normalt är ca 2 bostäder långa, och att flytt oftast sker inom samma geografiska området, storlek och kostnadsläge. Småhus har något längre kedjor än flerbostadshus och stora bostäder har längre kedjor än små bostäder.

Studier från Malmö visar att den skillnad som finns i genomsnittlig kedjelängd mellan olika upplåtelseformer beror på skillnader i bostadens storlek mer än själva upplåtelseformen. Den regressionsanalys som Malmö kommun genomfört visar även att olika typer av lägenheter påverkas av olika typer av nybyggnation. Det frigörs till exempel flest hyresrätter och bostäder i låginkomstområden om det byggs hyresrätter i låg- eller medelinkomstområden. Det frigörs flest stora bostäder av nybyggda stora bostäder i höginkomstområden.

För att matcha efterfrågan och behov kommer därför en mångfald av olika bostadstyper och upplåtelseformer fortsatt vara aktuellt att planera för i kommunen. För att säkra att dessa får tillträde i flyttkedjorna måste ett nära samarbete med kommunen, hyresvärdar och exploatörer finnas.

13. BOSTADSMARKNADEN I REGIONEN

I Södermanlands län uppgick det totala antalet bostadslägenheter till 140 161 vid årsskiftet. Dessa är uppdelade på:

- 71 019 bostäder i flerbostadshus
- 61 650 i småhus
- 4 736 i specialbostäder
- 2 756 övriga hus

Den vanligaste upplåtelseformen i flerbostadshus är, även i Södermanlands län, främst hyresrätten. 68,5 procent av bostäderna i samtliga flerbostadshus upplåts med hyresrätt medan 31,5 procent är bostadsrätter.

Det är fortsatt en stor spridning på det totala antalet bostäder i respektive kommun i Södermanlands län samt hur dessa fördelar sig över upplåtelseformer. Det lägsta antalet bostäder återfinns i Vingåkers kommun med knappt 4 400 bostäder och det högsta antalet finns i Eskilstuna kommun med totalt 50 072 bostäder. I Eskilstuna kommun återfinns omkring 36 procent av länets totala bostadsbestånd.

Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2019 visar att totalt 240 kommuner (83 procent) anger underskott på bostäder. Enligt Länsstyrelsen i Sörmlands rapport Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2020 anser alla kommuner i länet att det är underskott på bostäder. Detta är en situation som liknar situationen för de flesta andra städer som ligger i eller i närheten av storstadsregionerna och har en växande befolkning.

Bostadsmarknadsläget i Södermanlands kommuner år 2020

Kommun	I kommunen som helhet	I centralorten	I övriga kommundelar
Vingåker	Underskott	Underskott	Underskott
Gnesta	Underskott	Underskott	Balans
Nyköping	Underskott	Underskott	Underskott
Oxelösund	Underskott	Underskott	Underskott
Flen	Underskott	Underskott	Underskott
Katrineholm	Underskott	Underskott	Balans
Eskilstuna	Underskott	Underskott	Underskott
Strängnäs	Underskott	Underskott	Underskott
Trosa	Underskott	Underskott	Balans

Tabell 15: Bostadsmarknadsläget i Södermanlands kommuner år 2020. Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län: Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2020.

Kommunerna bedömer att denna obalans på bostadsmarknaden kommer kvarstå även om tre år. Detta gäller även i kommunens övriga delar för sex av länets kommuner. Endast Gnesta, Flen, Katrineholm och Trosa bedömer att det råder balans i kommunens övriga delar om tre år.

Det är i nuläget störst behov av fler hyresrätter. Samtidigt ökar byggtakten i alla kommunerna. År 2018 färdigställdes det 1 821 nya bostäder i Södermanland, en ökning med 53 procent sedan föregående år och fortsatt det högsta antalet sedan 1992. Ökningen fortsatte under 2019.

De främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet i länet är höga produktionskostnader, svårt att få lån, hårda lånevillkor, brist på detaljplaner på attraktiv mark samt byggherrars brist på intresse att bygga. Bostadsbristen drabbar alla grupper i samhället men den slår särskilt hårt mot ungdomar och nyanlända.

I de regioner som ligger utanför länet men i nära angränsning till Nyköping och Södermanland ser situationen liknande eller ännu svårare ut. Norrköpings kommun har gått från att ha ett överskott av lediga bostäder i början av 2000-talet till ett underskott. Detta kan vara en orsak till att inflyttningen till Nyköping från Norrköping har ökat på senare år.

I Södertälje råder en stor bostadsbrist på grund av en hög inflyttning från utlandet. Det är även bostadsbrist i övriga kommuner i Stockholms län.

REFERENSER

Attitydundersökning om bostadsönskemål i Nyköpings kommun. Juni Strategi AB. December 2020.

[Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2019](#), Rapport 2019:24
Länsstyrelsen Södermanlands län

[Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2020](#), Rapport 2020:12
Länsstyrelsen Södermanlands län

[Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019](#)

Flyttkedjeanalys för nybyggnation i Malmö Datum: 2019-11-20 Ansvarig: Håkan Kristersson och Karl McShane Diarienummer: STK-2019-1537

[Flyttkedjor - Effekter av nyproduktion på bostadsmarknaden i Helsingborg | Version 1](#)

[Flyttkedjor - Effekter av nyproduktion på bostadsmarknaden i Helsingborg | Version 2](#)

[Hyresgästföreningen Unga vuxnas boende i Sverige 2019](#). Sammanställd av Enkätfabriken, oktober 2019

Kartläggning av hemlösheten i Nyköping. Division Social Omsorg. 2019.

Mångfaldens dilemma - Boendesegregation och områdespolitik (R Andersson, B Bengtsson samt G Myrberg), Gleerups förlag. 2016.

All statistik är från Nyköpings kommun om inget annat anges.

STRATEGI

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSS- STRATEGI FÖR NYKÖPINGS KOMMUN

DEL 2 STRATEGIDOKUMENT MED HANDLINGSPLAN



OM BOSTADSFÖRSÖRJNINGSS- STRATEGIN

I framtagandet av Bostadsförsörjningsstrategin har en politisk styrgrupp varit vägledande. Strategin har arbetats fram av en projektgrupp bestående av representanter från den kommunala organisationen. Det har även funnits en referensgrupp som bidragit med synpunkter.

Politisk styrgrupp:

Urban Granström (S)
Martina Hallström (C)
Anna af Sillén (M)

Projektbeställare:

Maria Ljungblom, Samhällsbyggnadschef, Samhällsbyggnad

Projektledare:

Magnus Eriksson, Stadsbyggnadsenheten, Samhällsbyggnad

Projektgrupp:

Karin Wesström, Mark- och exploatering, Samhällsbyggnad
Patrik Järvall, Division Social Omsorg
Sofie Wigerblad, Kommunfastigheter
Fanny Ramström, Stadsbyggnadsenheten, Samhällsbyggnad

Referensgrupp:

Olov Skeppstedt, Mark-och exploateringschef
Maria Ljungblom, Stadsbyggnadschef
Päivi Pannula, Administrativ chef Division Social Omsorg
Mikael Karlsson, Kommunfastigheter
Marie Johnsson, Beställarkontoret

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGIN	2
SAMMANFATTNING	5
1. INLEDNING	6
2. MÅL SOM HAR BETYDELSE FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGIN	8
2.1 Globala mål	8
2.2 Nationella mål	9
2.3 Regionala mål	9
2.4 Kommunala mål	10
3. MÅL OCH INRIKTNING	13
3.1 Övergripande mål	13
3.2 Strategiskt område 1: Nybyggnation	13
3.3 Strategiskt område 2: Utveckling av bostadsbeståndet	15
3.4 Strategiskt område 3: Bostäder till särskilda grupper	17
4. STRATEGINS GENOMFÖRANDE	21
4.1 Organisation av arbetet	21
4.2 Resurser för genomförandet	21

4.3	Arbetsmetoder och arbetsformer.....	21
5.	UPPFÖLJNING OCH REVIDERING AV STRATEGIN	22
5.1	Uppföljning av strategin.....	22
5.2	Revidering av strategin.....	22
6.	HANDLINGSPLAN	23
	Strategiskt område 1: Nybyggnation.....	23
	Strategiskt område 2: Utveckling av det befintliga bostadsbeståndet	24
	Strategiskt område 3: Bostäder till särskilda grupper	25

SAMMANFATTNING

Det övergripande målet för bostadsförsörjningsstrategin är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bostadsförsörjningen ska ske utifrån ett hållbarhetsperspektiv där ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter vägs samman.

De strategiska områdena för att nå det övergripande målet är:

- Strategiskt område 1: Nybyggnation
- Strategiskt område 2: Utveckling av bostadsbeståndet
- Strategiskt område 3: Bostäder till särskilda grupper

För varje strategiskt område finns delmål som bidrar till att det strategiska målet för respektive område nås. För varje delmål anges åtgärder för att nå delmålet, ansvarig nämnd, ansvarig verksamhet samt genomförande.

Strategin ska följas upp årligen i januari och aktualitetsprövas vartannat år. Under aktualitetsprövningen ska även handlingsplanen med åtgärder följas upp.

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund

Nyköpings kommun har under de senaste decennierna upplevt en stadig befolkningsökning. Kommunens befolkningsprognos visar på en fortsatt positiv befolkningsutveckling under kommande år. En förutsättning för fortsatt befolkningsstillväxt är att tillgången på attraktiva och ändamålsenliga bostäder byggs ut i takt med att befolkningen växer. Dessutom behöver det befintliga bostadsbeståndet nyttjas bättre.

Bostadsförsörjningen är en nyckelfråga för att uppnå kommunens målsättningar för befolkningsutvecklingen. Samtidigt är det en fråga som kommunen inte har full rådighet över. Ett sätt för kommunen att påverka är att ha en aktuell bostadsförsörjningsstrategi. Det finns också ett lagkrav på att alla kommuner ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningsstrategin ska inte enbart behandla nybyggnation utan även omfatta strategier för utveckling av befintliga bostadsområden. Strategin ska därmed även bidra till ökad hållbarhet och livskvalitet samt minskad segregation. Fokuset ligger därmed på den sociala dimensionen av hållbarhet. De andra dimensionerna – ekologisk och ekonomisk – är minst lika viktiga men styrs i första hand med andra verktyg som finns i kommunen tillhanda, bland annat genom översiktsplanen.

Bostadsförsörjningsstrategin består av två delar. Del 1 är en nulägesbeskrivning som redovisar läget på bostadsmarknaden och det framtida bostadsbehovet. Del 2 är ett strategidokument med handlingsplan som innehåller väl förankrade bostadspolitiska mål och konkreta åtgärder för att nå målen. Bostadsförsörjningsstrategi ska gälla för åren 2021–2025.

Bostadsförsörjningsstrategin ska stämma överens med övriga kommunala styrdokument. De övergripande styrdokument som har flest beröringspunkter med bostadsförsörjningsstrategin finns beskrivna i del 2.

Den nya bostadsförsörjningsstrategin ersätter gällande bostadsförsörjningsstrategi som antogs av Kommunfullmäktige år 2016.

1.2 Lagstiftning

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun genom framtagande av riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. *kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet*
2. *kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål*
3. *hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen*

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900).

I Nyköpings kommun utgör denna bostadsförsörjningsstrategi kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Strategin ska antas varje mandatperiod. Två år efter antagandet görs en aktualitetsprövning samt vid behov en mindre revidering av strategin.

1.3 Målgrupp

Den direkta målgruppen för denna strategi är kommunens nämnder, förvaltningar och bolag. Genom väl förankrade mål och åtgärder ligger strategin som grund för prioriteringar, verksamhetsplanering och utveckling av interna processer.

Strategin ska även kunna användas av byggherrar och bostadsutvecklare som är eller vill bli aktiva i Nyköpings kommun.

1.4 Metod

Bostadsförsörjningsstrategin är en del av den process som kommunen jobbar med för en god bostadsförsörjning. Arbetet med strategin har drivits genom en projektgrupp. Omvärldsbevakning har skett genom analys av statistik och trender, genom inläsning av andra kommuners riktlinjer för bostadsförsörjning, aktuella utredningar och handledningsunderlag samt deltagande i seminarier kring bostadsförsörjning för olika grupper. Bland underlaget kan dessa kan nämnas Boverkets handledning samt Helsingborgs kommuns och Malmö stads analys och arbete med flyttkedjor. Arbetet har också kompletterats av en attitydundersökning i syfte att tydliggöra efterfrågan på bostäder.

I Bostadsförsörjningsstrategin tydliggörs de utmaningar som finns för bostadsförsörjningen i kommunen och vilka förutsättningar som finns för att arbeta med olika frågeställningar. Kommunen kan arbeta med många frågor, men inte alla och ofta genom samarbete med andra aktörer. Arbetet med att skapa bostäder som motsvarar både efterfrågan och behoven måste alltså göras tillsammans med aktörerna på bostadsmarknaden: kommunala, allmännyttiga bostadsbolags, privata och statliga insatser behövs för att bostadsförsörjningen ska fungera.

2. MÅL SOM HAR BETYDELSE FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGIN

2.1 Globala mål

Agenda 2030

FN:s globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030, består av 17 globala mål och tillhörande delmål som syftar till att uppfylla och balansera de tre dimensionerna av hållbar utveckling: den ekologiska, sociala och ekonomiska.



Mål 11 Hållbara städer och samhällen – delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad

Delmålet innebär att senast år 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt att rusta upp slumområden.

För Bostadsförsörjningsstrategin innebär delmål 11.1 att alla Nyköpingsbor ska ha tillgång till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder samt att Brandkärr, Herrhagen, Oppeby Gård och Stenkulla ska rustas upp.

FN:s barnkonvention

Barnkonventionen är ett rättsligt bindande internationellt avtal som slår fast att barn är individer med egna rättigheter och är numera svensk lag. Barnkonventionen innehåller 54 artiklar som alla är lika viktiga och utgör en helhet. Det finns fyra grundläggande principer som alltid ska beaktas när det handlar om frågor som rör barn.

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde.
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- Alla barn har rätt till liv och utveckling.
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Andra rättighetsartiklar som är aktuella för bostadsförsörjningen är:

- Alla barn med fysisk eller psykisk funktionsvariation har rätt till ett fullvärdigt och anständigt liv som gör det möjligt för dem att delta aktivt i samhället.
- Barns rätt till trygghet och att utvecklas fysiskt, psykiskt, moraliskt och socialt.
- Barns rätt till lek, vila och fritid.

För Bostadsförsörjningsstrategin innebär barnkonventionen bland annat att alla barn i kommunen har rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling. Vidare har alla barn rätt till en bostad som skapar förutsättningar för barnet att få sin rätt till lek, vila och fritid tillgodosedd samt som ger förutsättningar till studiero i hemmet för att säkra barnets rätt till utbildning. [Läs mer om barnkonventionen.](#)

2.2 Nationella mål

Regeringens mål för boende och byggande

Regeringens övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Regeringen har inte längre något mål för hur många nya bostäder som ska byggas framöver. I budgetpropositionen för år 2020 hänvisas till Boverkets behovsberäkning som visar att drygt 640 000 nya bostäder behöver byggas fram till år 2027.

Nedbrutet på kommunal nivå innebär Boverkets behovsberäkning att det ska byggas cirka 340 nya bostäder per år i Nyköpings kommun. I Bostadsförsörjningsstrategin planerar kommunen för 312 nya bostäder per år, vilket innebär att kommunen inte riktigt når upp till målet.

Sverigeförhandlingens mål för bostadsbyggandet

Sverigeförhandlingen var en del av Regeringskansliet som fått i uppdrag att arbeta för medfinansiering av de planerade höghastighetsjärnvägarna i landet. En annan viktig del i Sverigeförhandlingens uppdrag var att öka bostadsbyggandet i Sverige. Målet är att det år 2035 ska finnas minst 100 000 nya bostäder på plats runt om i landet. Enligt avtalet mellan Nyköpings kommun och Sverigeförhandlingen förbinder sig kommunen att bygga 7 400 bostäder under perioden 2016–2035 med en genomsnittlig takt av cirka 370 bostäder per år. Från 2016 till 2020 har det byggts 1578 bostäder i kommunen.

2.3 Regionala mål

Region Sörmlands mål

Region Sörmland antog år 2019 *Sörmlandsstrategin* som är en regional utvecklingsstrategi (RUS) för Sörmland. Sörmlandsstrategins har följande mål:

Sörmlandsstrategin sätter människan i centrum. Social hållbarhet är målet, ekonomin medlet och ekologin sätter ramarna för att nå ett hållbart samhälle. En hållbar utveckling där social hållbarhet är målet innebär ett jämställt och jämlikt samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa och utan orättfärdiga skillnader. Det är ett samhälle:

- där alla människors grundläggande behov tillgodoses och de mänskliga rättigheterna säkerställs,

- där alla människor är inkluderade – oavsett kön, utbildnings- och inkomstnivå, social status, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, bostadsort, sexuell läggning, könsöverskridande identitet och uttryck, ålder eller funktionsvariation, som anpassas och utformas utifrån de grupper som har störst behov.

Sörmlandsstrategin har i dagsläget två beslutade prioriteringar som växte fram under dialogprocessen med länets kommuner, länsstyrelse och andra aktörer 2017–2018.

- En växande arbetsmarknad, där efterfrågan på kompetens och utbud av arbetskraft med olika utbildningsbakgrunder och erfarenheter kan mötas.
- En växande befolkning, där bostadsmarknaden fungerar och utbudet av bostäder möter efterfrågan.

Dessa mål och prioriteringar ligger nära de målområden som formulerats av kommunfullmäktige i Nyköpings kommun genom Vision 2030. De bostadspolitiska målen i kommunens bostadsförsörjningsstrategi stödjer Sörmlandsstrategins inriktning.

Region Sörmlands strukturbild kompletterar Sörmlandsstrategin med ett fysiskt perspektiv på den regionala utvecklingen. En bärande del av strukturbilden är en flerkärnighet med nodstäder, orter och landsbygd som är beroende av och kompletterar varandra. I det arbetet pekas Nyköping ut som en nodstad med storregional funktion, vilket även stämmer överens med Samarbete inom Östra Mellansverige (ÖMS) 2050.

Länsstyrelsens rapport om bostadsmarknaden i Södermanland 2020

Länsstyrelsen i Södermanland genomför varje år en bostadsmarknadsanalys för länet. Den senaste rapporten utkom juni 2020 och grundar sig till stor del på de svar som kommunerna lämnar in till Bostadsmarknadsenkäten i slutet av 2019. Utifrån den befolkningsökning som skedde under 2019 med närmare 3 000 nya invånare i länet menar Länsstyrelsen att det ställs krav på cirka 1 500 nya bostäder fördelat mellan kommunerna i länet. Det motsvarar den beräknade efterfrågan på bostäder, men inte det sammanlagda behovet som uppskattas vara högre bland befolkningen.

2.4 Kommunala mål

Vision 2030

Vision 2030 visar synen på hur Nyköpings kommunala verksamheter ska utvecklas fram till 2030. Visionen är vägledande när kommunens verksamheter planeras och genomförs.

- Nyköping är en hållbar och växande kommun som tar vara på sina unika möjligheter. Det geografiska läget i en stark tillväxtregion med både lokal och internationell närhet gör Nyköping attraktivt.
- Med förbättrade kommunikationer är Nyköping en integrerad del av Stockholm – Mälardalen. Ökad regional och internationell rörlighet är en del av vardagen.
- Nyköping erbjuder livskvalitet med trivsamma boendemiljöer, välutbyggd samhällsservice och ett stort utbud av kultur- och fritidsaktiviteter. I Nyköping är det nära och tryggt att leva i livets alla skeden.

- Det är enkelt för företagare att förverkliga sina idéer i Nyköping. Genom befolkningstillväxten och en god tillgång på mark för etablering skapas förutsättningar för ett rikt näringsliv. Här står utbildning och kunskap i centrum för ett livslångt lärande.
- I Nyköping finns framtidstro. Nyköping går före och byggs för ökad social sammanhållning och grön omställning.

Översiktsplan för Nyköpings kommun 2013

Nyköping kommuns gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige år 2013. Den är vägledande för kommunens mark- och vattenanledning, samt utgjorde en viktig roll som strategi för att uppnå kommunens Vision 2020. Bostadsbyggande medges i alla tätorter för att öka underlag till service och kollektivtrafik. Majoriteten av nya bostäder lokaliseras emellertid till Nyköpings tätort. Ny sammanhållen bebyggelse på landsbygden rekommenderas i lägen där förutsättningarna är goda att till rimliga kostnader ordna service, acceptabel trafikförsörjning och goda VA-lösningar. Krav på detaljplan råder för ny sammanhållen bebyggelse om fler än nio hus. Nya enstaka permanentbostäder bör lokaliseras i närheten av befintliga helårsbostäder eller i närheten av större väg.

Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta 2013

En fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta antogs också av kommunfullmäktige år 2013. Detta för att ge en mer tydlig bild för mark- och vattenanvändning i området. Målet är att Nyköping ska erbjuda ett omfattande, varierat och attraktivt bostadsutbud i tätorten. Planen skapar förutsättningar för bostäder upp till 10 000 nya kommuninvånare, vilket innebär cirka 310 nya bostäder/år. Genom ett varierat utbud av hustyper och upplåtelseformer och med hänsyn till de lokala förutsättningarna i varje stadsdel vill kommunen stimulera till socialt sammansatta miljöer. Bostadsbebyggelse ska ske framför allt i ett antal utpekade utredningsområden.

Översiktsplan för Nyköpings kommun 2040

Arbetet med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan pågår. Samråd hölls under våren 2020 och planen beräknas antas av kommunfullmäktige år 2021. För den nya översiktsplanen har elva utvecklingsstrategier tagits fram, som ska vara vägledande för att bidra till en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning i kommunen fram till år 2040. Dessa ligger till grund för den markanvändningskarta som har tagits fram, samt ska vara vägledande i prioriteringen av och beslut vad gäller detaljplanering, bygglov, miljöprövningar och kommunala investeringar.

Huvudinriktningen med den nya översiktsplanen är att hushålla med resurser och effektivisera markanvändningen, vilket innebär att en stor del av kommunens bebyggelseutveckling med bostäder kommer att ske inom Nyköpings centralort. Omvandlingen ska främst ske genom att prioritera ny bebyggelse till översiktsplanens utpekade utvecklingsområden, speciellt i anslutning till Nyköpings resecentrum och runt Stadsfjärden. Befintliga verksamhetsområden omvandlas till tät stadsbebyggelse med en blandning av bostäder, verksamheter, offentlig service, handel, samlingsplatser samt tillgängliga grönområden. Bebyggelse föreslås även tillkomma genom förtätning och komplettering inom befintliga stadsdelar och i anslutning till orter på landsbygden. Utanför centralorten föreslås ny bebyggelse i första hand ske längs starka kollektivtrafikstråk, särskilt koncentrerat till de platser som ska fungera som serviceorter för omgivande bygder.

Bostadsförsörjningsstrategin kompletterar översiktsplanen med särskilda mål för bostadsförsörjningen, samt konkretiserar hur det kan uppnås med åtgärder i handlingsplanen. Vart bostäder planeras geografiskt och helhetsgrepp för områdets utveckling med blandningen av bostäder, service, grönområden och ekosystemtjänster etc. beskrivs i översiktsplanen samt i efterföljande planeringsdokument.

Lokalresursplan

Syftet med lokalresursplanen är att fungera som ett verktyg för att anpassa utbudet av verksamhetslokaler till efterfrågan, att främja dess ändamålsenlighet och på ett ekonomiskt fördelaktigt sätt förvalta och underhålla dem.

Målet med lokalresursplanen är att redovisa en helhetsbild över lokalbehovet i kommunen, att strategiskt kunna planera och lokalisera kommunens lokalbestånd och att skapa förutsättningar för samhällsplanering. Detta är viktigt i en kommun som Nyköping som växer kontinuerligt.

Lokalerna ska bidra till en ändamålsenlig, effektiv, sund och säker verksamhetsmiljö som skapar förutsättning för hög produktivitet och kvalitet hos kommunens verksamhet. Kostnaderna ska vara så låga som möjligt och med största möjliga effektivitet. Detta kräver samordning och planering ur ett övergripande kommunperspektiv. Lokalresursplanen är ett steg i att utveckla kommunens beslutsunderlag för arbetet med kommande investeringsplaner.

Lokalresursplanen omfattar utbildningslokaler, vård- och omsorgslokaler/bostäder, idrotts- och kulturanläggningar, administrativa lokaler, brandstationer samt inhyrda lokaler.

Policy för hållbar utveckling

Kommunen arbetar med att revidera den klimat- och energistrategi som gällde 2016-2020 inom ramen för en ny policy för hållbar utveckling. Den kommer bland annat beskriva hur en hållbar utveckling inom det sociala och ekologiska perspektivet kan säkerställas inom den kommunala organisationen.

Arkitekturstrategi

Kommunen arbetar med att ta fram en arkitekturstrategi som stöd att förverkliga intentionerna i översiktsplanen, särskilt för stadskärnan och tätortens utvecklingsområden. Den ska bidra med kunskap, arbetsmetoder samt beskriva vilken inriktning kommunen ser som önskvärd för stadsbyggandet.

Landsbygdsstrategi

Kommunen arbetar även med att ta fram en ny landsbygdsstrategi där den politiska viljeinriktningen kommer att specificeras inom valda områden. Landsbygdsstrategin ska tydliggöra Nyköpings kommuns vilja avseende utveckling av vår landsbygd som en del i helheten Nyköpings kommun. Landsbygdsstrategin ska samspela med andra strategier så att den riktning som pekas ut är möjlig att genomdriva och utvecklingsarbetet därmed får ökad kraft.

3. MÅL OCH INRIKTNING

3.1 Övergripande mål

Det övergripande målet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bostadsförsörjningen ska ske utifrån ett hållbarhetsperspektiv där ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter vägs samman.

Uppföljning av det övergripande målet grundar sig på följande data:

Indikator	Mätning	Basvärde (2019)	Förväntat resultat under mandatperiod				
			2021	2022	2023	2024	2025
Faktorn Bostäder (indexvärde)	SCB Medborgarundersökning	53	54	55	56	57	58

Tabell 1: Uppföljning av det övergripande målet för bostadsförsörjningsstrategin.

SCB Medborgarundersökning är en enkätundersökning som genomförs årligen och som går ut till ett urval av kommunmedborgarna. Respondenterna får svara på hur de upplever olika aspekter av hur det är att bo i sin kommun. Skalan är tiogradig där 10 är högsta betyg. Faktorn bostäder är en samman-vägning av tre frågor rörande hur lätt det är att få tag på en bostad, mixen av upplåtelseformer och hur trivsam bebyggelsen är. Resultatet har sedan multiplicerats med 10. Idag ligger kommunen precis på riksgenomsnittet men över jämförbara kommuner som Eskilstuna, Motala och Skellefteå.

Ansvarig för avrapportering av måluppföljning till uppdragsgivare är Strategienheten, Samhällsbyggnad.

Avrapportering sker årsvis i januari genom att ett PM tas fram och skickas till Kommunstyrelsen.

De strategiska områdena för att nå det övergripande målet är;

- Strategiskt område 1: Nybyggnation
- Strategiskt område 2: Utveckling av bostadsbeståndet
- Strategiskt område 3: Bostäder till särskilda grupper
-

3.2 Strategiskt område 1: Nybyggnation

Det strategiska målet för delområdet är att antalet färdigställda bostäder ska vara minst 312 per år.

Delmål:

- **1.1** Nybyggnation ska ske i hela kommunen. Initiativ som långsiktigt stärker omkringliggande bebyggelseområden och servicefunktioner bör gynnas.
- **1.2** Blandade upplåtelseformer och blandad markanvändning ska eftersträvas. Vid förtätning ska underrepresenterade upplåtelseformer ha företräde. Bostadsområden ska integreras med handel, kontor, kommunal service och ickestörande verksamheter för att öka tryggheten och möjligheten till möten mellan människor.
- **1.3** Få till en smidigare plan- och byggprocess för att underlätta all byggnation.
- **1.4** Fortsatt hög planberedskap med byggrätter för att möjliggöra en befolkningsökning.
- **1.5** Kommunen är positiv till och ska gynna en utveckling av bostäder, verksamheter och initiativ som stärker och gynnar en fortsatt hållbar utveckling utanför centralorten.
- **1.6** Barnperspektivet ska bli en grundpelare i samhällsplaneringen.

Berörda organisationsdelar är: Samhällsbyggnad, Näringsliv, Kultur och Fritid, Tekniska Divisionen.

Mätbara mål för perioden 2021-2025:

Indikator	Mätning	Basvärde (2019)	Förväntat resultat under mandatperiod					Avrapportering till uppdragsgivare Kommunstyrelsen	
			2021	2022	2023	2024	2025	Vem rapporterar	När sker rapportering
Färdigställda bostäder (antal)	SHB statistik	362	312	312	312	312	312	SHB	Årligen i januari
Andel hyresrätter av nybyggnation (procent)	SHB statistik	57%	50%	33%	33%	33%	33%	SHB	Årligen i januari
Sålda kommunala småhustomter (antal)*	MEX uppgifter	4	30	30	30	30	30	SHB	Årligen i januari

*Ingår i det totala behovet av småhus 2021-2025.

Tabell 2: Mätbara mål för perioden 2021-2015 gällande strategiskt område 1: Nybyggnation.

Huvudansvarig: Samhällsbyggnadschef

Rapporterar till: Kommunstyrelsen

Avrapportering: Årligen i januari.

Delaktighet: Huvudansvarig ska föra en dialog med berörda kommunala verksamheter och samhällets övriga centrala aktörer i den mån det krävs.

3.3 Strategiskt område 2: Utveckling av bostadsbeståndet

Det strategiska målet för delområdet är ett varierat och funktionellt bostadsbestånd där människor trivs och mår bra.

Delmål:

- **2.1** Väl fungerande lokala flyttkedjor för att motverka inlåsnings effekter till följd av bostadsbristen, optimera bostadsutnyttjandet och motverka socialt ansträngda situationer t.ex. trångboddhet och ensamhet samt stärka redan befintligt kommunalt serviceunderlag såsom skolor och äldreomsorg.
- **2.2** Öka attraktiviteten och tryggheten i de stadsdelar som har ett lågt socialt hållbarhetsindex. Ett socialt hållbarhetsindex som ökar för kommunen och där differensen mellan olika stads- och kommundelar minskar.
- **2.3** Inga barnfamiljer ska avhysas från sin bostad till hemlöshet.

Berörda organisationsdelar är: Samhällsbyggnad, Social Omsorg, Näringsliv, Kultur och Fritid, Kommunledningskontoret, Tekniska Divisionen.

Mätbara mål för perioden 2021-2025:

Indikator	Mätning	Basvärde (2019)	Förväntat resultat under mandatperiod					Avrapportering till uppdragsgivare Kommunstyrelsen	
			2021	2022	2023	2024	2025	Vem rapporterar	När sker rapportering
Faktiskt utbud av olika upplåtelseformer (procent)	SCB Statistik	Hr36 Br28 Är36	Hr37 Br27 Är36	Hr39 Br26 Är35	Hr41 Br25 Är34	Hr43 Br24 Är33	Hr45 Br23 Är32	SHB	Årligen i januari
Upplevt utbud av olika upplåtelseformer (indexvärde)	SCB Medborgarundersökning	5,3	5,4	5,5	5,6	5,7	5,8	SHB	Årligen i januari
Socialt hållbarhetsindex diff högst/lägst (indexvärde)*	Socialt hållbarhetsindex	285		275		265		SHB	Vartannat år i januari
Trivsamt bebyggelse (indexvärde)	SCB Medborgarundersökning	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	SHB	Årligen i januari

*Socialt hållbarhetsindex är en sammanvägning av olika socioekonomiska faktorer såsom exempelvis inkomst och utbildningsnivå. Se del 1.

Tabell 3: Mätbara mål för perioden 2021-2015 gällande strategiskt område 2: Utveckling av bostadsbeståndet.

SCB Medborgarundersökning är en enkätundersökning som genomförs årligen och som går ut till ett urval av kommunmedborgarna. Respondenterna får svara på hur de upplever olika aspekter av hur det är att bo i sin kommun. Skalan är tiogradig där 10 är högsta betyg.

Huvudansvarig: Samhällsbyggnadschef

Rapporterar till: Kommunstyrelsen

Avrapportering: Årligen i januari.

Delaktighet: Huvudansvarig ska föra en dialog med berörda kommunala verksamheter och samhällets övriga centrala aktörer i den mån det krävs.

3.4 Strategiskt område 3: Bostäder till särskilda grupper

Det strategiska målet för delområdet är att behovet av bostäder till särskilda grupper ska tillgodoses. Några grupper som behöver uppmärksammas särskilt är ungdomar och unga vuxna, studenter, personer med funktionsvariation, äldre, asylsökande, ensamkommande asylsökande barn och ungdomar och andra nyanlända, kvinnor i behov av skyddat boende samt ekonomiskt svaga grupper på bostadsmarknaden.

Delmål:

- **3.1** Att uppfylla ungdomars och studenters behov av små billiga bostäder.
- **3.2** Att verka för att det byggs bostäder för äldre och personer med funktionsvariation.
- **3.3** Att verka för att människor i särskilda grupper bor och lever integrerat i samhället och fördelat över alla stads- och kommunalar.
- **3.4** Att behovet av bostäder för hemlösa ska lösas genom kommunkontrakt.
- **3.5** Behovet av bostäder för nyanlända ska tillgodoses genom kommunala insatser och genom marknadens aktörer.
- **3.6** Utveckla dialogen med bostadsmarknadens aktörer rörande bostäder till särskilda grupper.

Berörda organisationsdelar är: Division Social Omsorg, Samhällsbyggnad, Tekniska Divisionen.

Mätbara mål för perioden 2021-2025:

Indikator	Mätning	Basvärde (2019)	Förväntat resultat under mandatperiod					Avrapportering till uppdragsgivare Kommunstyrelsen	
			2021	2022	2023	2024	2025	Vem rapporterar	När sker rapportering
Antal hemlösa situation 1	DSO statistik	82	70	64	58	52	46	DSO	Årligen i januari
Antal hemlösa situation 2	DSO statistik	33	27	25	23	21	19	DSO	Årligen i januari
Antal hemlösa situation 3	DSO statistik	191	167	155	143	131	119	DSO	Årligen i januari
Antal hemlösa situation 4	DSO statistik	59	51	47	43	39	35	DSO	Årligen i januari

Socialstyrelsens nationella kriterier för hemlöshet:

Situation 1 - Akut hemlöshet

Situation 2 - Institutionsvistelse och kategoriboende

Situation 3 - Långsiktiga boendelösningar

Situation 4 - Eget ordnat kortsiktigt boende

Tabell 4: Mätbara mål för perioden 2021-2025 gällande strategiskt område 3: Bostäder till särskilda grupper utifrån Socialstyrelsens nationella kriterier för hemlöshet.

Indikator	Mätning	Basvärde (2019)	Förväntat resultat under mandatperiod					Avrapportering till uppdragsgivare Kommunstyrelsen	
			2021	2022	2023	2024	2025	Vem rapporterar	När sker rapportering
Antal kommunkontrakt inkl. etableringskontrakt	Kommunfastigheter statistik	112	116	118	120	122	124	Kommunfastigheter	Årligen i januari
Antal bostäder inom LSS gruppboende		67	87	93	99	99	105	Kommunfastigheter	Årligen i januari
Antal bostäder inom LSS serviceboende		76	98	110	122	122	134	Kommunfastigheter	Årligen i januari
Antal bostäder inom socialpsykiatri, SoL		39	52	56	65	69	72	Kommunfastigheter	Årligen i januari
Antal bostäder inom särskilt boende för äldre, SäBo	SHB statistik	617	619	619	619	619	699	SHB	Årligen i januari
Övriga - jourlägenhet, stödboende/träningslägenhet, HVB-boende, stöd- och utslussningslägenhet etc.		61	62	64	66	67	69	Kommunfastigheter	Årligen i januari

Tabell 5: Mätbara mål för perioden 2021-2025 gällande strategiskt område 3: Bostäder till särskilda grupper utifrån den kommunala verksamheten.

Huvudansvarig: Fastighetschef

Rapporterar till: Kommunstyrelsen

Avrapportering: Årligen i januari.

Delaktighet: Huvudansvarig ska föra en dialog med berörda kommunala verksamheter och samhällets övriga centrala aktörer i den mån det krävs.

4. STRATEGINS GENOMFÖRANDE

4.1 Organisation av arbetet

Genomförandet av strategin ska huvudsakligen ske inom ramen för den löpande verksamheten. De som utpekats som huvudansvariga för respektive strategiskt målområde avgör om särskilda projekt behöver startas för att nå strategins mål.

4.2 Resurser för genomförandet

Åtgärderna för genomförandet av strategin finansieras inom de budgetramar som Kommunfullmäktige årligen beslutar om. De verksamheter som utpekats som ansvariga för en eller flera åtgärder i denna handlingsplan ska ta med finansiering för åtgärderna i sina anslagsyrkanden.

4.3 Arbetsmetoder och arbetsformer

Genomförandet av strategin kräver ett organiserat samarbete mellan kommunens olika verksamheter. De som utpekats som huvudansvariga för respektive strategiskt målområde ansvarar för att samarbetet kommer till stånd.

5. UPPFÖLJNING OCH REVIDERING AV STRATEGIN

5.1 Uppföljning av strategin

Strategin ska följas upp årligen i januari. Vid uppföljningen ska samtliga indikatorer användas och resultatet ska redovisas i ett PM som skickas till Kommunstyrelsen. Ansvarig för uppföljningen är Stadsbyggnadsenheten, Samhällsbyggnad.

5.2 Revidering av strategin

Bostadsförsörjningsstrategin ska aktualitetsprövas vartannat år. Första gången detta sker blir år 2023. Under aktualitetsprövningen ska även handlingsplanen med åtgärder följas upp.

Ansvarig verksamhet för aktualitetsprövningen är Stadsbyggnadsenheten, Samhällsbyggnad. Vid behov av revidering av dokumentet ska beslut om detta fattas av Kommunstyrelsen.

6. HANDLINGSPLAN

Strategiskt område 1: Nybyggnation			
Delmål	Åtgärd	Ansvarig nämnd	Ansvarig verksamhet
1.1 Nybyggnation ska ske i hela kommunen. Initiativ som långsiktigt stärker omringliggande bebyggelseområden och servicefunktioner bör gynnas.	Erbjuda företag i omvandlingsområden nya lokaliseringar.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten - Stadsbyggnadsenheten Näringsliv, Kultur och Fritid - Näringslivsenheten
	Kommunen kan gå före och initiera exploateringsprojekt.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten - Stadsbyggnadsenheten Näringsliv, Kultur och Fritid - Näringslivsenheten
	Prioritera projekt för planering och genomförande som innebär förtätning och omvandling.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten - Stadsbyggnadsenheten
	Ta fram riktlinjer för strategiska inköp av fastigheter. Köp av fastigheter kan vara aktuellt i förtättnings- och omvandlingsområden och också i kommunens tätorter för att kunna påskynda och styra utvecklingen.	Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten
1.2 Blandade upplåtelseformer och blandad markanvändning ska eftersträvas. Vid förtätning ska underrepresenterade upplåtelseformer ha företräde. Bostadsområden ska integreras med handel, kontor, kommunal service och icke störande verksamheter samt grönområden för att öka tryggheten och möjligheten till	Verka för blandade upplåtelseformer vid byggnationer genom att tillämpa prioriteringsmodellen för samhällsutveckling samt det sociala hållbarhetsindexet.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten - Stadsbyggnadsenheten
	Tillgodose marknadens behov av småhustomter genom att planlägga nya områden. Om möjligt ska dessa ligga insprängda bland övrig bebyggelse.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten - Stadsbyggnadsenheten
	Genomföra en markanvisning riktad mot byggemaskaper.	Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten

möten mellan människor i alla åldrar.			
1.3 Få till en smidigare plan- och byggprocess för att underlätta all byggnation.	Förstärka genomförandeperspektivet under planprocessen, till exempel med förprojektering.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Samhällsbyggnad - Stadsbyggnadsenheten Tekniska divisionen - Gata/hamn/park - Nyköping vatten - Projektkontoret - Renhållning
1.4 Fortsatt hög planberedskap med bygggrätter för att möjliggöra en befolkningsökning.	Planera för minst 312 nya bostäder per år under perioden 2021-25 med hänsyn tagen till planreserven.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Samhällsbyggnad - Stadsbyggnadsenheten
1.5 Kommunen är positiv till och ska gynna en utveckling av bostäder, verksamheter och initiativ som stärker och gynnar en fortsatt hållbar utveckling utanför centralorten.	Planera för minst 60 nya småhustomter per år under perioden 2021-25.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Stadsbyggnadsenheten
1.6 Barnperspektivet ska bli en grundpelare i samhällsplaneringen.	Upprättande av barnkonsekvensanalyser.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Stadsbyggnadsenheten

Strategiskt område 2: Utveckling av det befintliga bostadsbeståndet

Delmål	Åtgärd	Ansvarig nämnd	Ansvarig verksamhet
2.1 Väl fungerande lokala flyttkedjor för att motverka inlåsnings effekter till följd av bostadsbristen, optimera bostadsutnyttjandet och motverka socialt ansträngda situationer t.ex. trångboddhet och ensamhet samt stärka redan befintligt kommunalt serviceunderlag	Verka för att fler bostäder riktade till äldre byggs genom bland annat riktade markanvisningar för att få igång flyttkedjor inom befintligt bostadsbestånd.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten
	Verka för att skapa flyttkedjor med riktade insatser till äldre som vill byta bostad.	Kommunstyrelsen	Nyköpingshem
	Se över och förtydliga ägardirektivet för Nyköpingshem.	Kommunstyrelsen	Nyköpingshem Kommunledningskontoret - Kansliet

såsom skolor och äldreomsorg.			
2.2 Öka attraktiviteten och tryggheten i de stadsdelar som har ett lågt socialt hållbarhetsindex.	Skapa mötesplatser för samtal, kultur och fysiska aktiviteter i samverkan med föreningsliv och näringsliv.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Stadsbyggnadsenheten Näringsliv, Kultur och Fritid - Näringslivsenheten - Nyköpings arenor - Kultur och biblioteket Kommunledningskontoret - Beställarkontoret
	Utveckla utemiljöer i samverkan med fastighetsägare för att göra bostadsområdena mer attraktiva.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Tekniska divisionen - Gata/park/hamn
	Fortsätta dialogen med fastighets- och bostadsmarknadens aktörer. Regelbundet uppdatera bilden av det framtida behovet av bostäder för att underlätta för fastighetsägare och exploatörer som vill bygga.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten - Stadsbyggnadsenheten
2.3 Inga barnfamiljer ska avhysas från sin bostad till hemlöshet.	Förebyggande och uppsökande verksamhet.	Socialnämnden	Social omsorg - Individ- och familjeomsorg

Strategiskt område 3: Bostäder till särskilda grupper

Delmål	Åtgärd	Ansvarig nämnd	Ansvarig verksamhet
3.1 Att uppfylla ungdomars och studenters behov av små billiga bostäder.	Definiera ambitionen och behovet av bostäder samt förtydliga ansvar och organisation för arbetet med bostäder för gymnasieungdomar.	Barn- och ungdomsnämnden	Samhällsbyggnad - Mark- och exploateringsenheten Tekniska divisionen - Kommunfastigheter
	Uppfylla behovet av bostäder för studenter genom samarbete med exploatörer och fastighetsägare.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark- och exploateringsenheten Tekniska divisionen - Kommunfastigheter Nyköpingshem
3.2 Att verka för att det byggs bostäder för äldre och	Ta fram plan som beskriver det framtida behovet av bostäder och	Vård- och omsorgsnämnden, Kommunstyrelsen	Division Social omsorg - Staben Tekniska divisionen

personer med funktionsvariation.	definierar hur stor del av det totala behovet som kommunen ska utföra.		<ul style="list-style-type: none"> - Kommunfastigheter Samhällsbyggnad - Mark- och exploateringsenheten
3.3 Att verka för att människor i särskilda grupper bor och lever integrerat i samhället och fördelat över alla stads- och kommundelar.	Se till att bostäderna för särskilda grupper är fördelade över alla stads- och kommundelar.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Socialnämnden	<ul style="list-style-type: none"> Tekniska divisionen - Kommunfastigheter Division Social omsorg - Individ- och familjeomsorg
	Förhandla med exploatörer om att kommunen kan få en viss procent av lägenheterna vid markanvisning för att hyra ut till särskilda grupper.	Kommunstyrelsen	<ul style="list-style-type: none"> Samhällsbyggnad - Mark- och exploateringsenheten Tekniska divisionen - Kommunfastigheter
3.4 Att behovet av bostäder för hemlösa ska lösas genom kunnkontrakt.	Antalet kommunkontrakt ska hålla jämna steg med befolkningsökningen.	Socialnämnden	<ul style="list-style-type: none"> Division Social omsorg - Individ- och familjeomsorg
3.5 Behovet av bostäder för nyanlända ska tillgodoses genom kommunala insatser och genom marknadens aktörer.	Lösa nyanländas bostadsbehov genom en kombination av inhyrning, köp och nyproduktion.	Socialnämnden	<ul style="list-style-type: none"> Division Social omsorg - Individ- och familjeomsorg
3.6 Utveckla dialogen med bostadsmarknadens aktörer rörande bostäder till särskilda grupper.	Anordna regelbundna möten med berörda intressenter.	Kommunstyrelsen Socialnämnden	<ul style="list-style-type: none"> Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten - Stadsbyggnadsenheten Tekniska divisionen - Kommunfastigheter Division Social omsorg - Individ- och familjeomsorg

Bostadsförsörjningsstrategi för Nyköpings kommun - Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Genomförd prövning enligt mall för prövning av barnets bästa.

1. Beskriv ärendet eller frågan med utgångspunkt i barns bästa.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar säger att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen så att förutsättningar skapas för att alla i kommunen att kunna leva i goda bostäder. Kommunen ska främja att ändamålsenliga åtgärder för att bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av Kommunfullmäktige minst en gång under varje mandatperiod.

Kommunstyrelsen beslutade den 9 september 2019 att uppdra åt Samhällsbyggnad att revidera bostadsförsörjningsstrategin för Nyköpings kommun i samarbete med Division Social omsorg och övriga berörda verksamheter. Efter en intern och extern remiss är nu strategin redo att antas av Kommunfullmäktige. Då tillgången till en bostad är ett grundläggande behov för barn berör strategin barn i allra högsta grad. Barnets bästa kan i vissa fall vara motstående mot andra intressen och behöver därför prövas mot andra väsentliga samhällsintressen.

2. Bedöm vilket underlag som är relevant att utgå från för att kunna göra en bedömning av barnets bästa, och beskriv detta.

Följande artiklar i barnkonventionen har en koppling till bostadsförsörjningen och är därmed aktuella för en prövning:

Art. 2 Skydd mot diskriminering

Art. 3 Barnets bästa

Art. 6 Rätt till liv, överlevnad och utveckling

Art. 12 Åsiktsfrihet, delaktighet och rätten att bli hörd

Art. 23 Barn med funktionsnedsättning

Art. 26 Social trygghet

Art. 27 Rätt till skälig levnadsstandard

Art. 28 Rätt till utbildning

Art. 31 Vila och fritid

3. Väg relevanta faktorer mot varandra. Ta utgångspunkt i barnets rättigheter.

Följande analys och resultat av bostadsförsörjningsstrategins hänsynstagande till aktuella artiklar i barnkonventionen har gjorts.

Art. 2 Skydd mot diskriminering

Bostadsförsörjningsstrategins inriktning är att utjämna skillnaderna mellan kommunens bostadsområden genom att i första hand tillföra de typer av bostäder som saknas i respektive stadsdel. Detta bedöms minska diskrimineringen mellan olika barngrupper. Dessutom föreslås att mötesplatser tillskapas och att utemiljöerna förbättras.

Art. 3 Barnets bästa

Syftet med bostadsförsörjningsstrategin är att säkerställa att kommunen har en god framtida försörjning av bostäder och att de olika behov som kommunens invånare har gällande bostäder tillgodoses, vilket även innefattar målgruppen barn. Bedömningen är att strategin bidrar till barnets bästa.

Art. 6 Rätt till liv, överlevnad och utveckling

Bostadsförsörjningsstrategin bidrar till att alla barn i kommunen kan få en trygg och säker bostad och bidrar därmed till att barns rätt till liv, överlevnad och utveckling säkerställs.

Art. 12 Åsiktsfrihet, delaktighet och rätten att bli hörd

Eftersom Bostadsförsörjningsstrategin är ett internt styrdokument har ingen dialog med barn genomförts. Men såväl barnperspektivet som barnrättsperspektivet har beaktats under framtagandet av strategin.

Art. 23 Barn med funktionsnedsättning

Personer med funktionsnedsättning är en prioriterad grupp i strategin och det finns både en beskrivning av dessa personers bostadsbehov och åtgärder för att uppfylla behoven såsom t.ex. inhyrning av bostäder och nybyggnation.

Art. 26 Social trygghet

Bostadsförsörjningsstrategins inriktning är att förbättra den sociala tryggheten i kommunens bostadsområden genom att i första hand tillföra de typer av bostäder som saknas i respektive stadsdel, samt blanda bostäder, verksamheter och service för att skapa trygga närområden för barn och vuxna.

Art. 27 Rätt till skälig levnadsstandard

Bostadsförsörjningsstrategin beskriver boendesituationen för samtliga kommuninvånare oavsett inkomstnivå. Huvudinriktningen är att alla ska ha rätt till en fullgod bostad oavsett hushållets ekonomi. Inriktningen är vidare att alla

ska ha närhet till kollektivtrafik, omsorg, skola och fritid samt arbetsplatser. Detta bedöms gynna en skälig levnadsstandard för barn.

Art. 28 Rätt till utbildning

En grundläggande inriktning i Bostadsförsörjningsstrategin är att alla barn i kommunen ska ha tillgång till fullgoda och trygga bostäder och därigenom ges förutsättningar till studiero i hemmet för att säkra sin rätt till utbildning

Art. 31 Vila och fritid

De åtgärder som anges i bostadsförsörjningsstrategin bidrar till att skapa förutsättningar för att barnen att få sin rätt till lek, vila och fritid tillgodosedd. Exempelvis anger strategin att mötesplatser för fysiska aktiviteter ska tillskapas och att utemiljöerna i bostadsområdena ska förbättras. Detta ökar barnens möjligheter till meningsfulla fritidsaktiviteter.

4. Formulera en slutsats – vad bedöms vara barnets bästa i ärendet?

Förslaget till bostadsförsörjningsstrategi har ambitionen att skapa en socialt hållbar samhällsutveckling, där trygga boende och livsmiljöer spelar en stor roll. Barn har i större utsträckning än vuxna ett behov av trygga inommiljöer och bostadsområden. En god bostadsförsörjning innebär exempelvis att motverka trångboddhet och otrugga boendemiljöer, vilket är viktigt för alla, men i synnerhet barn, som påverkas mer negativt av sådana faktorer än vad vuxna gör.

Projektgruppens bedömning är att, om de mål som bostadsförsörjningsstrategin beskriver införlivas, kommer barn- och ungdomars situation påverkas positivt i kommunen

5. Finns det övriga intressen som behöver beaktas i ärendet?

Beskriv dessa.

Övriga intressen som behöver beaktas i ärendet är andra gruppers bostadsbehov och kommunens ekonomi.

6. Väg övriga intressen mot vad som bedömts vara barnets bästa.

Barnets bästa behöver vägas mot andra grupper i samhället som också har stora bostadsbehov. Kommunens investeringsbudget är begränsad så det är inte alltid möjligt att bygga alla nya bostäder som krävs. Bedömningen är dock att barnets bästa är det intresse som väger tyngst.

7. Formulera ett förslag till beslut.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta bostadsförsörjningsstrategin

Föreslå kompenserande åtgärder

Inga andra intressen har bedömts väga tyngre än barnets bästa.

KS § Exploaterings- samt mobilitetsavtal för Stockrosen 7 och 11

Diarienummer: KK21/338

Bakgrund

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden lämnade planbesked 2019-08-27 för fastigheterna. På de två fastigheterna Stockrosen 7 och 11 i Högrbrunn, Nyköping, möjliggörs omvandling från nuvarande industriändamål till bostadsändamål med en variation av bostadsalternativ och vård samt andra funktioner så som kontor och centrumlokaler.

Vidare möjliggörs ett hållbart resande genom en samlad parkeringslösning för fastigheterna i ett mobilitetshus som också kan inrymma och samla boendefunktioner som främjar en hållbar livsstil. Ett antagande av detaljplanen är planerat till juni 2021.

Stockrosen 7 ägs av Fastighets AB Nyköping Rosen 2 och Stockrosen 11 ägs av Fastighets AB Nyköping Rosen. Nyköpingsporten AB, 559197-8787 är exploatör.

Inför antagandet har parterna kommit överens om exploateringsavtal, mobilitetsavtal samt lägenhetsarrende enligt bilaga 1, 2 och 3.

Exploateringsavtal

Syftet med exploateringsavtalet (bilaga 1) är att reglera parternas åtaganden och skyldigheter i samband med genomförandet av detaljplanen.

Avtalet reglerar bland annat ansvar och kostnader gällande marköverlåtelse och lantmäteriförrättningar, utförande och bekostande av allmänna och övriga anläggningar, villkor under genomförandet samt administrativa kostnader. Exploatören ska erlagga ett exploateringsbidrag om 1 mkr för ombyggnation av Guldsmedsgatan.

Avtalet gäller från det att detaljplanen vunnit laga kraft till åtgärderna i avtalet är slutförda.

Mobilitetsavtal

Mobilitetsåtgärder ger möjlighet för exploatören att reducera antalet bilparkeringsplatser till förmån för åtgärder i form av mer hållbara transportlösningar och mer effektivt marknyttjande.

För att reglera hur fastighetsägaren ska få tillgodoräkna sig den sänkning av parkeringstalet som erhålls genom mobilitetslösningar tecknas mobilitetsavtal (bilaga 2). Syftet med mobilitetsavtalet är att säkerställa att mobilitetsåtgärder genomförs och vidmakthålls. För fastigheterna ges upp

till 30-procentig reduktion från p-norm under förutsättning att exploatören följer uppsatt mobilitetspaket.

Mobilitetsavtalets giltighet är villkorat av att ovan nämnda detaljplan vinner laga kraft.

Mobilitetspaketet omfattar:

- Avgiftsbelagda och samlokaliserade p-platser, med en begränsning av fasta personliga parkeringsplatser
- Cykelpool, även pack- och lådcyklar
- Väl utformad cykelförvaring (minst 50 procent inomhus) samt utrymmen för extra faciliteter; laddning, tvätt, meckande
- Medlemskap i bilpool under 5 år (upp till 8 st)
- placering av bilpool på kommunens p-plats - fler ska kunna ansluta sig
- Leveransskåp, typ Instabox
- Prova-på-kort för kollektivtrafik under 2 månader
- Löpande information om mobilitet

Lägenhetsarrende parkering

I anslutning till kvarteret Stockrosen äger kommunen fastigheten Högrunn 1:13. Inom fastigheten finns en grusad parkeringsyta. För att uppfylla mobilitetsavtalets syfte att tillgängliggöra en bilpool för allmänheten har ett lägenhetsarrende tagits fram som ger fastighetsägaren till Stockrosen 7 och 11 rätt att nyttja parkeringsytan och förse denna med elladdning (bilaga 3). Arrendeavtalet löper på en tid om 10 år med uppstart under 2022. Förlängning efter detta är möjligt ett år i taget. Intäkten för arrendet är 12 000 kronor per år 2022, ett belopp som sedan indexregleras mot KPI årligen.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) **att** godkänna exploateringsavtal för Stockrosen 7 och 11,
- 2) **att** godkänna mobilitetsavtal för Stockrosen 7 och 11,
- 3) **att** godkänna lägenhetsarrende för del av Högbrunn 1:13,
- 4) **att** inarbeta intäkten för lägenhetsarrendet i Mark- och exploateringsenhetens driftbudget.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) **att** paragrafen justeras omedelbart.

Kommunfullmäktiges beslut till:

Samhällsbyggnad

Tekniska divisionen

Motpart

Exploaterings- samt mobilitetsavtal för Stockrosen 7 och 11

Bakgrund

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden lämnade planbesked 2019-08-27 för fastigheterna. På de två fastigheterna Stockrosen 7 och 11 i Högrunn, Nyköping, möjliggörs omvandling från nuvarande industriändamål till bostadsändamål med en variation av bostadsalternativ och vård samt andra funktioner så som kontor och centrumlokaler.

Vidare möjliggörs ett hållbart resande genom en samlad parkeringslösning för fastigheterna i ett mobilitetshus som också kan inrymma och samla boendefunktioner som främjar en hållbar livsstil. Ett antagande av detaljplanen är planerat till juni 2021.

Stockrosen 7 ägs av Fastighets AB Nyköping Rosen 2 och Stockrosen 11 ägs av Fastighets AB Nyköping Rosen. Nyköpingsporten AB, 559197-8787 är exploatör.

Inför antagandet har parterna kommit överens om exploateringsavtal, mobilitetsavtal samt lägenhetsarrende enligt bilaga 1, 2 och 3.

Exploateringsavtal

Syftet med exploateringsavtalet (bilaga 1) är att reglera parternas åtaganden och skyldigheter i samband med genomförandet av detaljplanen.

Avtalet reglerar bland annat ansvar och kostnader gällande marköverlåtelse och lantmäteriförrättningar, utförande och bekostande av allmänna och övriga anläggningar, villkor under genomförandet samt administrativa kostnader. Exploatören ska erlägga ett exploateringsbidrag om 1 mkr för ombyggnation av Guldsmedsgatan.

Avtalet gäller från det att detaljplanen vunnit laga kraft till åtgärderna i avtalet är slutförda.

Mobilitetsavtal

Mobilitetsåtgärder ger möjlighet för exploatören att reducera antalet bilparkeringsplatser till förmån för åtgärder i form av mer hållbara transportlösningar och mer effektivt marknyttjande.

För att reglera hur fastighetsägaren ska få tillgodoräkna sig den sänkning av parkeringstalet som erhålls genom mobilitetslösningar tecknas mobilitetsavtal (bilaga 2). Syftet med mobilitetsavtalet är att säkerställa att mobilitetsåtgärder genomförs och vidmakthålls. För fastigheterna ges upp till 30-procentig reduktion från p-norm under förutsättning att exploatören följer uppsatt mobilitetspaket.

Mobilitetsavtalets giltighet är villkorat av att ovan nämnda detaljplan vinner laga kraft.

Mobilitetspaketet omfattar:

- Avgiftsbelagda och samlokaliserade p-platser, med en begränsning av fasta personliga parkeringsplatser
- Cykelpool, även pack- och lådcyklar
- Väl utformad cykelförvaring (minst 50 procent inomhus) samt utrymmen för extra faciliteter; laddning, tvätt, meckande
- Medlemskap i bilpool under 5 år (upp till 8 st)
- placering av bilpool på kommunens p-plats - fler ska kunna ansluta sig
- Leveransskåp, typ Instabox
- Prova-på-kort för kollektivtrafik under 2 månader
- Löpande information om mobilitet

Lägenhetsarrende parkering

I anslutning till kvarteret Stockrosen äger kommunen fastigheten Högrunn 1:13. Inom fastigheten finns en grusad parkeringsyta. För att uppfylla mobilitetsavtalets syfte att tillgängliggöra en bilpool för allmänheten har ett lägenhetsarrende tagits fram som ger fastighetsägaren till Stockrosen 7 och 11 rätt att nyttja parkeringsytan och förse denna med elladdning (bilaga 3). Arrendeaftalet löper på en tid om 10 år med uppstart under 2022. Förlängning efter detta är möjligt ett år i taget. Intäkten för arrendet är 12 000 kronor per år 2022, ett belopp som sedan indexregleras mot KPI årligen.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) **att** godkänna exploateringsavtal för Stockrosen 7 och 11,
- 2) **att** godkänna mobilitetsavtal för Stockrosen 7 och 11,
- 3) **att** godkänna lägenhetsarrende för del av Högbrunn 1:13,
- 4) **att** inarbeta intäkten för lägenhetsarrendet i Mark- och exploateringsenhetens driftbudget.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) **att** paragrafen justeras omedelbart

Mats Pettersson
Kommundirektör
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2021-05-20

Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Beslut till:

Samhällsbyggnad

Tekniska divisionen

Motpart



Mellan Nyköpings kommun, org.nr 212000-2940, 611 83 Nyköping, nedan kallad Kommunen, och Nyköpingsporten AB, org.nr 559197-8787, nedan kallad Exploatören, träffas härmed följande

Exploateringsavtal avseende fastigheterna Stockrosen 7 och 11

§1. Bakgrund

Stockrosen 7 ägs av Fastighets AB Nyköping Rosen 2 och Stockrosen 11 ägs av Fastighets AB Nyköping Rosen. Nyköpingsporten AB är exploatör. Exploatören har inkommit med en begäran om planbesked. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden lämnade planbesked 2019-08-27 för fastigheterna. Syftet med planläggningen är att omvandla befintligt industrikvarter till bostäder.

Syftet med exploateringsavtalet är att reglera parternas åtaganden och skyldigheter i samband med genomförandet av detaljplanen, bilaga 1 och bilaga 2.

Avtalet gäller från det att detaljplanen vunnit laga kraft till åtgärderna i avtalet är slutförda.

§2. Exploateringsområdet och tidigare avtal

§ 2.1 Exploateringsområde

Avtalet mellan parterna omfattar exploatering av fastigheterna Nyköping Stockrosen 7 och Stockrosen 11. Det aktuella området benämns i det följande som Exploateringsområdet och är markerat med heldragen begränsningslinje, bilaga 1.

§ 2.2 Tidigare avtal

Plankostnadsavtal har tecknats 2019-09-27 mellan Kommunen och Exploatören.

§ 2.3 Gestaltningsprogram

Utöver vad som framgår av detaljplanen åtar sig Exploatören att följa framtaget gestaltningsprogram och, vid överlåtelse, tydligt kommunicera avsikten med gestaltningsprogrammet för nya exploatörer, se bilaga 3. Avsteg från gestaltningsprogrammet är möjligt om båda parter skriftligen är överens.

§3. Marköverlåtelse och lantmäteriförrättning

§ 3.1 Fastighetsbildning

Fastigheterna inom planområdet omfattas av en tomtindelning (0480K-V:2112 och 0480K-V:2311/04-NYS-363). I samband med detaljplanens antagande upphävs befintlig tomtindelning vilket innebär att det blir möjligt att upprätta en ny fastighetsindelning. Gemensamhetsanläggningar ska inrättas för fastigheternas gemensamma behov. För gata på kvartersmark föreslås att en gemensamhetsanläggning bildas. Gatan regleras i detaljplan med g1 "Markreservat för gemensamhetsanläggning". Då parkering för hela planområdet föreslås lokaliseras i gemensamt mobilitetshus inom Stockrosen 7 kan en gemensamhetsanläggning för denna bildas. Alternativt kan Stockrosen 11 ansöka om servitut för parkeringsändamål inom Stockrosen 7.

Ansökan och kostnad av fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning inom exploateringsområdet görs av Exploatören hos Lantmäteriet.

De delar av exploateringsområdet som i detaljplanen utgör allmän plats ska överlåtas till Kommunen enligt § 3.2. Separat överenskommelse om fastighetsreglering görs när detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen ansvarar för ansökan hos Lantmäteriet. Förrättningskostnaden betalas i sin helhet av Exploatören.

§ 3.2 Marköverlåtelse mellan Kommunen och Exploatören

Fastighetsägaren överlåter utan ersättning de delar inom Exploateringsområdet som i detaljplanen utgör allmän plats till Kommunen, se bilaga 4. Marköverlåtelseerna gäller med de justeringar av gränser och areal som vidtas vid kommande lantmäteriförrättning.

De delar av exploateringsområdet som i detaljplanen utgör allmän plats ska överlåtas till Kommunen utan ersättning se bilaga 4. Separat överenskommelse om fastighetsreglering tecknas när detaljplanen har vunnit laga kraft.

§ 3.3 Tillträde

Tillträde till överlåtna markområden sker när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Kommunen har dock rätt att tillfälligt nyttja den aktuella marken för nödvändiga provtagningar och markarbeten från och med tecknandet av detta avtal. Kommunen ska inte erlagga någon ersättning för detta nyttjande.

§ 3.4 Omprövning av ledningsrätt

Inom Stockrosen 7 finns en ledningsrätt för fjärrvärme med aktbeteckning 0480-88/36.1. Ledningsrätten kommer behöva flyttas och därmed omprövas. Exploatören i samråd med ledningsägaren ansvarar för att ansöka om omprövning av ledningsrätten till Lantmäteriet. Inom Stockrosen 11 finns en ledningsrätt för fjärrvärme med aktbeteckning 0480-89/80.1 som fortsättningsvis blir kvar i sitt ursprungliga läge.

Exploatören står för samtliga förrättningskostnader.

§ 3.5 Servitut

Ett avtalsservitut med aktbeteckning 93/1543 finns för fastigheterna Stockrosen 7 och Stockrosen 12. Avtalet reglerar att det i gemensam fastighetsgräns ska vara möjligt att anordna fallluckor för reglering av övertryck i transformatorstationen. Fastighetsägaren till Stockrosen 12, Vattenfall AB, ska enligt avtalet möjliggöras obehindrat tillträde för anläggningens utförande, tillsyn, underhåll och ombyggnad. Exploatören ansvarar för och bekostar alla eventuella åtgärder som krävs för servitutet.

§ 3.6 Områdets skick och sanering

Marktytor vilka överläts till Kommunen ska vara sanerade till av tillsynsmyndighet godkänd klassning och omfattning till respektive angiven markanvändning i detaljplanen. Saneringen av allmän platsmark ska vara färdigställd och godkänd av tillsynsmyndigheten och anmäld till Nyköpings kommuns Mark- och exploateringsenhet senast två månader innan anläggandet ska påbörjas.

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder rörande sanering och rivning.

För det fall saneringen inte är utförd i enlighet med vad som stadgas ovan, och detta renderar i kostnader för Kommunen, ska Exploatören ersätta den skada som Kommunen kan påvisa.

§ 3.7 Allmänt ändamål inom kvartermark

I större delen av planområdet regleras plankartan med användningen D (*vård*) i kombination med B, C och K. D är ett så kallat allmänt ändamål, det vill säga en markanvändning som kan utföras av en offentlig förvaltare. För mark med allmänt ändamål gäller särskilda regler för att möjliggöra inlösen av fastigheten antingen på det offentliga organets (kommunen i det här fallet) eller fastighetsägarens begäran. Nyköpings kommun avser inte att lösa in någon mark inom planområdet. Inte heller Exploatören avser begära inlösen.

§4. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar

§ 4.1 Allmän plats med kommunalt huvudmannskap

Som ett resultat av detaljplanens genomförande krävs en ombyggnad av Guldsmedsgatan, tillhörande detaljplan P67-12. Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats.

§ 4.2 Exploateringsbidrag

Exploatören ska erlägga ett exploateringsbidrag om 1 000 0000 kronor, (ENMILJON KRONOR) vilket är en uppskattad kostnad för ombyggnation av Guldsmedsgatan, se karta i bilaga 5. Exploatören betalar uppskattad kostnad innan projektering startar, dock senast 2026-06-30. Efter färdigställandet regleras beloppet mot faktisk kostnad, med ett takbelopp om 1 300 000 kronor (ENMILJONTREHUNDRATUSEN KRONOR). Beloppen indexregleras mot KPI med maj 2021 som basmånad.

§ 4.3 Allmänna, kommunala VA-anläggningar

Exploatören ska träffa överenskommelse med Nyköping Vatten om anslutning av ny bebyggelse till Kommunens vatten- och avloppsnät, inklusive dagvatten.

Anslutningar sker i anslutningspunkt som upprättas i fastighetsgräns. Exploatören ska meddela Nyköping Vatten de uppgifter som krävs för projektering och upprättande av anslutningspunkt.

Om det bildas fler fastigheter inom Exploateringsområdet ska förbindelsepunkt för respektive fastighet beräknas vara anvisad (upprättad och informerad) senast inom tre (3) månader från det att fastighetsbildning skett för respektive fastighet. Förbindelsepunkt till kommunens allmänna VA och dagvattenledningar kan erbjudas intill allmän plats. Vid fastighetsbildning inom kvartersmark som inte gränsar till allmän plats behöver gemensamhetsanläggning bildas för VA/dagvattenserviser/servisledningar.

Exploatören ansvarar för servisanmälan. Exploatören ska erlægga anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkt.

Exploatören ska bekosta eventuell flytt av allmänna ledningar som föranleds av exploateringen. Exploatören ska ansvara för alla kontakter med ledningsägare och för att avtal tecknas innan eventuell flytt av ledningar.

§5. Utförande och bekostande av övriga anläggningar

§ 5.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Exploatören ansvarar för att utbyggnaden på kvartersmark under pågående arbete utformas så att de boende som flyttar in i området kan nå allmän plats.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. För åtgärder utanför exploateringsområdet ska projektering och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare.

§ 5.2 Dagvatten

Exploatören ska följa anvisningar för dagvattenhantering i detaljplanens planbeskrivning, och den dagvattenutredning som har tagits fram av Structor Uppsala AB, bilaga 6. Skötselplaner för dagvattenanläggningarna ska upprättas som komplement till bygghandlingar. I skötselplanerna ska ansvarsområden samt anläggningarnas funktion, uppbyggnad och skötselbehov tydligt framgå. Dagvattenlösningen ska redovisas för och skriftligen godkännas av Nyköping Vatten när projektering utförs, minst en månad innan anläggning.

§ 5.3 Avfallshantering

Exploatören svarar för att följa Kommunens Tekniska standard för renhållning avseende avfall. Avfallshanteringen ska inkludera källsortering av mat och restavfall

samt insamling av förpackningar och returpapper. Exploatören ska initiera och föra dialog med Nyköpings kommuns Tekniska division innan projektering påbörjas. Vägar på kvartersmark och inom fastigheter ska anläggas så att de är farbara fram till avfallsutrymmen.

§ 5.4 Parkering och mobilitetshus

Detaljplanen möjliggör byggnation av ett mobilitetshus. För bebyggelsen inom exploateringsområdet ska Exploatören anordna erforderligt antal parkeringsplatser för cykel och bil inom kvartersmark i enlighet med Kommunens parkeringsnorm. Platser kan också anordnas på andra fastigheter i enlighet med detaljplanen. För reducering av parkeringsnorm, se ingånget mobilitetsavtal, bilaga 7.

§ 5.5 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme m.fl.

Exploatören ska i samråd med ledningsägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Exploatören bekostar samtliga åtgärder rörande dessa arbeten och som flytten åsamkar. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

§ 5.6 Bullerskydd

Enligt framtagna bullerutredning, bilaga 8, ska Exploatören vidta åtgärder för att minimera buller från intilliggande transformatorstation på Stockrosen 12. Exploatören ansvarar för samordning med Vattenfall samt betalar samtliga kostnader som uppkommer i samband med detta.

§ 5.7 Insynsskydd mot transformatorstation

Ett insynsskydd som barriär mot transformatorstationen på Stockrosen 12 ska uppföras, bilaga 9. Insynsskyddet ska vara uppfört senast vid tidpunkten för inflyttning i intilliggande byggnader. Exploatören ansvarar för samordning med Vattenfall samt betalar samtliga kostnader som uppkommer i samband med detta.

§ 5.8 Framkomlighet för räddningstjänsten

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till området. Det åligger exploatören att undersöka och efterfölja Sörmlandskustens räddningstjänsts krav på utformning av området.

§6. Villkor under byggtiden/genomförande

§ 6.1 Tidplan

Exploateringen bedöms omfatta cirka 380 bostäder. Exploatörens ambition är att påbörja byggnation under år 2022. Målsättningen är att bostadsbebyggelsen ska vara färdigställd och Exploatören erhållit slutbesked inom detaljplanens genomförandetid. Exploatören och kommunen har gemensamt upprättat en huvudtidplan för utvecklingen av hela exploateringen, bilaga 10.

§ 6.2 Markföroreningar

Exploateringsområdet har varit industriområde och inom området finns kända föroreningar. I rapporten som Structor Miljöpartner AB tagit fram, bilaga 11, redovisas rekommendationer för fortsatt arbete avseende undersökningar och sanering.

Exploatören ansvarar för kompletterande markmiljöutredningar samt har kostnadsansvaret för sanering av de föroreningar som erfordras för genomförande av detaljplanen. Om föroreningar trots godkänd saneringsbesiktning påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats, ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av markföroreningar på allmän plats kan medföra bekostas till fullo av Exploatören och ska inte räknas in i exploateringsbidraget.

§ 6.3 Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Exploatören för att anmäla detta till länsstyrelsen. Kostnader för eventuella åtgärder svarar Exploatören för.

Om fornlämning påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för att anmäla detta till länsstyrelsen. Kostnader för eventuella åtgärder faktureras Exploatören och ska inte räknas in i exploateringsbidraget.

§ 6.4 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna minimeras. Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av trafikanordningsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning. Om byggtrafiken tillför lera, grus, sand på närliggande vägar, skall detta avlägsnas snarast möjligt, dock minst en gång i veckan. Om Exploatören underlåter att genomföra detta har Kommunen möjlighet att låta utföra detta arbete på Exploatörens bekostnad. Kommunen skall i sådana fall upplysa Exploatören minst 24 timmar innan arbetet inleds och erbjuda Exploatören möjlighet till åtgärd.

§ 6.5 Vatten och el under byggtiden

Exploatören ska i god tid lämna anmälan om byggvatten till Nyköping Vatten, samt anmälan om bygg-el o dyl. till respektive ledningsägare.

§ 6.6 Masshantering

Exploatören ansvarar för och bekostar att kvartersmarken anpassas till angränsande marknivåer vid genomförande, med massor av tillräcklig kvalitet och av i övrigt lämplig beskaffenhet. Exploatören ska, på egen bekostnad, ta hand om och transportera bort eventuella överskottsmassor till lämplig deponi. Kommunen tillhandahåller ingen tipp för överskottsmassor.

§ 6.7 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Exploatören ansvarar för återställande av skador på Kommunens fastigheter. Åtgärder inte Exploatören dessa skador i anslutning till byggnadsarbetenas eller

efter Kommunens påtalande har Kommunen rätt att låta utföra dessa arbeten på Exploatörens bekostnad.

Parterna ska överenskomma om de etableringsområden som byggande inom Exploateringsområdet, respektive allmän plats, kommer att behöva. Den part som behöver åtkomst till mark utanför sitt etableringsområde ska inhämta nödvändiga tillstånd för detta.

I god tid innan byggstart ska parterna gemensamt genomföra en försyn och dokumentera markanläggningar, träd och annan vegetation inom och utanför exploateringsområdet. Transportvägar på kommunens mark ska särskilt dokumenteras. Exploatören ansvarar att detta sker och kallar till synen. Vid denna syn ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas genom protokoll och fotografier, marken får således inte vara snötäckt. Exploatören bekostar försyn. För det fall att sprängarbeten och pålningsarbeten krävs, ska dessa särskilt riskbedömas, planeras och utföras så att skador på grund av sprängning förebyggs.

§ 6.8 Nyttjande av allmän plats

Ansökan om tillfällig upplåtelse av allmän plats för exempelvis upplagsplats för byggmaterial, uppställning av bodar eller dylikt, prövas av Polismyndigheten och Kommunen i varje enskilt fall. I det fall Polismyndigheten och Kommunen, efter framställan från Exploatören, finner upplåtelse möjlig åligger det Exploatören att söka erforderliga tillstånd och erlagga ersättning enligt vid var tid gällande taxa.

§7. Administrativa kostnader

Exploatören ska bekosta Kommunens administrativa arbete som exempelvis med inte uteslutande projektstyrning, uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och detta avtal samt mobilitetsavtalet. Kommunen har rätt att löpande fakturera mot nedlagd tid, med ett takpris om maximalt 300 000 kr exkl moms.

§8. Övrigt

§ 8.1 Tillstånd, lov, godkännanden

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

§ 8.2 Överlåtelse av exploateringsavtal

Detta avtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

§ 8.3 Säkerhet

För att säkerställa att exploateringen sker i enlighet med i detta avtal uppställda villkor, ska Exploatörens moderbolag, Ramstedt Gruppen AB, 556769-5563, till Kommunen ställa en moderbolagsgaranti genom ett proprieborgensåtagande om

3 000 000 kronor (TREMILJONER KRONOR). Säkerheten ska lämnas till Kommunen i samband med undertecknandet av detta avtal, bilaga 12.

§ 8.4 Tvist

Tvist mellan Kommunen och Exploatören som gäller tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol, i enlighet med svensk rätt samt inom Kommunens domkrets.

§ 8.5 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska ske skriftligen, dateras, samt undertecknas av samtliga parter för att gälla.

Detta avtal har upprättats i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort och datum

För Nyköpings kommun

Urban Granström

Kommunstyrelsens ordförande

Nyköpings kommun

Ort och datum

För Fastighetsägaren

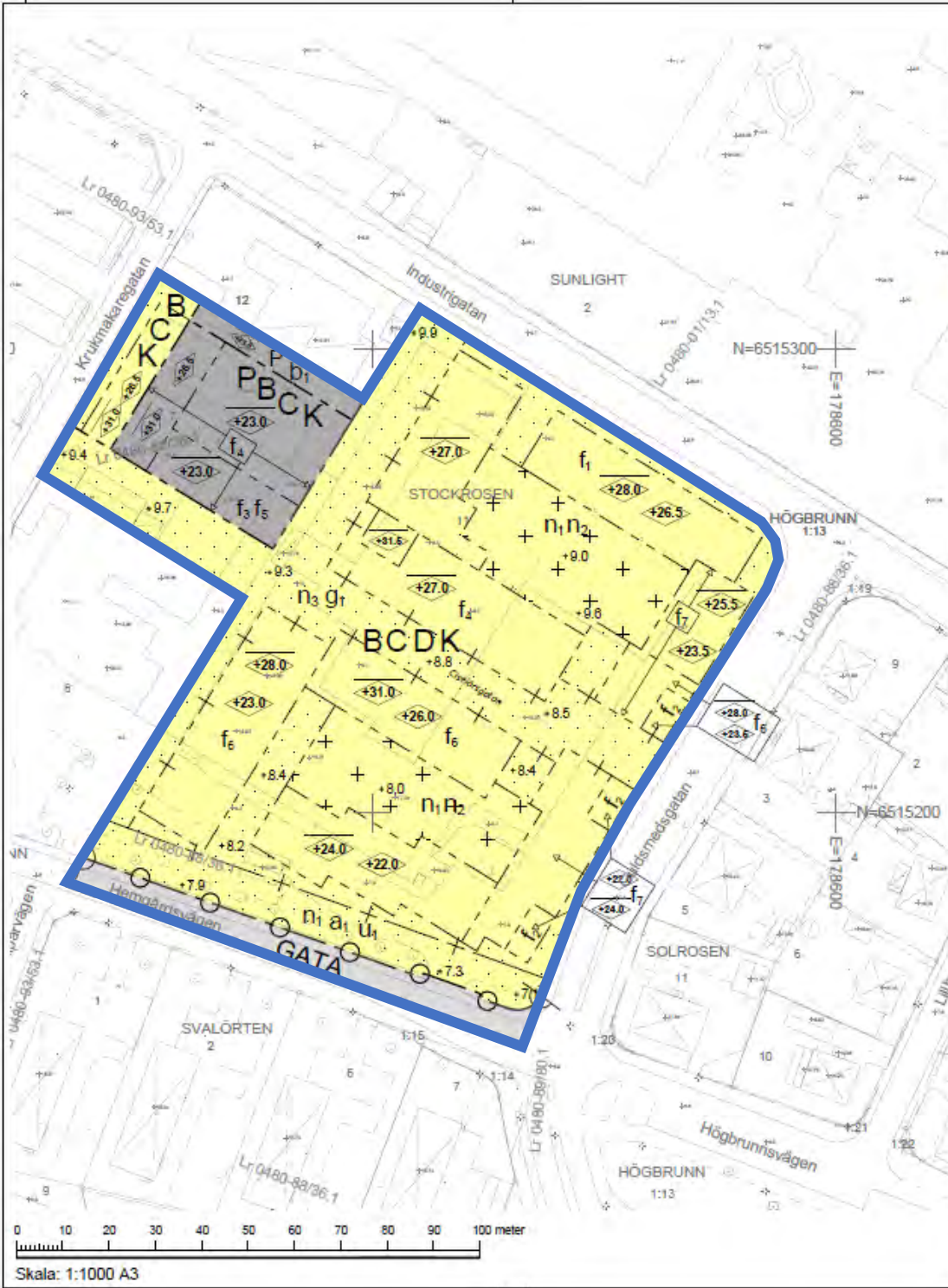
Underskrift

Namnförtydligande

Bilagor

Exploateringsavtalet utgörs av exploateringsavtalet (detta dokument) samt följande bilagor:

- Bilaga 1 Plankarta för detaljplanen, med Exploateringsområdet markerat (antagandehandling)
- Bilaga 2 Planbeskrivning (antagandehandling).
- Bilaga 3 Gestaltningsprogram, Arkitema
- Bilaga 4 Fastighetskarta med markering av allmän plats samt den mark som ska överlåtas till Kommunen
- Bilaga 5 Karta över åtgärder på allmän plats, Guldsmedsgatan
- Bilaga 6 Dagvattenutredning, Structur Uppsala AB
- Bilaga 7 Mobilitetsavtal inkl mobilitetsredogörelse
- Bilaga 8 Bullerutredning för detaljplan Stockrosen, Nyköping, Magenta Akustik AB
- Bilaga 9 Skiss avskärmning transformatorstation, 2021-03-22
- Bilaga 10 Gemensam tidplan
- Bilaga 11 Miljöteknisk markundersökning, Structor Miljöpartner AB
- Bilaga 12 Borgensåtagande



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med närliggande bebyggelser. Endast angivet ändring och utformning är tillåtet. Där bebyggelse saknas gäller bestämmelserna inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Ändringsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap (1:10)

- GATA Gata
- Kvartersmark (1:10)
- B Skottkärr
- C Gårdstrum
- D Vård
- K Kontor
- P Parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning (1:10)

- Marken får inte fyllas med byggnad, balkonger och stämplat underbageri
- Kompletteringsbyggnader för växthus eller pergola, balkonger, följgångar och buskpark får inte överkrypa ytan
- Högst höjd i meter över angivet nollplan
- Högst bygghöjd i meter över angivet nollplan

Utformning (1:10)

- f** Bodenivåning mot gata ska vara minst 4,0 meter hög (gäller ovanliga bjälklag vid gatunivå till underkant överliggande bjälklag)
- f** Bodenivåning mot gata ska vara minst 3,5 meter hög (gäller ovanliga bjälklag vid gatunivå till underkant överliggande bjälklag)
- f** Bodenivåning mot gata ska vara minst 3,0 meter hög (gäller ovanliga bjälklag vid gatunivå till underkant överliggande bjälklag)
- f** Minst 50% av ytan ska utgöra av gemensam balkong eller gård. Växthus och pergola får byggas ovan angivet reglerad höjd och skolan ska vara indragna från fasad
- f** Minst 40% av bodenivåningens fasad ska vara upplåst och ytan bakom ska innehålla andra funktioner än bilsparering
- f** Säcktak med mittfördäglig balkong ska upplåtas. Minsta stöva lednivå är 30"
- f** Öppningsklapp med minsta bredd 2,5 meter och minsta frihöjd 2,0 meter ska fästas mellan gård och allmänt gatunivå. Dessa får överbyggnas med balkongföljgång
- Balkonger får krävs ut max 1,4 meter med en minsta frihöjd om 2,5 meter utom mot Guldmedelgatan där balkonger får krävs ut max 0,6 meter. Balkonger får inte upplåtas mot Industrigatan eller över korsett. Balkonger mot gårdsåsa får glassas in men ska i sådana fall utformas profilerade
- En gångväg ska utformas vid varje byggda ytterhörn, även om bygghöjden överstiger
- Fasadernas uttryck ska varieras avseende material och färg. Fasadpartier ska ha avläsbara volymer
- Sockelvägning mot Industrigatan och Guldmedelgatan, inklusive gavel, ska utformas avseende sett till övrig fasad och/väljer i robusta material (beton, klinker, natursten). Det robusta materialet ska kunna utgöra ramverk för fyllningar (porslätter och trä)

Utförande (1:10)

- b** Utländiga byggnadsverk ska upplåtas i olikriktade material och format
- brandvägg REI 240 M eller motsvarande ska upplåtas

Markens anordnande och vegetation (1:10)

- n** Marken får inte användas för bilsparering, RH/underbageri
- n** Max 40% av ytan får hårdgräs
- n** Trädplantningar i planeringsplan ska fästas och max 50% av ytan får hårdgräs
- n** Markens höjd över angivet nollplan

Stängsel och utfart

- Utfartsbredd (1:10)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandefrid (1:10)

Genomförandefrid är 10 år

Lovplikt och startbesked

- s** Marklov krävs för fyllning av jord och botten för endast tillåtet om de är skiva, utgör en självständig eller bestående tillägg eller anläggningarbete eller skadverkan på befintliga ledningar inom område. Tillåtet ska i sådana fall erbjuda med annat träd
- Startbesked får inte ges för byggnadsverk. Enkel markförändringar utlysta eller skydda- och skovsbestämmelser har kommit till stånd

Markreservat (1:10)

- u** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Gemensamhetsanläggning (1:10)

- g** Markreservat för gemensamhetsanläggning

ILLUSTRATION

- Gestaltningen
- Närbildning

Exploateringsområdet

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

Detaljplan för Stockrosen 7 och 11



Nyköpings kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans
Antagande		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad 2021-04-28		Lage kart	
Sara Rangensjö Planarkitekt			

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

Fastighetsredovisningen hänföres sig till 2021-04-21

Koordinatsystem: SWEREF 99 1630
Höjdsystem: RH 2000
Uppförd 2021-04-23

Eva Söderberg, mätningingenjör



Skala: 1:1000 A3

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för Stockrosen 7 och 11

Samt del av Högrunn 1:13, Högrunn



Plan- och genomförandebeskrivning
Antagandehandling

Upprättad 2020-01-10
Reviderad 2021-05-10

Innehåll

Planhandlingar.....	4
Planens syfte.....	4
Planens huvuddrag	4
Planförfarande	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	5
Plandata	5
Läge, areal och omfattning.....	5
Markägoförhållanden.....	6
Tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktliga planer och program.....	6
Befintliga detaljplaner.....	7
Områdesbestämmelser och förordnanden.....	7
Riksintressen.....	7
Nyköping (D57).....	8
Arnö - Stora och Lilla Kungsladugården (D56)	9
Kommunala beslut.....	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan.....	9
Förutsättningar och förändringar	10
Stadsbild/Landskapsbild	10
Bebyggelse.....	13
Offentliga rum och platser (Friytor)	20
Natur och grönstruktur.....	21
Kulturmiljö och fornlämningar	23
Miljöförhållanden.....	27
Risker	27
Buller	29
Flyg	32
Markföroreningar och radon	32
Sol och skugga	34
Sociala frågor	36
Tekniska förutsättningar.....	37
Geotekniska förhållanden.....	37
Vatten och avlopp.....	37
Fjärrvärme.....	37

El	38
Tele & bredband	38
Dagvatten	38
Avfall och återvinning	40
Kommunikationer	41
Gång- och cykeltrafik	41
Kollektivtrafik	44
Biltrafik och angöring	45
Cykelparkering	48
Bilparkering	49
Mobilitet	52
Genomförande	53
Organisatoriska frågor	53
Tidplan	53
Genomförandetid	53
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	53
Namnsättning	54
Avtal	54
Fastighetsrättsliga frågor	55
Ekonomiska frågor	56
Tekniska frågor	56
Utredningar och underlag	57
Konsekvenser av planens genomförande	58
Miljökonsekvenser	58
Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare	58
Konsekvenser för exploateringsavtal	59
Sociala konsekvenser	59
Ekonomiska konsekvenser	60
Revidering	60
Medverkande i planarbetet	61

Planhandlingar

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

Planens syfte

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

Detaljplanen ska möjliggöra för kvalitativa och användbara boendemiljöer, gårdar och kvartersgator. Stor omsorg ska läggas vid utformning av utemiljön, byggnaderna och dess detaljer. Tillkommande bebyggelse ska anpassa sig till den lokala kulturmiljön i form av angränsande småskaliga bostadskvarter samt industribbyggelse i olika skala och från blandade tidsepoker. Anpassningen sker dels genom att viktiga strukturella samband bevaras, dels genom att ny bebyggelse är varierad och uppbruten samt förhåller sig i höjd och volym till omgivande byggnader.

Planens huvuddrag

På de två fastigheterna Stockrosen 7 och 11 möjliggörs för en variation av boendeformer inklusive särskilt boende. Detaljplanen möjliggör även för centrumändamål och kontor inom hela planområdet. I strategiska lägen har detaljplanen kravställt utförande av lokal i bottenvåningen. Den nya bebyggelsen tillåts vara fyra till fem våningar. Bebyggelsen placeras med långsida eller gavel mot gata och med öppningar mellan byggnadskropparna. På så sätt bildas sammanhållna kvarter som skapar tydliga väggar mot omgivande gaturum.

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

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

Detaljplaneförslaget förhåller sig till den lokala kulturmiljön och omgivande bebyggelse. Strukturella samband, så som befintlig grönstruktur och allé, bevaras i stort. Vidare har dagens stora kvarter brutits upp och byggrätterna placerats och anpassats till den lokala kulturmiljön genom bland annat reglering av höjder, förgårdsmark, sockelvåning och balkonger.

Planförfarande

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

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Plandata

Läge, areal och omfattning



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

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

Planområdet avgränsas av Industrigatan i norr, Guldsmedsgatan i öster, Hemgårdsvägens södra del i söder och Krukmakaregatan i väster samt befintlig småindustrifastighet. Inom fastigheterna bedrivs idag bilverkstad,

biltvätt samt handel. Intilliggande bebyggelse utgörs av bostäder och industrifastigheter av varierande ålder och i varierande höjder.

Planområdets centrala läge ger i sig goda kvaliteter så som närhet till tågstation där Nyköpings resecentrum ska byggas som samlar buss- och tågtrafiken till en plats. Närheten till stadens centrala delar med offentlig och kommersiell service samt utbyggd infrastruktur såsom vägnät och gång- och cykelbanor som kopplar området till resten av staden utgör andra kvaliteter. Inom planområdet finns gröna kvaliteter i form av uppvuxna träd längs med Hemgårdsvägen.

Markägförhållanden

Lagfaren ägare till Stockrosen 7 och 11 är Fastighets AB Nyköping Rosen 2 respektive Fastighets AB Nyköping Rosen. Nyköpingsporten AB är exploatör. Angränsande fastighet Stockrosen 8 är privatägd och Stockrosen 12 ägs av Vattenfall. Kommunen äger angränsande allmän plats som utgörs av gator inklusive den del av Hemgårdsvägen som rymms inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

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

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

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



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

Befintliga detaljplaner

För aktuellt område gäller detaljplan P47-12. Planen anger användningen industriändamål och en byggnadshöjd på 17 respektive 21 meter ovan angivet nollplan och planens genomförandetid har gått ut. Planområdet beskrivs som ett mindre industriområde med plats för metallverkstäder och liknande småindustriverksamhet. För en mindre del av planområdet i söder gäller detaljplan P67-12. I berörd del anger planen användningen gata.

Samtliga detaljplaner som reglerar de fastigheter som angränsar planområdet medger bostadsändamål bortsett från angränsande detaljplan i norr. Denna detaljplan berör området med Sunlightfabriken och medger till största delen småindustriverksamhet.

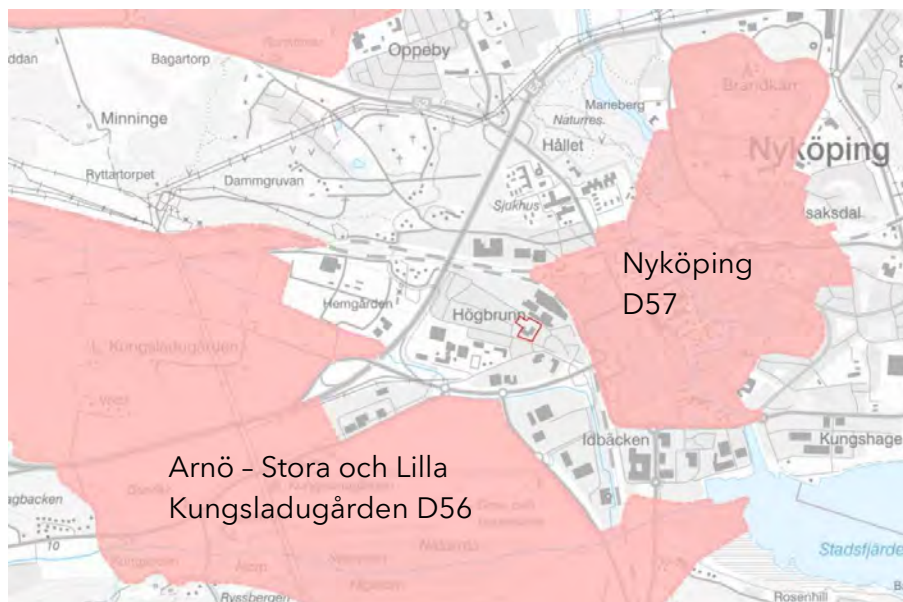
Områdesbestämmelser och förordnanden

Inom området finns en trädallé anlagd längs Hemgårdsvägen för vilket generellt biotopskydd råder. Området omfattas i övrigt inte av några särskilda områdesbestämmelser vad rör strandskydd, biotopskydd eller naturreservat.

Riksintressen

Planområdet ligger mellan två områden av riksintresse för kulturmiljövården, Nyköping (D 57) samt Arnö stora och lilla Kungsladugården (D56), men inte inom något av områdena.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena för kulturmiljövård påtagligt negativt.



Figur 3. Planområdet i relation till områden för riksintresse för kulturmiljö. Riksintresseområden markerade i cerise (Nyköpings kommun). Text redaktörens tillägg.

Nyköping (D57)

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

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

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

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

Med utgångspunkt i att planområdet inte ingår i riksintresseområdet, inte omnämns i riksintressemotiveringen eller i det fördjupade riksintresseunderlaget samt att befintlig industribebyggelse inte bedöms vara av högre värde ur regionalt eller nationellt perspektiv konkluderas det, i den till detaljplanen tillhörande kulturmiljöutredningen framtagen av WSP (2020-12-18), att planområdet inte omfattas av detta riksintresse.

Utredningen tar däremot fasta på att lokal skada inte kan uteslutas om tillkommande bebyggelse i kvarteret påtagligt påverkar Sunlights dominans i stadsrummet och småstadskaraktären kring Nytorget och Sunlight. I utredningen konstateras att Sunlights roll som landmärke i staden inte bedöms

ta skada förutsatt att våningshöjden på tillkommande bebyggelse inom planområdet ej överskrider fem våningar.

Arnö - Stora och Lilla Kungsladugården (D56)

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

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



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

Kommunala beslut

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan

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

- Påverkan på stads- och landskapsbild; struktur och höjder
- Gestaltning

- Kulturmiljö (Riksintresse)
- Markföroreningar
- Dagvatten
- Trafik- och verksamhetsbuller
- Trafiksäkerhet
- Parkering- och mobilitet

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

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild/Landskapsbild

Nuläge och förutsättningar



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

Stadsdelen Högbrunn är belägen direkt väster om Nyköpings centrum. Stadsdelen utgörs av en öppen kvartersstad med ett typiskt bebyggelsemönster med fritt liggande byggnader och öppna samband mellan gatan, bostadsgård och park. Stadsplanens bärande idé går ut på en blandning av bostäder och industrier i samma stadsdel men uppdelade i olika kvarter. Industriebbyggelsen är storskalig med stora, hårdgjorda körgårdar

medan bostadsbebyggelsen är jämförelsevis mer småskalig och inbäddad i förgårdsmark, trädgårdar och trädrader.

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



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



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

Förändringar enligt planförslaget

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

Planförslaget möjliggör en varierad bebyggelse som utgörs av byggrätter i fyra till fem våningar samt ett parkeringshus för samlad parkering och andra gemensamma funktioner. Principen för strukturen är att ny bebyggelse möter

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



Figur 6. Illustrationsplan (Arkitema 2021).

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

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

Viktiga siktlinjer har bevakats i detaljplanearbetet (se Kulturmiljö – Planförslag för dessa vyer) och bebyggelsen har anpassats efter slutsatserna i den av WSP framtagna Kulturmiljöutredningen – Kvarteret Stockrosen – Kulturmiljöutredning Stockrosen 11, Nyköping (2020-12-18). Vidare har takfoten mot Industrigatan reglerats med en byggnadshöjdsbestämmelse i plankartan med syfte att underordna sig bebyggelsen inom Sunlight som ligger längs med Industrigatan. För vidare beskrivning av anpassningar som gjorts till kulturmiljön se avsnitt *Kulturmiljö*.

Bebyggelse

Nuläge och förutsättningar

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

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

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

Inom planområdet finns två skyddsrum, ett på 38 m² med 50 platser inom befintlig byggnad på Stockrosen 7 och ett på 26 m² med 34 platser inom befintlig byggnad på Stockrosen 11. Vid föreslagna exploatering kommer skyddsrummen rivas. För detta krävs rivningslov, avvecklingsplan. Om så krävs ska även en plan för omlokalisering tas fram. En avvecklingsplan kan upprättas först efter det att detaljplanen har antagits.



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



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

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget möjliggör bebyggelse i fyra till fem våningar samt olika former av bostadsalternativ där intentionen från aktuell aktör är en blandning av hyresrätter och bostadsrätter (B) samt särskilt boende och trygghetsboende (D). För att bidra till en flexibilitet och skapa ett område som i sin användning kan förändras över tid medger detaljplanen, utöver bostadsändamål, även de andra användningarna kontor (K) och centrum (C). Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I centrumändamål ingår exempelvis funktioner som butiker, service, gym, bio, bibliotek, teater, bank, samlingslokaler, restaurang med mera. I den norra delen av planområdet möjliggörs för en samlad parkeringslösning för området i form av ett mobilitetshus (förklaras längre ned). Enligt föreslagen struktur syftar mobilitetshuset till att försörja bebyggelsen inom planområdet. Genom att byggrätten regleras med P (*Parkering*) i plankartan skapas emellertid en flexibilitet i planen som vid en avstyckning gör det möjligt att låta mobilitetshuset utgöra en kommersiell anläggning som kan försörja flera fastigheter om parkeringsbehoven inom planområdet i framtiden skulle förändras.



Figur 7: Tillkommande bebyggelse enligt förslaget på detaljplan (Arkitema, 2021).

Bebyggelsen får en placering med långsida eller gavel mot gata och med öppningar mellan byggnadskropparna. Byggnadernas placering skärmar bostäder och gårdar från buller och ger en större täthet än övriga kvarter i Högrunn utan att byggnadshöjderna behöver bli högre än vad som är bekant i stadsdelen. Planstrukturen skapar tydlighet mellan offentliga rum och privata gårdsrum som har potential att ge goda boendekvaliteter och grönska då de inte är underbyggda. Med föreslagen struktur möjliggörs för cirka 29 200 m² BTA (byggnadsteknisk area) varav cirka 24 300 m² bostads-BTA vilket utifrån en schablonmässig uträkning (100 m² per bostad) motsvarar cirka 240 bostäder. Antalet bostäder som kan komma att byggas beror emellertid på slutliga lägenhetsstorlekar. Med det nuvarande förslaget som ligger till grund för detaljplanen, vilket utgår från en större andel små lägenheter, motsvarar den byggnadstekniska arean cirka 360 samt 100 lägenheter i form av ett särskilt boende.

Kravet i BBR (5:321) om två av varandra oberoende utrymningsvägar för utrymmen där människor vistas mer än tillfälligt är möjligt att tillgodose för föreslagna bostäder inom planområdet genom utrymning via trapphus samt utrymning med höjdfordon med uppställning längs med befintliga gator samt kvartersgatorna. Föreslagna byggnader mot Hemgårdsvägen ligger på för långt avstånd från gatan för utrymning via höjdfordon ska vara möjligt men kan istället utrymmas via manuell stega.

Befintliga skyddsrum inom planområdet rivs och planeras ersättas av ett skyddsrum med 60 platser. Skyddsrummet planeras till det föreslagna mobilitetshusets bottenvåning och kan samlokaliseras med soprummet. Exploatören har fått beviljat rivningslov.

Arkitema Architects har, på uppdrag av exploatören och i samarbete med Urban Minds och Nyköpings kommun tagit fram ett gestaltningsprogram (2021-01-26) till detaljplanen. Programmet visar en vision för hur området kan komma att se ut till följd av planens bestämmelser och innehåller principer för gestaltningen samt rekommendationer för material, vegetation och andra element som ger området och bebyggelsen dess önskade karaktär. Inspiration till bebyggelsens utformning, gestaltning, materialitet och färgsättning har hämtats från befintlig bebyggelse i Högrunn. Kvarteren har anpassats för att passa in i sin kulturhistoriska kontext med omgivande bostadsbebyggelse och Sunlight som industriminne. Detta har resulterat i gestaltningsprinciper för bland annat byggnadsvolymer, variation i utformning, takvinklar och gavelmotiv, bottenvåningar, balkonger och räcken, material och kulör.

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

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

Förhållandet till Sunlights byggnader och till Högbrunns stadsbild påverkar planförslagets volym och struktur. En övergripande princip för bebyggelsen i planområdet är att volymer ska brytas upp och fasadutformning, material och kulör ska varieras mellan byggnaderna. I gestaltungsprogrammet redovisas ett förslag till material- och kulörpalett inspirerad av kringliggande miljö och dess bebyggelsehistoria. Syftet är att skapa variation och volymer med egen identitet. Bebyggelsen ska samtidigt upplevas som ett sammanhållet kvarter med ett småskaligt uttryck och förhålla sig till omkringliggande byggnader där Sunlightfabriken fortsatt tillåts dominera stadsbildens. I detaljplanen regleras därför övergripande att, *”Fasadernas uttryck ska varieras avseende material och kulör. Fasadpartier ska ha avläsbara volymer”*. Prickmark i släpp mellan gård, kvartersgata och allmänna gator tillsammans med reglering om öppningar/släpp mellan gård och allmänt gaturum (f_7) reglerar byggrätternas placering och bidrar ytterligare till en känsla av småskalighet genom att bryta upp kvarteren och hindra långa och monotona fasader. Släppen skapar passager in i kvarteret för gående och cyklister och är inte avsedd för motordriven trafik.

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

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

1. Sadeltak säkerställs för specifika byggnader genom nockhöjdsbestämmelse i kombination med

byggnadshöjdsbestämmelse och egenskapsbestämmelsen f_6 "Sadeltak med mittförlagd taknock ska uppföras. Minsta tillåtna takvinkel är 30°".

2. Några av byggnaderna regleras enbart med högsta nockhöjd där en maximering av byggrätten innebär att bebyggelsen förses med takterrass, platta tak eller flacka pulpettak. Om byggrätten inte nyttjas fullt ut kan byggnaderna istället förses med sadeltak.
3. En av byggnaderna har reglerats med högsta nockhöjd i kombination med byggnadshöjd där bebyggelsen kan förses med sadeltak utöver fullt utnyttjad byggrätt.
4. Byggnaderna som möter Sunlightfabriken och villabebyggelsen vid Guldsmedsgatan samt mot Hemgårdsvägen har reglerats med en snäv höjd mellan nockhöjd och byggnadshöjd. Detta för att begränsa höjden, minimera skuggpåverkan och bebyggelsens dominans i gaturummen.



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

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

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

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

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

I områdets ytterhorn, där Guldsmedsgatan korsar Hemgårdsvägen och Industrigatan, skapas entréplatser. Där utformas bottenvåningarna förhöjt med möjlighet till centrumlokaler. För att säkerställa att möjligheten att inreda lokaler i bottenvåningen inte byggs bort har detta reglerats i strategiska lägen i detaljplanen. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa en variation i området där bottenvåningen delvis kan fyllas med verksamheter som befolkas dagtid. Det ökar trygghetskänslan i området och skapar en aktivitet som bidrar positivt till stadslivet och stadsbilden. Bottenvåning med lokallägen som vänder sig mot allmän plats bör också upplevas som resliga i relation till övriga våningsplan. Särskilda hörnlägen, vid korsningar och entréplatser, har därför försetts med bestämmelsen f_2 *”Bottenvåning mot gata ska vara minst 3,5 meter hög”*. Även bottenvåningen som möter kvartersgatan inom kvartersmark i föreslaget mobilitetshus har fått en bestämmelse om minsta höjd, f_3 *”Bottenvåning mot gata ska vara minst 3,0 meter hög”* med syfte att säkerställa möjlighet till centrumverksamhet i byggnadens bottenvåning även här.

Fasaden som möter Industrigatan har försetts med bestämmelsen f_1 som reglerar att *”Bottenvåning mot gata ska vara minst 4,8 meter hög”*. Detta för att fasadens bröstningshöjd ska förhålla sig till Sunlights bottenvåning på motstående sida gatan. Motivet är en anpassning av bebyggelsen mot Sunlight där byggnaderna har höga kulturhistoriska värden. Bestämmelsen gäller för den del av bottenvåningen som vetter mot gatan, det vill säga mot gård gäller inga krav på förhöjd bottenvåning.



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



Figur 10: Vy längs Industrigatan med planområdet t.h. och Sunlight t.v. Bebyggelsen presenteras utan färg i denna bild (Arkitema, 2021).

För byggrätten som möjliggör ett mobilitetshus regleras mot platsbildningen och hörnet mot angörings- och kvartersgatan att bottenvåningen ska utföras med genomsiktighet och inredas med funktioner som bidrar till aktivitet och trygghet. Detta säkerställs genom f_5 "Minst 40 % av bottenvåningens fasad ska vara uppglasad och ytan bakom ska innehålla andra funktioner än bilparkering".

För föreslaget mobilitetshus gäller vidare att fasadutformningen ska bidra till trygghet i byggnadens användning och möjliggöra en gestaltningsmässig integrering av den stora volymen i kvarterets övriga väl uppbrutna och detaljerade skala. För att uppnå detta föreslås en utformning med en invändigt placerad fasadbelysning som skapar trygghet både interiört och exteriört. Interiört undviks mörka utrymmen längsmed fasadväggar. Genom förslagets vertikala raster kan mobilitetshusets storskaliga stomme döljas samtidigt som genomsiktligheten säkerställs. Kvällstid reflekterar rastret fasadbelysningen, vilket gör att samma effekt även uppnås under denna tid på dygnet.



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

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

balkonger skjuta ut ovan prickmark mot kvartersgata och grönstråk. Detaljplanen reglerar vidare att:

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

Syftet till denna reglering är att möjliggöra balkonger inom kvartersmark men begränsa deras inverkan på stadsbilden mot Sunlight och befintlig villabebyggelse längs med Guldsmedsgatan. Detta då WSP i kulturmiljöutredningen (2020-12-18), för en hänsynsfull utveckling i relation till kulturmiljön, föreslår att tydliga bostadsmarkörer ut mot gaturummen, så som balkonger och uteplatser, ska undvikas. Avvägningar har gjorts i relation till boendekvalitet och bedömningen har landat i att tillåta grunda så kallade (spanska) balkonger mot Guldsmedsgatan. I relation till mer traditionella balkongdjup är denna balkongtyp inte en tydlig bostadsmarkör.

Se vidare avsnittet **Kulturmiljö och fornlämningar** s. 23



Figur 12: Entrébalkonger mot gård (Arkitema, 2021).

Offentliga rum och platser (Friytor)

Nuläge och förutsättningar

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

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

Förändringar enligt planförslaget

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

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra olika typer av centrumverksamheter och kontor i den nya bebyggelsen. Med användningen C (*Centrum*) avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I centrumändamålet ingår exempelvis funktioner som butik, service, gym, bio, bibliotek, teater, bank, samlingslokaler, restaurang med mera.

Detaljplanen reglerar förhöjd våningshöjd i bottenvåning (f_1, f_2, f_3) i strategiska lägen för att säkerställa att verksamheter kan etableras vid efterfrågan.

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

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

Natur och grönstruktur

Nuläge och förutsättningar

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



Figur 13. Grönstruktur, sammanhängande grönytor i närområdet. (Urban Minds 2020).

Förändringar enligt planförslaget

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

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

Behovet av friyta/utemiljö för bostäderna inom Stockrosen 7, som gränsar till föreslaget mobilitetshus, samt för ett särskilt boende eller bostäder i det norra kvarteret inom Stockrosen 11 säkras genom takterrasser och planbestämmelsen f_4 som anger att minst 50 procent av angivna takytor ska utgöras av gemensam takterrass eller gård. Detaljplanen möjliggör för växthus och pergolor ovan angiven reglerad nockhöjd. Ett eventuellt vårdboendes gårdsyta på tak kan även kompletteras med nyttjande av gårdsyta som skapas på den gemensamma gården i markplan.

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



Figur 14. Visionsbild över kvartersgatan (Arkitema 2021).

Mot Hemgårdsvägen utvecklas grönskan och trädallén bevaras, vilket säkerställs med särskild planbestämmelse som hindrar bilparkering (n_1) samt kravställer att fällning av träd enbart får ske *”om de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk eller behöver fällas på grund av drift- eller anläggningsarbete eller vid skadeverkan på befintliga ledningar inom u-område”* samt att fällda träd ska ersättas med annat träd (a_1). Fällda träd ska ersättas av den som söker marklov och det träd som ersätter ett fällt träd ska ha potential att uppfylla samma värden som de befintliga träden i allén. Fällning av träd samt andra åtgärder som kan påverka trädens kondition negativt kräver dispens från biotopskyddet från Länsstyrelsen.

I och med en planerad ombyggnad av Guldsmedsgatan som angränsar planområdet i öst föreslås gaturummet kompletteras med grönska i form av mindre träd eller buskar vilket bidrar med grönska i gaturummet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger inom befintligt industriområde i Högbrunn och mellan två bostadskvarter. Högbrunn växte fram under 1900-talet och har sedan lång tid

varit omgärdat och avskilt från övriga staden av olika kommunikationsleder så som järnvägen. Området avspeglar en samhällsframväxt under denna tid med arbetsplatser/industri och bostäder organiserade och på ett tydligt sätt separerade, bland annat med hjälp av gröna kilar och alléer.

Stadsdelen är kulturhistoriskt värdefull och pekats ut i Nyköpings kulturmiljöprogram. Planområdet ligger centralt i stadsdelen och är bebyggt med industribyggnader från decennierna mellan 1930- och 1970-talen. Som följd av planområdets läge, mellan två riksintressen, samt den i stadsdelen befintliga bebyggelsen med kulturhistoriska värden har WSP till detaljplanen tagit fram en kulturmiljöutredning med tillhörande konsekvensbedömning av planförslaget (Kvarteret Stockrosen - kulturmiljöutredning Stockrosen 11, Nyköping, 2020-12-18).

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



Foto 9-10. Före detta Guldsmeds AB. Till vänster ursprunglig byggnad 1930-tal i vy från korsningen Guldsmedsgatan-Hemgårdsvägen. Till höger bild från 2020 i vy från Hemgårdsvägen. Bilder hämtade ur WSPs kulturmiljöutredning, 2021.

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

Förändringar enligt planförslaget

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



Figur 15: Det särskilda boendets hisspaket skymtar ovan befintlig byggnads sadeltak till vänster men har en begränsad påverkan på siktlinjen i vy från Hemgårdsvägen (Arkitema, 2021).



Figur 16. Sunlightfabriken med skylt, fortsatt synlig i vy från korsningen Hemgårdsvägen/ Guldsmedsgatan (Arkitema 2021).



Figur 17. Sunlightfabriken med skylt, fortsatt synlig i vy från Norrköpingsvägen/Viadukten (Arkitema 2021).

Ett genomförande av planen innebär att befintlig industribebyggelse inom planområdet rivs. Som följd av detta kommer vissa kulturhistoriska värden att gå förlorade till förmån för andra värden så som bostäder, grönska och trygga

gaturum. I WSPs konsekvensbedömning beskrivs planförslagets konsekvenser på kulturmiljön. Förslaget innebär att läsbarheten av kvarteret som del av industriområde och möjligheten att förstå det industrihistoriska sambandet mellan arbetsplatser och bostadsområden försämras. Effekten av förslaget blir att det miljömässiga värdet som industrifastighet försvinner. Med kumulativa effekter i beaktande anses de negativa konsekvenserna av planens genomförande för stadsdelen Högbrunn som måttliga förutsatt att stora delar av Sunlight bevaras som en sammanhängande miljö.

I planarbetet har avvägningen gjorts att inte bevara någon av de befintliga byggnaderna inom planområdet där konsekvenserna av att bevara den enskilda byggnaden med högst bevarandevärde, före detta Guldsmeds AB, har utvärderats särskilt. Flertalet aspekter gör sammantaget att bevarande av denna byggnad har bedömts som mindre lämpligt:

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

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

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

På övergripande nivå har bebyggelsen anpassats i skala så att Sunlightfabriken fortsatt tillåts dominera i stadsdelen. Planområdet ansluter även till befintlig, lägre bostadsbebyggelse i söder och öster och de förslagna byggrätterna har anpassats och fått en lägre tillåten byggnadshöjd i dessa delar. För att skärma bostäder och gårdarna från buller har bebyggelsen placerats med långsida mot gata så att tyst sida mot gård skapas. Kvarteren har gjorts uppbrutna med släpp mellan byggrätter så att småskaliga volymer och inblickar in mot gårdarna bildas. De uppbrutna kvarteren syftar till att ge en känsla av småskalighet och förhindrar långa, monotona fasader. Övergripande regleras att, *"Fasadernas uttryck ska varieras avseende material och kulör. Fasadpartier ska ha avläsbara volymer"*.

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

Lokalt, längs med Industrigatan och Guldsmedsgatan, har bebyggelsen anpassats så att Sunlightfabriken även här fortsatt dominerar gaturummet. Byggnaderna placeras inskjutet från gatan som försetts med förgårdsmark. Mot Industrigatan är indraget större och mot Guldsmedsgatan något mindre. Syftet är att säkerställa ett generöst gaturum och en värdig entré till Sunlightfabriken söderifrån. För att minimera påverkan på Sunlights värdefulla bebyggelse har bostadsmarkörer såsom utkragande balkonger mot Industrigatan och Guldsmedsgatan undvikits. Vidare har byggrätten mot Industrigatan reglerats med en förhöjd bottenvåning (4,8 meter) för att möta upp mot Sunlights bottenvåning på motstående sida gatan. Dessa anpassningar har reglerats med bestämmelser i plankartan och beskrivs mer ingående ovan, under rubriken *Bebyggelse*. Syftet med bestämmelserna är att bidra med en hög och välavvägd kvalitativ nivå på den nya bebyggelsen så att den kan samspela med det kulturhistoriskt värdefulla industriella arv som Sunlightfabriken utgör.

Miljöförhållanden

Risker

Nuläge och förutsättningar

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

Planområdet ligger inte inom 150 meter från sekundär eller primär transportled för farligt gods. Däremot finns det en verksamhet i närområdet till vilken det levereras farligt gods via Industrigatan och Guldsmedsgatan. På intilliggande fastighet, Stockrosen 12, finns ytterligare en riskkälla i form av en transformatorstation tillhörande Vattenfall Eldistribution AB.

Med anledning av ovanstående har Säkerhetspartner Norden AB tagit fram en riskutredning (Stockrosen 7 & 11, Nyköpings kommun - Riskutredning, 2021-01-22) för att bedöma eventuella risker med att placera bebyggelse nära inpå.

Förändringar enligt planförslaget

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

De säkerhetsaspekter som har beaktats kopplat till Vattenfalls transformatorstation rör:

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

Den i planen föreslagna bebyggelsen är placerad med ett avstånd om fem meter från transformatorstationen med en garageramp dikt an transformatorbyggnaden tillika i fastighetsgräns. Med hänseende till brandspridning kräver BBR brandtekniska åtgärder för bebyggelse placerad närmre än åtta meter från varandra. Vilka åtgärder som krävs beror på byggnadernas byggnadsklass samt vilken verksamhet som bedrivs inom byggnaderna. Transformatorstationen är ett skyddsobjekt varvid information om den är begränsad. För att inte underskatta risken har antaganden gjorts att brandbelastningen är hög. Riskutredningen konstaterar att transformatorstationen är placerad i en byggnad av obrännbart material (tegel) vilket innebär att så länge ett avstånd på 5 meter hålls mellan transformatorstationsbyggnaden och planerad bebyggelse kan placeringen bedömas som acceptabel sett till risken för brandspridning. BBR ställer emellertid fortfarande krav på brandtekniska åtgärder.

Transformatorstationsbyggnaden bedöms vara utförd i byggnadsklass Br3 med brandteknisk klass EI 60. Detta innebär att byggnadsdel högre än 2 våningar, inom 8 meter från transformatorstation ska förses med brandvägg och utformas i byggnadsklass Br1. För medgiven bebyggelse på plankartan gäller att:

- Bostadshus i fem våningar placerad fem meter från transformatorbyggnaden ska uppföras med brandvägg REI 240-M.
- Garage i fyra våningar, dikt an transformatorbyggnaden ska uppföras med brandvägg REI 240-M.

Vidare, i Elsäkerhetsverkets föreskrifter (ELSÄK-FS 1999:5), framgår att avståndet mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart utplag ska uppgå till minst fem meter. För garagerampen som placeras inom fem meter från transformatorstationen reglerar således detaljplanen att, *Utvändiga byggnadsdelar ska uppföras i obrännbara material och minst brandvägg REI 240-M eller motsvarande ska uppföras (b₁).*

Transformatorstationen på Stockrosen 12 alstrar magnetfält. Vattenfall Eldistribution AB, som äger transformatorstationen, har utfört mätningar av magnetfältsvärden i området. Mätningarna är gjorda under höglastperiod, den period då strömmen i ledningarna är som störst och därmed avger starkast magnetfält. Nektab AB har utifrån genomförd magnetfältsmätning tagit fram ett tekniskt PM innehållandes en riskbedömning (Tekniskt PM - magnetfältsvärden i området Stockrosen, 2021-01-13). Skadliga magnetfältsnivåer för människor är svåra att bedöma vid låga nivåer. Inga referensvärden finns från myndigheter. Rekommendationer finns om att begränsa magnetfält intill platser där människor vistas. Enligt en studie (2012:69 Magnetfält i bostäder) anses 0,2 µT i årsmedelvärde vara normala för boendemiljöer. Detta värde har dock ingen koppling till hälsorisker utan är ett konstaterande utifrån uppmätta magnetfältsnivåer i bostäder. Byggnader som människor vistas i ska enligt Svenska Kraftnäts TR 15-01 ha ett magnetfält mindre än 0,4 µT. Detta är en riktlinje som används i branschen för nya

kraftledningarna och utgör det värde som har använts för bedömningen gällande magnetfältsvärden i aktuellt detaljplanearbete.

I tre punkter har värden över 0,4 µT uppmätts (punkt 1, 3 och 5 som finns redovisade i Nektabs tekniska PM). Samtliga av dessa punkter ligger närmre transformatorstationen än föreslagna byggrätter. Mot bakgrund av att magnetfält avtar snabbt med bara några meter, att uppmätta värden utgör maxvärden och inte medelvärden samt att en befintlig elcentral som ger upphov till förhöjda värden i en av punkterna kommer tas bort, dras slutsatsen att samtliga av de föreslagna byggrätterna har värden under 0,4 µT. Intilliggande transformatorstation utgör därför inte ett hinder för genomförandet av planförslaget med avseende på magnetfältsvärden.

Buller

Nuläge och förutsättningar

Planområdet exponeras för trafikbuller från intilliggande lokalvägar samt från Norrköpingsvägen som passerar strax söder om området. På längre avstånd ligger E4, Väg 53 och Västerleden samt järnvägen med spårbunden trafik.

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

3§ Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

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

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

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

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

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

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

Det särskilda boendet som detaljplanen möjliggör omfattas av samma krav som konventionella bostäder.

Utöver trafikbuller exponeras planområdet för buller från befintlig transformatorstation inom fastigheten Stockrosen 12 angränsande till planområdet i nordväst. Transformatorstationen drivs av Vattenfall och består av tre transformatorer. Ljud från transformatorstationer klassas som industribuller för vilket Naturvårdsverket har riktvärden. Enligt Naturvårdsverket får bullernivåerna vid bostadsfasad ej överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid, 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällar och helger samt 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid.

Förändringar enligt planförslaget

Magenta Akustik AB har till detaljplanen gjort en bullerutredning (Bullerutredning för detaljplan Stockrosen, 2021-01-27). Utredningen visar att det i huvudsak är de intilliggande lokalgatorna som bidrar till buller inom planområdet. Enligt beräkningarna ger E4, Väg 53 och Västerleden upphov till ett visst bakgrundsbuller men bidraget från dessa bullerkällor är lågt. Buller från den planerade Ostlänken kommer enligt beräkningarna enbart bidra marginellt till ljudnivåerna i området. I beräkningarna av maximala ljudnivåer har utredningen även tagit höjd för en eventuell framtida busslinje längs med Hemgårdsvägen som det i dagsläget saknas beslut kring.

Utredningen visar att samtliga byggnader får ekvivalenta ljudnivåer som ej överstiger riktvärden om 60 dBA vid fasad. De högsta ekvivalenta värdena upp mot 60 dBA (56-60) uppmäts i fasaderna mot Industrigatan, Guldsmedsgatan och Hemgårdsvägen. Bostäder inom planerad bebyggelse kan därför klara trafikbullerförordningens riktvärden vid fasad, utan åtgärder.



Figur 18. Ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik vid fasad, högsta nivå oavsett våningsplan. Prognos 2040 (Magenta Akustik 2021).

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

Den nya bebyggelsen bidrar till ökade trafikmängder längs Guldsmedsgatan motsvarande en årlig trafikökning med 1,0-1,5 procent. Detta ger en ökning av ekvivalent ljudnivå vid befintliga bostäder närmast Guldsmedsgatan i storleksordningen 0,5-1,0 dBA. En sådan ökning bedöms utgöra en marginell och knappt hörbar skillnad av ljudnivå jämfört med nuvarande bullersituation.

Magenta Akustik AB har utfört bullermätningar på de nya transformatorerna inom Stockrosen 12 som byttes ut under vår och höst 2020. Resultatet av mätningarna presenteras i bullerutredningen (2021-01-27). Mätningarna visar att de nya transformatorerna är betydligt tystare än de tidigare. Med befintlig konstruktion på byggnaden runt transformatorstationen bedöms alla bostäders fasader inom detaljplanen innehålla riktvärdet om högst 40 dBA vid fasad.

Bullerutredningen visar vidare att ljudnivåerna 50 Hz, 100 Hz och 200 Hz kommer bli dimensionerande för fasadisoleringen för det föreslagna särskilda boendets fasad som vetter mot transformatorstationen. För att klara

Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus för byggrätten med föreslaget särskilt boende krävs följande åtgärder:

- Fasad till föreslaget äldreboende närmast transformatorstationen rekommenderas att vara av tung konstruktion. Om en utfackningsvägg väljs behöver denna specialstuderas och utformas så att den får tillräcklig dämpning för nämnda frekvenser.
- Fönster vid denna fasad ska väljas med hög ljudisolering i lågfrekvensen, speciellt i 50 Hz, 100 Hz och 200 Hz. Detaljer ska tas fram under projekteringen baserat på mätvärden utomhus. Stora fönster bör undvikas vid denna fasad.

De åtgärder som krävs kommer säkerställas genom skrivelser i det till planen hörande exploateringsavtalet (för sammanfattning av detta se Avtal).

Flyg

Nuläge och förutsättningar

Hela planområdet ligger inom influensområde flyghinder för Stockholm Skavsta flygplats. Vid bebyggelse högre än 20 meter inom influensområdet ska samråd ske med Luftfartsverket för att utreda behov av att ta fram en flyghinderanalys.

Förändringar enligt planförslaget

Inom planområdet föreslås byggnader kunna uppföras i en högsta höjd om 23 meter. Samråd har skett med Luftfartsverket och Stockholm Skavsta flygplats har också hörts. Med anledning av att den nya bebyggelsen ligger i direkt anslutning till befintlig högre bebyggelse har Luftfartsverket gjort bedömningen att en flyghinderanalys inte behöver tas fram.

Markföroreningar och radon

Nuläge och förutsättningar

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

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

Markanvändningen idag utgör MKM, mindre känslig markanvändning. I och med planförslaget och bostadsbebyggelse räknas marken som KM, känslig markanvändning vilket påverkar riktvärden för olika ämnen. Metaller över

riktvärdet för KM påträffades i fyra borrhöjningar inom undersökningsområdet. Främst hittades bly i fyllnadsmassor ytligare än 0,5 m och i övrigt endast koppar och zink i ett prov. Eftersom området är relativt stort kan fyllnadsmassornas sammansättning variera inom området. Det kan inte uteslutas att förhöjda halter förekommer på andra platser i området, något som är vanligt förekommande på industrifastigheter. Analyserna tyder dock på att utbredningen är liten.

Kolväteföreningar påträffades på varierande djup i nio av 19 borrhöjningar inom området. Dessa föreningar beror sannolikt på de bilverksamheter som har bedrivits på området sedan 1950-talet. Alifater och aromater i halter över både KM och MKM har påträffats i lerlager i fem borrhöjningar på mellan 1,0 och 3,5 meters djup. Sannolikt handlar dessa fynd om separata lokala spill inom olika områden.

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

Planområdet är utpekade som lågriskområde för radon.

Förändringar enligt planförslaget

Då föroreningar påträffats inom planområdet har den miljötekniska undersökningen kompletterats med en *Riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering* som Structor Miljöpartner AB har tagit fram (2020-12-15). Syftet med denna har varit att utreda om påträffade föroreningar utgör en risk för människors hälsa och miljö inom och utanför undersökningsområdet samt vilka riskreducerande åtgärder som är motiverade att vidta. Olika åtgärdsalternativ har riskvärderats och det bedöms som mest lämpligt att ett mindre område, cirka 1540 m², avlägsnas genom schakt så att petroleumförorenade massor på mellan en och tre meter kan omhändertas. Rena massor återanvänds och bortkörda massor ersätts med rena fyllnadsmassor. Rena jordmassor tillförs även framtida grönytor för att säkerställa en god etablering av växtlighet och bidra till att det inte ska kunna ske någon exponering av massor överstigande KM.

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

Utredningen utgår ifrån scenariot att planförslaget genomförs i sin helhet, det vill säga att alla befintliga byggnader rivs. I förbindelse med rivning av de byggnader som finns på fastigheten bör jorden under byggnaderna analyseras för att säkerställa att det inte förekommer okända föroreningar. Om det skulle bli aktuellt att behålla delar av befintlig bebyggelse bör en byggnadsinventering genomföras inklusive provtagning av inomhusluft och undersökning av marken i anslutning till byggnad. I samband med exploatering och framtida schakt av fyllnadsmassor och asfalt ska materialegenskaper dokumenteras för klassificering inför transport till godkänd deponi.

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

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

Sol och skugga

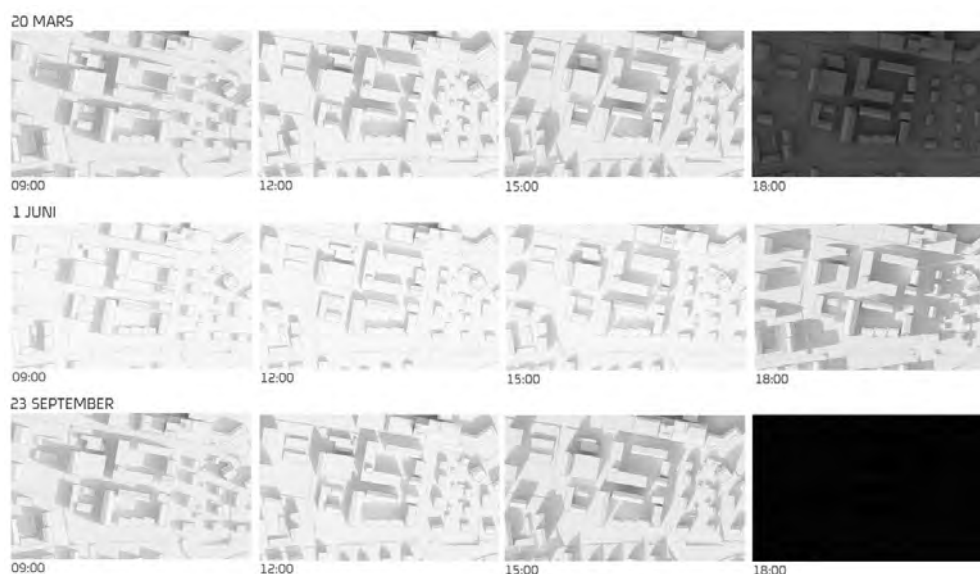
Nuläge och förutsättningar

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

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

Förändringar enligt planförslaget

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



Figur 19. Solljusstudie (Arkitema, 2021).

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

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

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

Tre befintliga fastigheter bestående av bostäder i småbostadshus på motstående sida om Guldsmedsgatan kommer påverkas av en ökad skuggbildning mot tomt och fasad sen eftermiddag och framför allt kväll. Dessa fastigheter har sin huvudsakliga uteplats och trädgård vänd åt andra hållet vilket innebär att förändringen har en begränsad påverkan på befintliga

fastighetsägares uteplatser. En viss ökad skuggverkan på kringliggande bebyggelse och gaturum bedöms vara en acceptabel förändring i ett redan tätbebyggt område i takt med att staden utvecklas och förtätas.

Sociala frågor

Nuläge och förutsättningar

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

Förändringar enligt planförslaget

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

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

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

Tekniska förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Nuläge och förutsättningar

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

Förändringar enligt planförslaget

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

Vatten och avlopp

Nuläge och förutsättningar

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

Förändringar enligt planförslaget

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

Fjärrvärme

Nuläge och förutsättningar

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

Förändringar enligt planförslaget

Vid ett genomförande av detaljplanen behöver anslutningspunkterna till fjärrvärmeledningsnätet justeras. Kontakt med ledningsägare/leverantör fordras. Befintliga ledningar på kvartersmark längs Hemgårdsvägen bedöms kunna ligga kvar. Driftområdet för dessa ledningar har skyddats med u-område i plankartan (u_1) "Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar" i enlighet med befintlig ledningsrätt. Vid schaktning i ledningars närhet skall ledningsägare kontaktas.

EI

Nuläge och förutsättningar

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

Förändringar enligt planförslaget

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

Tele & bredband

Nuläge och förutsättningar

Telenor har ledningar som passerar området men ej inom planområdet.

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

Skanova har ledningar som löper i fastighetsgräns längs Krukmakaregatan.

Förändringar enligt planförslaget

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

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

Dagvatten

Nuläge och förutsättningar

I Nyköpings kommuns VA-policy och VA-strategi framgår att dagvattenhantering ska ske på ett miljömässigt, hållbart sätt samt inkluderas i kommunens planprocess. Vidare ska föroreningsituation och recipientens känslighet utifrån aktuella miljö kvalitetsnormer (MKN) styra dimensionering och utformning av dagvattensystem. I VA-strategin beskrivs även vikten av en långsiktig planering av dagvattenhanteringen då risken för översvämning i samband med extrema regn förväntas öka i samband med pågående klimatförändring.

I dagsläget avvattnas planområdet via det kommunala ledningsnätet och leds via Idbäcken vidare till Kilaån som mynnar i Stadsfjärden. Varken Kilaån eller

Stadsfjärden uppnår idag MKN för god kemisk- och ekologisk status. Ny exploatering får inte medföra försvårande möjligheter att uppnå MKN för recipienten. Detta innebär att dagvattenhanteringen inom området måste ske på ett sådant sätt som renar dagvattnet från eventuella föroreningar till en nivå som motsvarar samma eller lägre utsläpp än befintlig situation.

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

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

Förändringar enligt planförslaget

Till detaljplanen har Structor Uppsala AB gjort en dagvattenutredning (Dagvattenutredning - Kv. Stockrosen, 2020-05-08). Dagvattenutredningens flödes- och fördröjningsberäkningar baseras på beräkningsmetoder från Svenskt Vattens publikation P110. Utifrån ett dimensionerande 10-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25 beräknas det totala dagvattenflödet från planområdet efter exploatering uppgå till 293 l/s, varav 59 l/s för Stockrosen 7 och 233 l/s för Stockrosen 11. För att uppfylla gällande utsläppskrav från Nyköping Vatten krävs en total fördröjningsvolym på 222 m³ inom planområdet, varav 22 m³ inom Stockrosen 7 och 200 m³ inom Stockrosen 11.

Enligt Nyköping Vatten ska fördröjningsanläggningar dimensioneras utifrån mottagandekapacitet till respektive fastighets befintliga dagvattenserviser. För Stockrosen 7 innebär det anslutning till servisledning i Krukmakaregatan och för Stockrosen 11 anslutning till servisledning i Guldsmedsgatan. De topografiska förutsättningarna gör att en extra servispunkt i det sydöstra hörnet av Stockrosen 11 vore lämpligt. För att fördröja och rena dagvatten inom planområdet föreslås gröna lösningar så som skelettjordar och växtbäddar. Även andra typer av dagvattenlösningar kan vara möjliga. Erforderliga ytor för dagvattenlösningar har säkerställts i plankartan med prick- och korsmark och särskilda planbestämmelser som reglerar maximal hårdgörningsgrad på gårdar (n₂) samt skydd av och krav på vegetationsytor och trädplantering (n₃).

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

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

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

Avfall och återvinning

Nuläge och förutsättningar

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

Förändringar enligt planförslaget

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



Figur 20. Princip för hur avfallshandling inom kvarteret kan lösas. Bilden redovisar lokalisering av sop- och miljörum samt uppställningsplatser samt kassuner vid en sådan lösning istället för konventionella miljörum (Arkitema, 2021).

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

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

Leveranser och sophämtning för verksamheter i möjliga lokaler planeras ske via uppställning i planerade angöringsfickor längs med Guldsmedsgatan och Hemgårdsvägen eller via kvartersgatan.

Kommunikationer

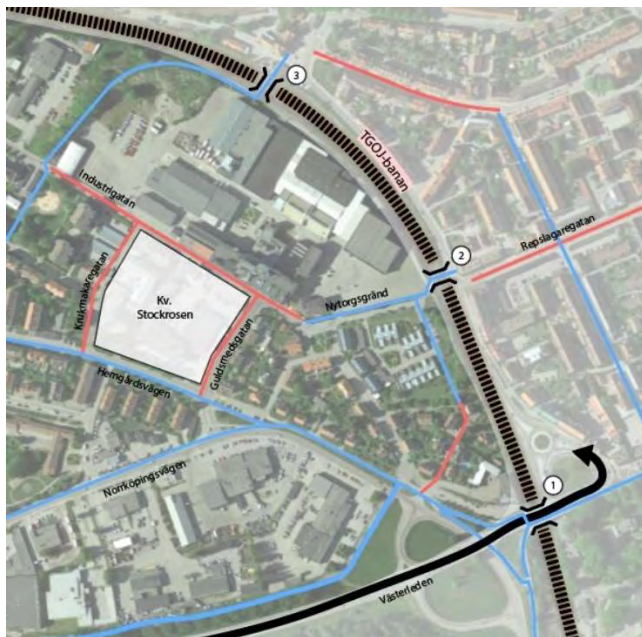
I enlighet med *Transportstrategi för Nyköpings tätort och Skavsta* (2015) ska trafikslag prioriteras enligt ordningen - gång, cykel, kollektivtrafik och bil. I rapporten beskrivs också att en helhetssyn ska eftersträvas vid planering.

Gång- och cykeltrafik

Nuläge och förutsättningar

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

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



Figur 21. Befintligt cykelvägnät, blått representerar gång- och cykelbanor och rött representerar sträckor där cykling kan ske i blandtrafik (Trivector 2021, bakgrundskarta källa: Eniro).

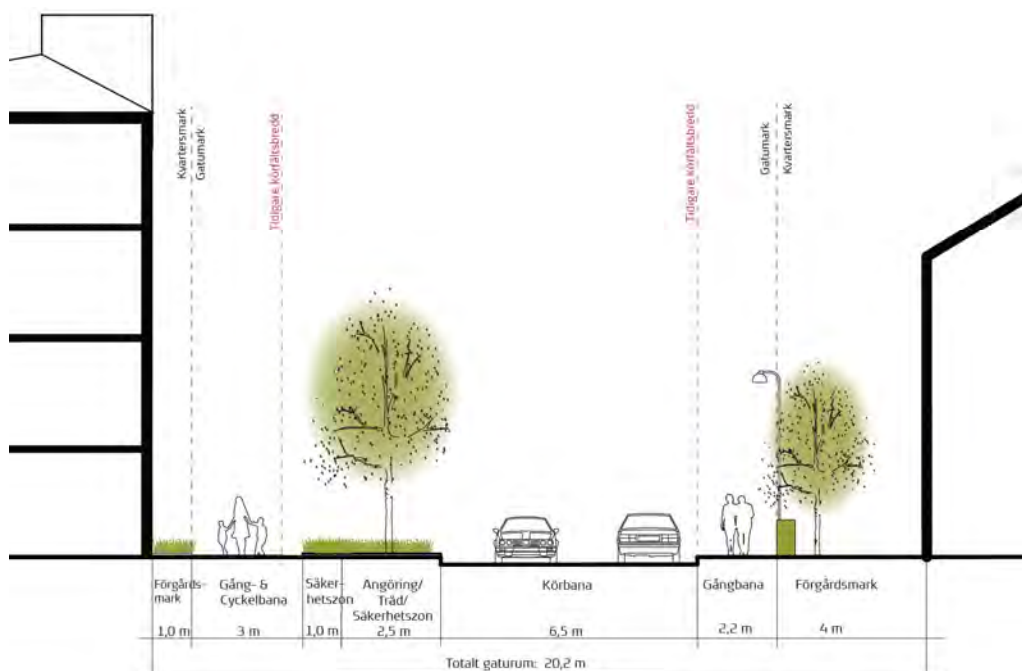
Förändringar enligt planförslaget

Befintliga gång- och cykelstråk runt planområdet förväntas ligga kvar. En gång- och cykelpassage över Hemgårdsvägen samt ett övergångsställe över Industrigatan är trafiksäkerhetshöjande åtgärder som är nyligen genomförda.

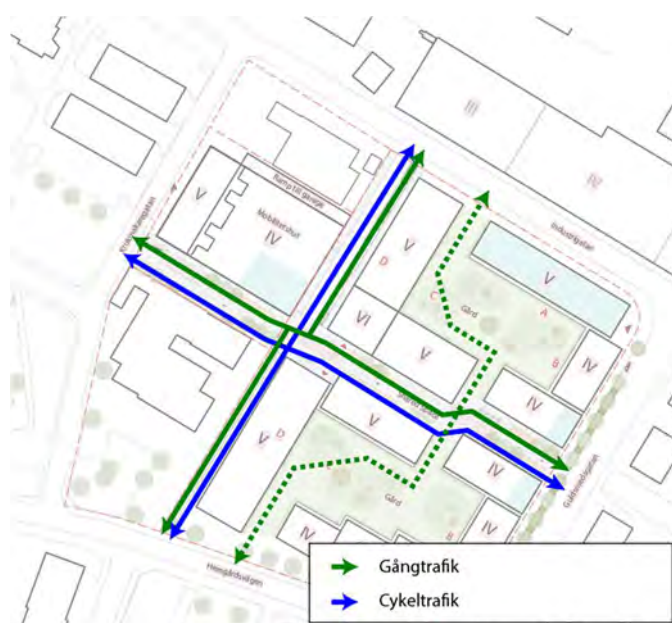


Figur 22. Planerat gång- och cykelvägnät. Guldsmedsgatan planeras få en ny gång- och cykelbana. Lägen för ny passage och övergångsställe markerade med pilar (Trivector, 2021). Markering Guldsmedsgatan och pilar är redaktörens tillägg.

I anslutning till planområdet planeras Guldsmedsgatan byggas om. Körbanan smalnas av till förmån för en angöringszon med trädplantering och tillhörande säkerhetszon mot en gång- och cykelbana som ersätter befintlig gångbana längs med gatans västra sida. Befintlig gångbana längs Guldsmedsgatans östra sida planeras ligga kvar i befintligt läge. Avsteg från Nyköpings Tekniska divisions standardmått vid nybyggnation av gator har gjorts för bredden på gång- och cykelbanan längs Guldsmedsgatan. Sektionen är avstämd i styrgrupp och uppfyller kraven enligt Trafikverkets gällande regler för vägar och gators utformning i VGU.



Figur 23. Sektion Guldsmedsgatan (Arkitema, 2020).



Figur 24. Färdvägar för gång- och cykeltrafik inom planområdet. Streckad linje för gångtrafik indikerar sekundära gångstråk (Trivector, 2021).

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

För beskrivning av cykelparkering se avsnittet **Cykelparkering** s. 48

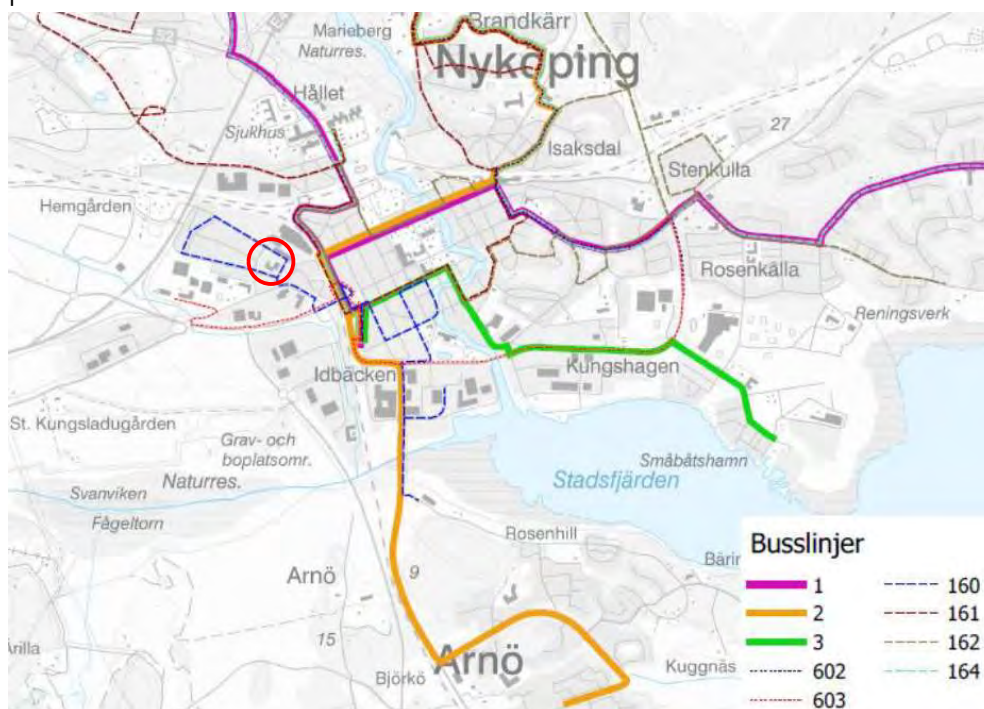
Kollektivtrafik

Nuläge och förutsättningar

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

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

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



Figur 25. Sträckning för stadstrafikens linjer 1, 2, 160, 161, 162, 164, 602 och 603 inom tätorten. Utöver stadstrafikens linjer trafikeras Norrköpingsvägen även av regionala linjer till bland annat Nävekvärn och Stavsjö (linje 561 respektive 563). Planområdet är rödmarkerat i bilden. (källa. ÅVS Västra infarten. Trafikverket, 2019). (Illustration: Urban Minds, 2020).

Förändringar enligt planförslaget

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

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

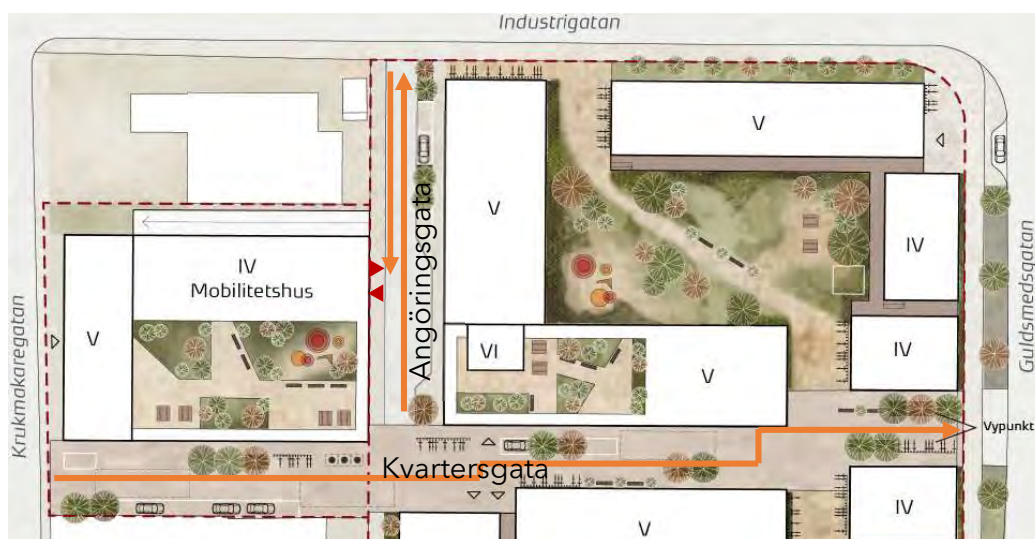
Biltrafik och angöring

Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga allmänna gator. Infart till Stockrosen 11 sker från Hemgårdsvägen nära korsningen med Guldsmedsgatan samt från Guldsmedsgatan nära korsningen med Industrigatan. En grindförsedd infart finns även från Industrigatan. Stockrosen 7 angörs med två infarter från Krukmakaregatan.

Förändringar enligt planförslaget

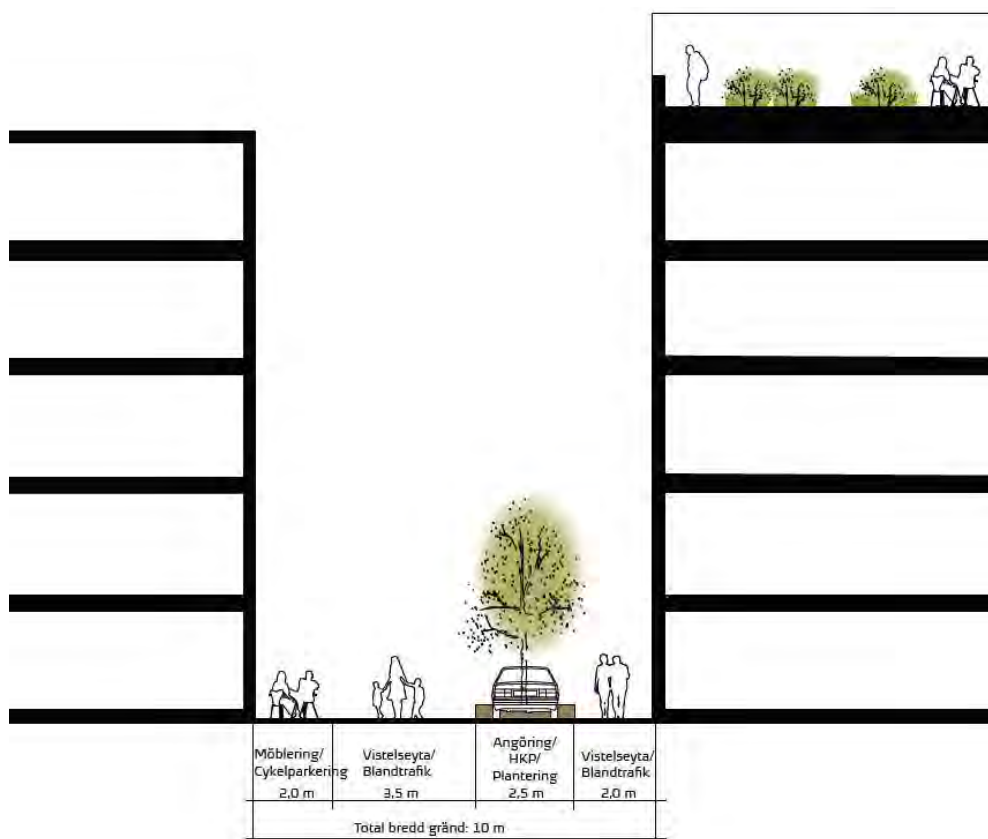
Planförslaget innebär inga nya allmänna gator men inom planområdet möjliggörs för nya gator på kvartersmark; en angöringsgata för angöring till föreslaget vårdboende samt in- och utfart till mobilitetshuset och en kvartersgata där behörig trafik tillåts ta sig fram på gåendes villkor.



Figur 26. Benämning av gator (Arkitema, 2021). Pilar anger körriktningar, redaktörens tillägg.

Trafiklösningen inom kvarteret ska ha trafiksäkerhet och tillgänglighet för oskyddade trafikanter som högsta prioritet och samtidigt garantera framkomlighet för renhållningsfordon, räddningstjänst, ambulans etcetera. Kvarterets huvudinfart för biltrafik föreslås mot Industrigatan, där

mobilitetshuset angörs via angöringsgatan. Kvartersgatan går genom kvarteret i öst-västlig riktning mellan Krukmakaregatan och Guldsmedsgatan. Gatan föreslås utformas likt ett gångfartsområde där hela ytan kan användas av fotgängare och parkering endast är tillåten på anvisade platser. Syftet med denna lösning är att möjliggöra angöring och parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga samt leveranser och sophämtning samtidigt som oskyddade trafikanter ges utrymme att röra sig fritt i ett gaturum med grönska. På kvartersgatan ska alla trafikanter känna sig trygga, cyklar och motordriven trafik ska därför hålla gångfart. Gatan föreslås utformas enkelriktad för motorfordon och med hastighetsbegränsande möblering.



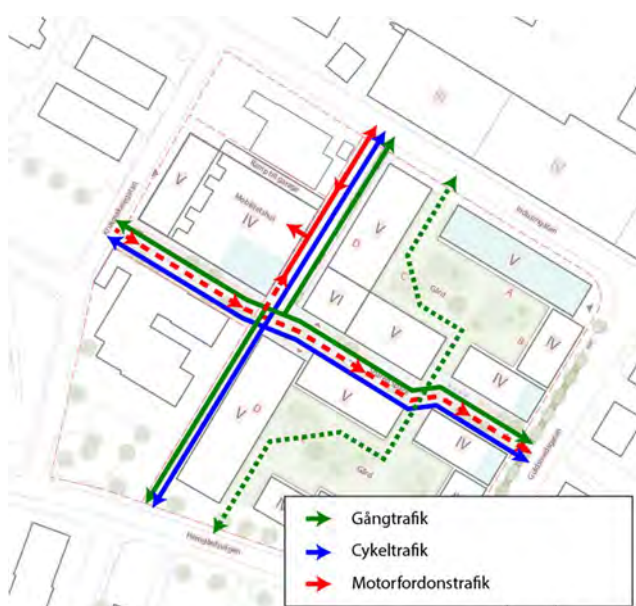
Figur 27. Sektion genom kvartersgatan. (Arkitema, 2020).

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

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

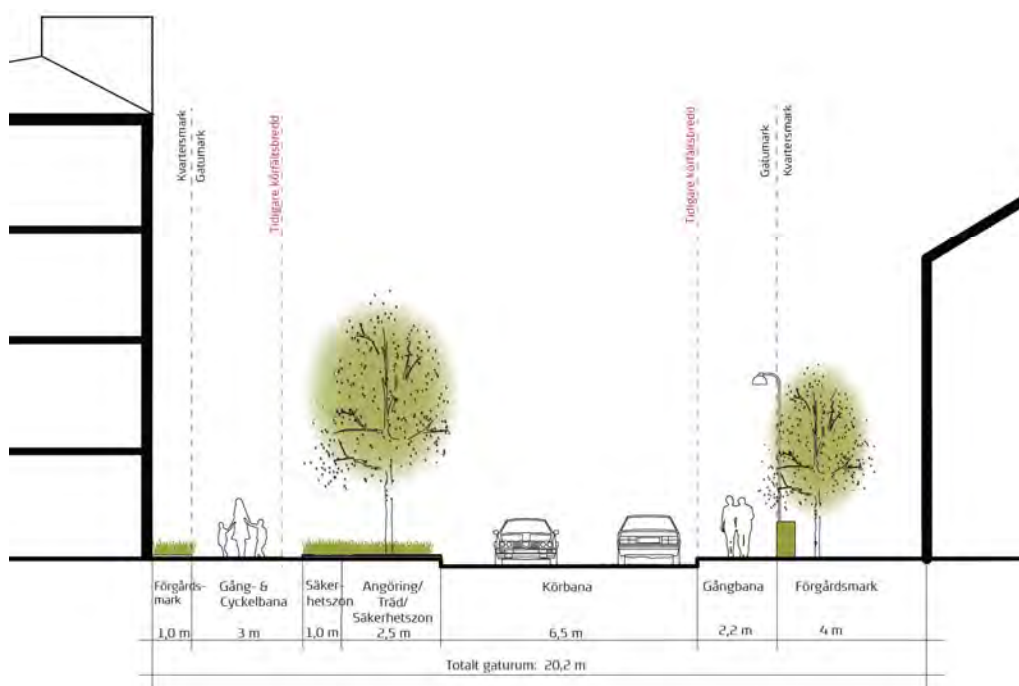
För att inte förhindra att Hemgårdsvägen i framtiden får en stadsbusslinje med hållplats inom planområdet förläggs fastighetsgränsen mot Hemgårdsvägen

med utfartsförbud. Utfartsförbudet gäller vid förändrad markanvändning men hindrar inte att befintlig utfart från Stockrosen 11 kan bestå fram till dess.



Figur 28. Färdvägar för olika trafikslag inom planområdet. Streckad linje för motorfordonstråk betyder sekundära stråk för angöringstrafik på ytor där motorfordonstråk sker på de gåendes villkor. Streckad linje för gångtrafik indikerar sekundära gångstråk genom planområdet (Trivector, 2021).

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



Figur 29. Sektion Guldsmedsgatan (Arkitema, 2020).

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

(Kvarteret Stockrosen – Trafik- och parkeringsutredning, 2021-02-12). I rapporten beskrivs vilka trafikmängder den planerade bebyggelsen förväntas ge upphov till. Utredningen utgår ifrån ett antagande om en lägenhetsfördelning (364 konventionella lägenheter och 100 lägenheter i ett särskilt boende) och med den boendetäthet som gäller i övriga Nyköping (1,3 personer för tvårumslägenheter och 1,8 personer för trerumslägenheter). Rapporten bedömer att den nya bebyggelsen (bostäder, särskilt boende och övrig trafik) inom kvarteret Stockrosen 7 och 11 totalt alstrar cirka 880 resor med motorfordon per dygn om bilinnehavet inom kvarteret motsvarar medelbilinehavet i Nyköping. Då ett mobilitetspaket föreslås införas i området (se vidare under rubriken *parkering*) förväntas bilinnehavet vara lägre och därmed blir antalet bilresor som kvarteret alstrar lägre. Vid en tillämpning av föreslagen reduktion på 30 procent av parkeringsefterfrågan beräknas antalet resor med motorfordon som kvarteret alstrar istället bli cirka 570 per dygn.

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

Cykelparkering

Nuläge och förutsättningar

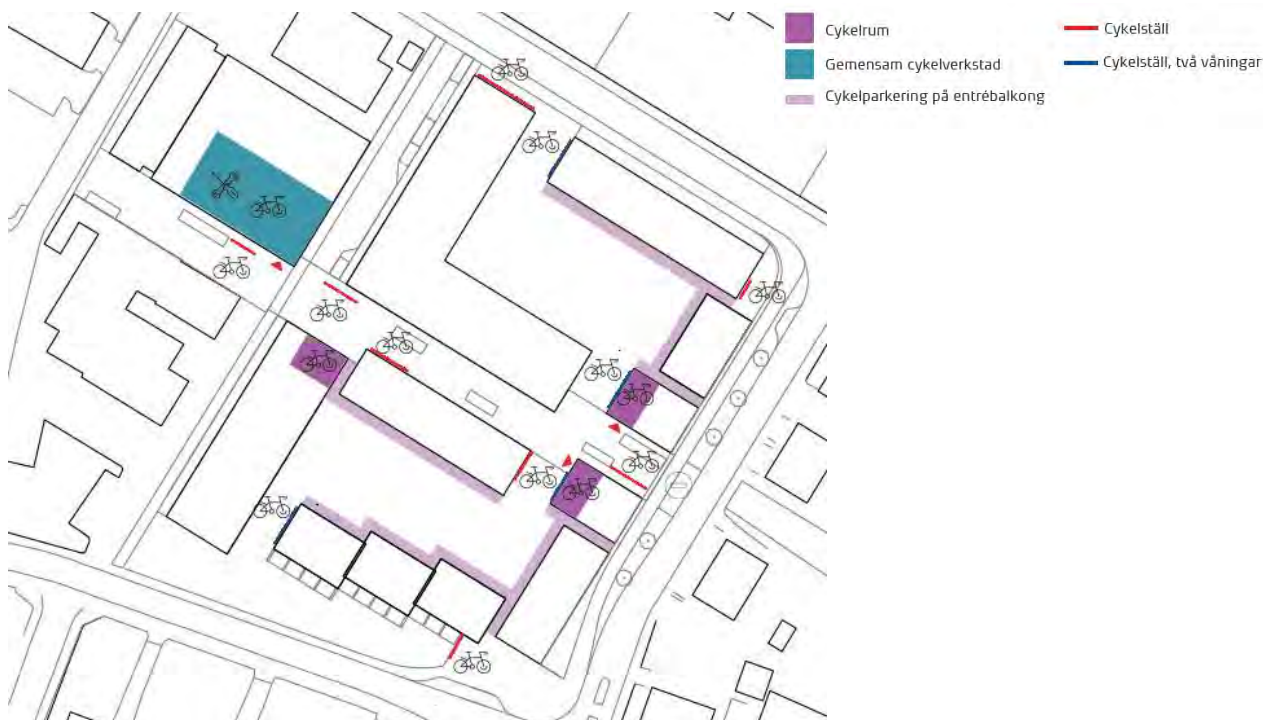
En cykelparkeringsnorm finns beskriven i FÖP (Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, 2013) där normen för boende och besökare är 1,5 för 1-2-rumslägenheter och 2,8 för 3-rumslägenheter och större. Cykelparkeringarna för boende ska vara fördelade så att minst 50 procent är i låsbara förråd och övriga i cykelställ. Cykelparkeringar för boende och besökare ska finnas i närhet av entréer. Cykelparkeringsnorm för verksamheter är 0,3 per anställd för butik för så väl sällanköp- som dagligvaror, kontor samt för restaurang. Cykelplats med tak bör eftersträvas vid arbetsplatser.

Förändringar enligt planförslaget

En parkeringsutredning som bland annat utreder behovet av cykelparkering inom planområdet för olika scenarion finns framtagna av Trivector Traffic AB (Kvarteret Stockrosen – Trafik- och parkeringsutredning, 2021-02-12). Cykelparkeringsefterfrågan för bostäder bedöms vara cirka 577 platser för bostäderna och cirka 23 platser för särskilt boende. Cykelparkeringstalen enligt parkeringsnormen i FÖP bedöms räcka till för de boende i kvarteret, cirka 600 platser (se Tabell 1 på s. 50). I utredningen beskrivs även ett scenario där det föreslagna särskilda boendet utgår till förmån för konventionella bostäder (se Tabell 2 på s. 51).

Cykelparkering föreslås lösas på följande vis beroende av behov:

- Korttids- och besöksparkering till samtliga funktioner placeras utomhus nära entréer och i direkt anslutning till målpunkterna.
- Heldags- och arbetsplatsparkering placeras utomhus under tak på gångavstånd från entréerna och förses med ramlåsmöjligheter.
- Boendeparkering placeras lättillgängligt och nära bostadsentréer inomhus samt utomhus nära bostadsentréer.
- Cykelpool i mobilitetshus inom Stockrosen 7.



Figur 32. Principer för lokalisering av cykelparkering (Arkitema, 2021).

Cykelpool föreslås förläggas i en samlad parkeringslösning för cyklar och bilar i ett mobilitetshus på Stockrosen 7. Syftet med mobilitetshuset är att samla boendefunktioner som främjar en hållbar livsstil så som cykelparkering med möjlighet till cykelservice, miljö- och bytesrum samt leveransskåp men även att tillgodose områdets behov av bilparkering. Med föreslagen plan (se illustration s. 51) möjliggör mobilitetshuset för cirka 200 cykelplatser i tvåvåningsställ inklusive cirka 10 platser för lådscyklar och cirka 20 platser för elcyklar. Vidare bedöms cirka 300 cyklar kunna rymmas utomhus på kvartersgatan och vid entréplatser samt cirka 100 cyklar väderskyddat vid entrébalkong och i cykelrum.

Bilparkering

Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger geografiskt inom parkeringszon 2 enligt FÖP. Tack vare att området också ligger inom ett område utpekat som utvecklingsområde i FÖP samt har goda cykelförbindelser, god kollektivtrafikförsörjning och närhet till centrum kan parkeringsnorm motsvarande zon 1 tillämpas. Detta innebär en bilparkeringsnorm för boende och besökare på 0,5 bilplatser/lägenhet för 1-2-rumslägenheter och 1,0 bilplatser/lägenhet för 3-rumslägenheter och större.

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

Förändringar enligt planförslaget

Den parkeringsutredning som har tagits fram av Trivector Traffic AB (Kvarteret Stockrosen - Trafik- och parkeringsutredning, 2021-02-12) syftar till att utreda vilka trafikmängder den planerade bebyggelsen kan förväntas ge upphov till samt hur stor en rimlig efterfrågan på parkering i planområdet kan förväntas bli. Utifrån angivet parkeringstal i FÖP är efterfrågan på parkering för de planerade 364 lägenheterna i kvarter Stockrosen 194 bilplatser och 577 cykelplatser.

Parkerings efterfrågan för bilar bedöms enligt utredningen kunna reduceras med 30 procent till 137 bilplatser (se Tabell 1) vid införande av ett paket med mobilitetstjänster (beskrivna under rubriken **Mobilitet** s. 52-53). Utöver de 137 bilplatserna tillkommer upp till 8 platser för parkering av bilpoolsbilar samt 15 platser för anställda och besökare till ett eventuellt särskilt boende.

Lgh storlek	Planerat antal bostäder	P-tal zon 1 (bpl/lgh)	Bpl efterfrågan	P-tal (30% reduktion)	Bpl efterfrågan (-30%)	P-tal cykel zon 1 (cpl/lgh)	Cpl efterfrågan
1-2 rok	341	0,5	171	0,35	120	1,5	512
≥3 rok	23	1	23	0,7	17	2,8	65
Total	364		194		137		577

Tabell 1. Efterfrågan på parkeringsplatser för kv. Stockrosen med tillämpning av föreslaget mobilitetspaket (Trivector, 2021).

Om kvarteret istället uteslutande bebyggs med konventionella bostäder som har ett högre parkeringsbehov än ett särskilt boende får parkeringsefterfrågan ett större utfall baserat på parkeringstalet. Två scenarion har utretts där scenariot med högst utfall ger ett behov av 186 bilplatser efter reduktion. I tabeller nedan sammanställs efterfrågan på parkeringen (bil och cykel) för detta scenario innan och efter reduktion på parkeringstalet med 30 procent. Utöver dessa platser måste även antal bilpoolsbilar justeras upp från åtta till nio platser på grund av de tillkommande lägenheterna jämfört med scenariot där särskilt boende byggs.

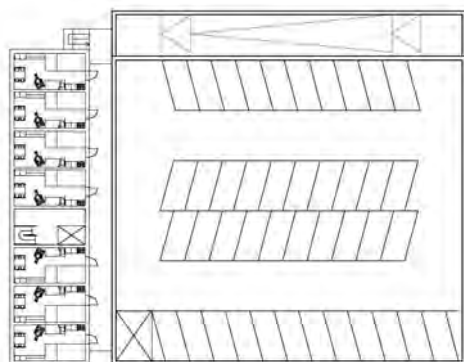
Lgh storlek	Planerat antal bostäder	P-tal zon 1 (bpl/lgh)	Bpl efterfrågan	P-tal (30% reduktion)	Bpl efterfrågan (-30%)	P-tal cykel zon 1 (cpl/lgh)	Cpl efterfrågan
1-2 rok	481	0,5	241	0,35	169	1,5	722
≥3 rok	23	1	23	0,7	17	2,8	65
Total	504		264		186		787

Tabell 2. Efterfrågan på parkeringsplatser för kv Stockrosen om särskilt boende utgår till förmån för konventionella lägenheter (Trivector, 2021).

Den huvudsakliga bilparkeringen föreslås förläggas inom mobilitetshuset med in- och utfart från tillkommande angöringsgata, Ciselörsgatan enligt namnberedningens förslag. Ciselörsgatan har infart från Industrigatan. Områdets behov av parkering kan också lösas genom parkeringsköp på en annan privatägd fastighet cirka 500 meter från planområdet.



Figur 30. Plan som visar föreslagen cykel- och bilparkering i mobilitetshusets entréplan samt på mark. Angöring sker i angöringsficka längs Guldsmedgatan och Hemgårdsvägen och RHP kan iordningställas på gård. Arkitema (2020).



Figur 31. Mobilitetshusets normalplan (Arkitema, 2020).

Med föreslagen plan möjliggörs 13 bilplatser på kvartersmark och 155 bilplatser fördelat på fyra plan i mobilitetshuset. Vid det scenario som ger störst parkeringsbehov saknas således 18 bilplatser om inga parkeringsplatser samutnyttjas. Detta bedöms dock vara möjligt att lösa vid projektering och detaljutformning.

Bilpoolsbilar föreslås placeras på kommunalt ägd kvartersmark för parkeringsändmål intill kvarteret vilket regleras i avtal mellan exploatören och kommunen. Med denna placering är bilpoolbilarna synliga och lättillgängliga. I avtal regleras då även att andra enskilda privatpersoner ska kunna ansluta sig till bilpoolen. Att erforderliga ytor för parkering för rörelsehindrade (RHP) inom 25 meter från entréer kan uppföras har säkerställts på plankartan bland annat genom att de tillåts på gårdarna. Utöver RHP tillåts ingen parkering på gårdarna. Längs angöringsgatan tillåts parkeringsplatser i kantsten för besökande. Angöringsplatser inom 50 meter från entré ordnas även i en ficka längs Guldsmedgatan med plats för en bil samt i en ficka längs Hemgårdsvägen med plats för två bilar.

Mobilitet

Nuläge och förutsättningar

I enlighet med Transportstrategi för Nyköpings tätort och Skavsta (2015) är målbilden att hållbart resande ska bli en naturlig del av invånarnas vardag. Hållbart resande handlar om att på olika sätt effektivisera användandet av infrastrukturen genom minskat bilanvändande och skapande av goda förutsättningar för gående samt resande med resurseffektiva trafikslag så som cykel och kollektivtrafik. Nyköpings kommun arbetar med en ny översiktsplan och transportstrategi. Fram tills de är antagna finns det möjligheter för reduktion av parkeringstalen i Nyköpings tätort, om byggaktören kan visa på motprestationer i form av mobilitetsåtgärder. Inom tätorten och utvecklingsområden utpekade i FÖP kan en reduktion med 30 procent göras utifrån nuvarande parkeringsnorm.

Förändringar enligt planförslaget

Planområdet bedöms lämpligt för parkeringsreducering då förutsättningarna att resa hållbart till och från området bedöms som goda och förväntas förbättras i framtiden. Det centrala läget innebär att målpunkter i tätorten ligger inom gång- och cykelavstånd och förutsättningarna för regional pendling kommer att förbättras i och med närheten till framtida resecentrum.

För att behovet av bilparkering ska kunna skrivas ner med 30 procent föreslås att ett antal mobilitetsåtgärder genomförs. Syftet med mobilitetsåtgärderna är att minska behovet av att äga en egen bil och istället erbjuda boende andra sätt att lösa sina resebehov. Följande åtgärder föreslås:

1. Anläggning av rymliga, lättillgängliga cykelparkeringsplatser där minst hälften av platserna placerade inomhus. Utomhusplatser förläggs nära entréer under tak med ramlåsmöjlighet. Minst 5 procent av

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

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samrådsbeslut - september 2020

Samråd - oktober 2020

Granskning - mars 2021

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden - juni 2021

Laga kraft - juni 2021

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för skötsel och drift av gemensamma ytor inom kvartersmark

såsom för kvartersgatan. Möjlighet finns även att bilda gemensamhetsanläggning för gemensam parkeringsanläggning.

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

Namnsättning

Namnberedningen har tagit fram ett förslag till namnsättning av kvartersgatan inklusive angöringsgatan. Namnberedningens förslag bygger vidare på samma tema som etablerade gatunamn i området som har namn kopplade till hantverk (tex Krukmakargatan och Drejargatan).

Inom planområdet har framför allt f.d Guldsmeds AB varit särskilt tongivande, vilket lyftes fram i WSPs kulturmiljöutredning till detaljplanen. Företaget sysslade med ciselering vilket är en bearbetningsteknik för utsmyckning av metaller, särskilt guld. Namnberedningen föreslår därför Ciselörsgatan.

Föreslaget namn har placerats ut på plankartan och samråds kring samtidigt som förslaget till detaljplan.

Avtal

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

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen upprättas mellan Nyköpings kommun och exploatören.

Avtalet ska reglera genomförandefrågor, ansvars- och kostnadsfördelning och omfattar bland annat nedanstående punkter. Åtgärderna är en följd av exploateringen och bekostas därmed av exploatören.

- Gestaltningsprogrammet och krav på hur detta följs
- Överlåtelse av allmän platsmark till kommunen utan ersättning
- Erforderlig fastighetsbildning inom planområdet
- Omprövning av befintlig ledningsrätt samt hantering av avtalsservitut sker genom exploatörens försorg
- Ombyggnad av den kommunala Guldsmedsgatan genomförs av kommunen men bekostas av exploatören
- Utförande och skötsel av dagvattenanläggningar enligt dagvattenutredning
- Uppförande av insynsskydd mot transformatorstationen
- Hantering av eventuella markföroreningar samt fornlämningar
- Byggtrafik samt hantering av störningar under byggtiden
- Anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet förhåller sig till största delen till befintliga fastighetsgränser. Längs Hemgårdsvägen nära korsningen med Guldsmedgatan krävs fastighetsreglering för att möjliggöra anläggandet av en angränsningsficka på allmän platsmark. Regleringen innebär att del av Stockrosen 11 överförs till Högbrunn 1:13.

Fastigheterna inom planområdet omfattas av en tomtindelning (0480K-V:2112 och 0480K-V:2311/04-NYS-363). I samband med detaljplanens antagande upphävs befintlig tomtindelning vilket innebär att det blir möjligt att upprätta en ny fastighetsindelning. Gemensamhetsanläggningar ska inrättas för fastigheternas gemensamma behov. För gata på kvartersmark föreslås att en gemensamhetsanläggning bildas. Gatan regleras i detaljplan med *g₁ "Markreservat för gemensamhetsanläggning"*.

I större delen av planområdet regleras plankartan med användningen D (*vård*) i kombination med B, C och K. D är ett så kallat allmänt ändamål, det vill säga en markanvändning som förr alltid drivits av en offentlig förvaltare. För mark med allmänt ändamål gäller särskilda regler för att möjliggöra inlösen av fastigheten antingen på det offentliga organets (kommunen i det här fallet) eller fastighetsägarens begäran. Nyköpings kommun avser inte att lösa in någon mark inom planområdet. Inte heller byggaktören avser begära inlösen. D tillåts gälla inom större delen av planområdet för att skapa flexibilitet i detaljplanen. Syftet är att uppnå en blandning av boendialternativ och möjliggöra för vårdboende i privat ägo och drift. Då även andra användningar möjliggörs är kommunens bedömning att det inte föreligger någon risk att fastighetsägaren ska begära inlösen av fastigheten.

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

En bilpool föreslås placeras på kommunalt ägd kvartersmark för parkeringsändamål intill kvarteret och cykelpool föreslås placeras i föreslaget mobilitetshus. Respektive fastighetsägare ansvarar för sin andel i bilpool och cykelpool.

Ett avtalservitut finns mellan ägarna för fastigheterna Stockrosen 7 och Stockrosen 12, där Vattenfalls transformatorstation är lokaliserad. Avtalet reglerar att det, i den gemensamma tomtgränsen, ska vara möjligt att anordna falluckor för reglering av övertryck i transformatorstationen. Fastighetsägaren till Stockrosen 12 ska enligt avtalet möjliggöras obehindrat tillträde för

anläggningens utförande, tillsyn, underhåll och ombyggnad. Vid projektering behöver hänsyn tas till fallluckorna. Frågan kan också lösas genom att avtalsservitutet förhandlas om eller tas bort.

Inom planområdet längs med Hemgårdsvägen ligger befintlig fjärrvärmeledning och Gästabudsstadens ledning som säkerställs i plankartan med följande bestämmelse *u₁ - markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*. Övriga ledningar inom planområdet flyttas, ersätts eller raderas.

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

Ekonomiska frågor

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

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

Tekniska frågor

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

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

Nya infarter tillkommer bland annat från Industrigatan och Krukmakaregatan. Då det finns befintliga markkablar på dessa platser måste markkablarna förläggas i rör.

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

För att uppfylla folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus behöver åtgärder vidtas på särskilda boendets fasad som vetter mot transformatorstationen inom Stockrosen 12.

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

- Bostadshus i fem våningar fem meter från transformatorbyggnaden ska uppföras med brandvägg REI 240-M eller motsvarande
- Garage i fyra våningar, dikt an transformatorbyggnaden ska uppföras med brandvägg REI 240-M eller motsvarande

För att uppfylla kommunens fördröjningskrav för dagvatten måste totalt 222 m³ fördröjas inom planområdet (22 m³ inom Stockrosen 7 och 200 m³ inom Stockrosen 11) innan påkoppling på ledningsnät. Fördröjning av dagvatten bör ske främst i gröna lösningar så som skelettjordar och växtbäddar. Vid utformning och dimensionering av dagvattensystem ska hänsyn tas till översvämningsrisker i samband med extrema regn och skyfall. Höjdsättningen av marken och nya hus i enlighet med detaljplanen är därför viktig för att säkerställa en säker sekundär avrinning i samband med extrema regn.

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

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

Utredningar och underlag

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

- Dagvattenutredning – Kv. Stockrosen, Structor Uppsala AB, 2020-05-08
- Gestaltungsprogram, Arkitema, 2021-01-26
- Kvarteret Stockrosen – Kulturmiljöutredning, Stockrosen 11, Nyköping, WSP 2020-12-18
- Kvarteret Stockrosen – Trafik- och parkeringsutredning 1.7, 2021-02-12
- Miljöteknisk markundersökning, Structor Miljöpartner AB, 2020-03-23
- PM Planeringsunderlag – Geoteknik, NollTre Konsult AB, 2020-02-05

- Riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering, Structor Miljöpartner AB, 2020-12-15
- Stockrosen 7 & 11, Nyköpings kommun – Riskutredning, Säkerhetspartner Norden AB, 2021-01-22
- Tekniskt PM – magnetfältsvärden i området Stockrosen, Nektab, 2021-04-27
- Bullerutredning för detaljplan Stockrosen, Nyköping, Magenta Akustik AB, 2020-01-27

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

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

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

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

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

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

Detaljplanen hindrar inte befintlig verksamhet inom fastigheten Stockrosen 8 att fortlöpa och förhindrar inte heller att fastigheten utvecklas med en annan markanvändning till exempel bostäder. Planförslaget innebär dock en begränsning av vilka andra verksamheter som skulle kunna etablera sig inom fastigheten framgent då dessa behöver vara av en sådan karaktär som inte innebär olägenheter för den planerade bebyggelsen, det vill säga ej tung industri.

Om planerad bilpool förläggs på, av kommunen ägd mark, avses det villkoras att denna funktion är tillgänglig för gemensamt nyttjande av fler boende i Högrunn än de inom aktuellt planområde.

Genomförd solstudie visar på en viss ökad skuggverkan på kringliggande bebyggelse. Fastigheten Sunlight 2 kan komma att påverkas av en viss ökad skuggbildning på fasaden mot Industrigatan under eftermiddag/kväll. Även industrifastigheten Stockrosen 12 kommer påverkas av ökad skuggning från mitten av dagen till kvällen. Bostäderna på motstående sida om Guldsmedsgatan kommer påverkas av en ökad skuggbildning sen eftermiddag och framför allt kväll.

Under byggnationen kan boende och intilliggande verksamheter beröras av vissa tillfälliga störningar i form av buller, vibrationer och ökad trafik på tillfartsvägen till planområdet. För bullerstörningar och andra störningar under byggtiden finns riktlinjer från Naturvårdsverket vilka ska följas. Hänsyn till befintlig bebyggelse (boende och verksamheter) under byggtid prövas i kommande bygglöv och kan inte regleras i detaljplanen.

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

Konsekvenser för exploateringsavtal

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

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

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

Sociala konsekvenser

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

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

Ekonomiska konsekvenser

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

Revidering

Efter samråd gjordes följande justeringar av planförslaget:

- Markägoförhållanden har förtydligats i planbeskrivningen.
- Föreslagen höjd för byggrätten med gavel mot Hemgårdsvägen har sänkts från 5 till 4 våningar i huvudsak för att bättre svara mot befintlig bebyggelse på andra sidan Hemgårdsvägen. Föreslaget fotavtryck för byggrätterna in mot kvartersgatan har ändrats så att släppen i de båda kvarteren ligger i höjd med varandra. Gestaltningsprogram och planhandlingar har reviderats utifrån dessa förändringar.
- Bottenvåningen som möter kvartersgatan i föreslaget mobilitetshus har fått en planbestämmelse om minsta höjd med syfte att säkerställa möjlighet till centrumverksamhet i byggnadens bottenvåning (f₃).
- Illustrationsplan, vyer och solstudie har uppdaterats med anledning av ovan angivna justeringar. Solstudien har även kompletterats med fler klockslag, en jämförelse med dagsläget samt en solfilm.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om avtalsservitut för falluckor inom Stockrosen 12 samt befintliga skyddsrum inom Stockrosen 8 och 11 och plan för att ersätta skyddsrummen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om flyghinder.
- Ett förtydligande kring syftet och konsekvenserna av användning D har gjorts i planbeskrivningen.
- Rapporten riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering har uppdaterats. Med anledning av detta har planbeskrivningen uppdaterats med en skrivelse om behov av vidare mark- och miljötekniska undersökningar om en eller flera befintliga byggnader i området bevaras i samband med att området omvandlas för bostäder.
- En magnetfältsmätning har genomförts och riskvärdering har tagits fram. Planbeskrivningen har kompletterats med slutsatserna från denna.
- Kulturmiljöutredningens konsekvensbedömning har uppdaterats med ett förtydligande kring vilka anpassningar som har gjorts av planförslaget med hänsyn till utredningens slutsatser. Beskrivningarna av dessa anpassningar har förtydligats i planbeskrivningen.

- Bullerutredningen har uppdaterats med nya bullermätningar från Vattenfalls transformatorstation samt nya trafikmätningar för korsningen Guldsmedsgatan/Industrigatan. Planbeskrivningen har uppdaterats med slutsatser från rapporten.
- Trafikutredningen har uppdaterats med nya beräkningar för parkering baserat på reviderat antal lägenheter. Trafikutredningen har även reviderats med nya trafikmätningar för korsningen Guldsmedsgatan/Industrigatan. Planbeskrivningen har uppdaterats med slutsatser från rapporten.
- Planbeskrivningen har kompletterats med namnberedningens förslag till namnsättning av kvartersgator i området.
- Information om att rådande tomtindelning upphävs tillfördes i planbeskrivningen.
- Konsekvenser för fastighetsägare har kompletterats med avseende på buller i byggskedet samt framtida markanvändning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med en mer utförlig beskrivning av innehållet i exploateringsavtalet.
- Redaktionella förändringar.

Efter granskning gjordes följande justeringar av planförslaget:

- Planbestämmelsen f_4 ändrades från krav på 60 procent takterrass till 50 procent takterrass. Detta har reviderats i plankarta och planbeskrivning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om att uppmätta magnetfältsvärden inom planområdet utgör maximala värden.
- Planbeskrivningen har kompletterats med att rena jordmassor ska påföras framtida grönytor i enlighet med slutsatserna i den miljötekniska utredningen (Riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering, Structor).
- Planbeskrivningen har kompletterats med vem som avses förvalta bilpool och cykelpool.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och har bekostats av exploatören.

Utöver planhandläggare är medverkande tjänstemän:

- Magnus Bäckmark (Strategienheten, trafikplanerare)
- Anna Gustafsson (Strategienheten, kollektivtrafiksamordnare)
- Labeat Bickaj (Strategienheten, mobilitetssakkunnig)
- Tobias Ossmark (Plan- och naturenheten, kulturmiljöstrateg)
- Sara Ahlstrand (Bygglovenheten, bygglovarkitekt)
- Karin Wesström (Mark- och exploatering, projektledare)
- Ibis Feliú (Gata/Park/Hamn, trafikplanerare)
- Tony Steen (Renhållningen, samordnare)
- Mats Karlsson (Nyköping vatten, VA-ingenjör)

- Ola Sundin (Miljöenheten, miljö- och hälsoskyddsinspektör)
- Tomas Bredberg (Räddningstjänsten, brandinspektör)

Planarbetet och framtagande av planhandlingar har letts av

Sara Rangensjö

Planhandläggare, Nyköpings kommun

I samarbete med

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

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR

STOCKROSEN 7 & 11

2021-01-26



GESTALTNINGSPROGRAM FÖR STOCKROSEN 7 & 11

2021-01-26

Medverkande i detta gestaltningsprogram:

Sara Rangensjö, planarkitekt, Nyköpings kommun

Tobias Ossmark, kulturmiljöstrateg, Nyköpings kommun

Sara Ahlstrand, bygglovarkitekt, Nyköpings kommun

Erik Westerlund, Bolite

Oscar Engelau, Bolite

Emma Elv, uppdragsansvarig arkitekt, Arkitema

Sara Vikstrand, uppdragsansvarig landskapsarkitekt, Arkitema

Sofia Lindelöf, arkitekt, Arkitema

Sofia Melin, stadsplanerare, Arkitema

INNEHÅLL



UTGÅNGSPUNKTER	4	VÅRDBOENDE	28
BAKGRUND & SYFTE	5	Volymhantering	28
Bakgrund	5	Bottenvåning och entré	28
Syfte	5	Balkonger	28
FÖRUTSÄTTNINGAR	6	Takutformning	29
Översiktsplan	6	Fasadutformning	29
Gällande detaljplan	6	Principfasad	30
Riksintressen	6	MOBILITETSHUS	32
STADSANALYS	7	Volymhantering	32
Landmärken	8	Bottenvåning och entré	32
Kulturmiljö	9	Takutformning	32
STRUKTUR	10	Fasadutformning	32
STOCKROSEN IMORGON	11	Principfasad	33
Vision	11	UTEMILJÖNS UTFORMNING	34
ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER	12	BEBYGGELSENS MÖTE MED GATAN	35
Kvartersstruktur	12	Industrigatan	35
Struktur	14	Guldsmedsgatan	35
Funktion	15	Hemgårdsvägen	37
Cykel	16	KVARTERSGATAN	38
VOLYMSTUDIE OCH VYER	17	Utformning	39
BEBYGGELSENS UTFORMNING	20	Funktioner	39
MATERIAL OCH KULÖR	22	Grönstruktur	39
KVARTERSHUSEN	24	Material och möblering	39
Volymhantering	24	BOSTADSGÅRDAR	40
Bottenvåning och entré	24	Generella gestaltungsprinciper	41
Balkonger	24	Utformning	41
Takutformning	25	Funktioner	43
Fasadutformning	25	Grönstruktur	43
Principfasad	26	TAKTERRASSER	44
Entrébalkonger	27	Utformning	45

UTGÅNGSPUNKTER



BAKGRUND & SYFTE



BAKGRUND

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

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

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

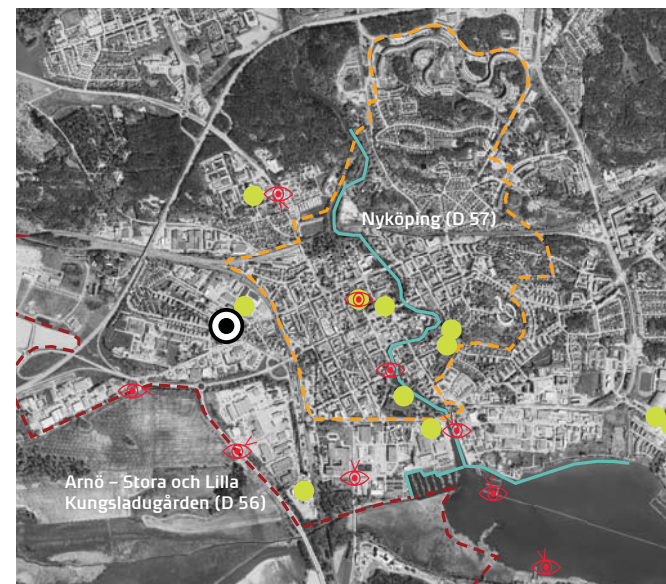
2018 förvärvade Landia AB fastigheterna Stockrosen 7 och Stockrosen 11. Tillsammans med Bolite Bostäder planerar Landia att utveckla fastigheterna och skapa moderna bostäder för olika målgrupper.

SYFTE

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR



ÖVERSIKTSPLAN

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

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

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

GÄLLANDE DETALJPLAN

Planområdet är idag detaljplanlagt och gällande detaljplan är från 1947 och har plannummer 0480K-V_2064. Denna detaljplan är en utvidgning av stadsplanen för s.k. Sunlightområdet väster om Oxelösundsbanan i Nyköping.

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

RIKSINTRESSEN

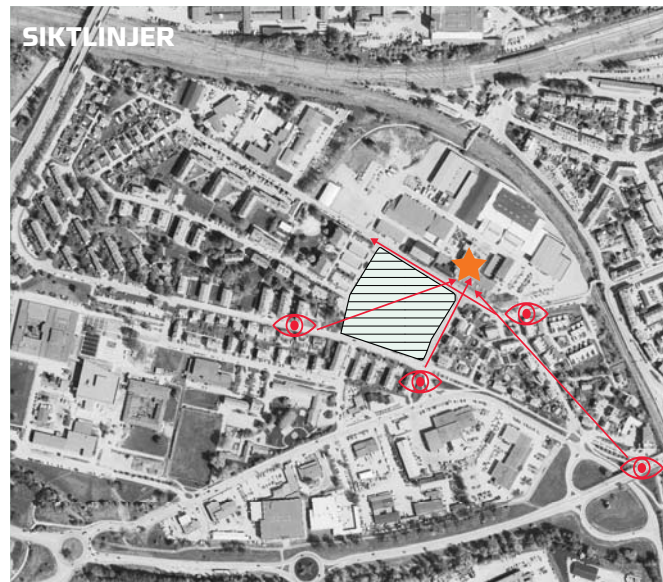
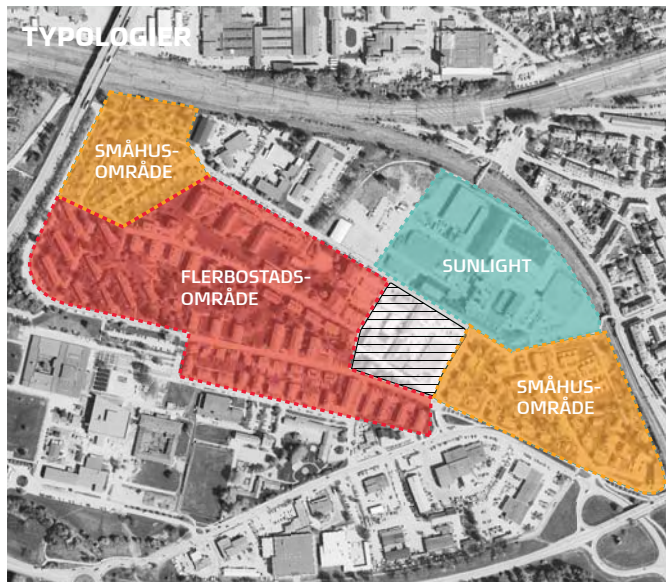
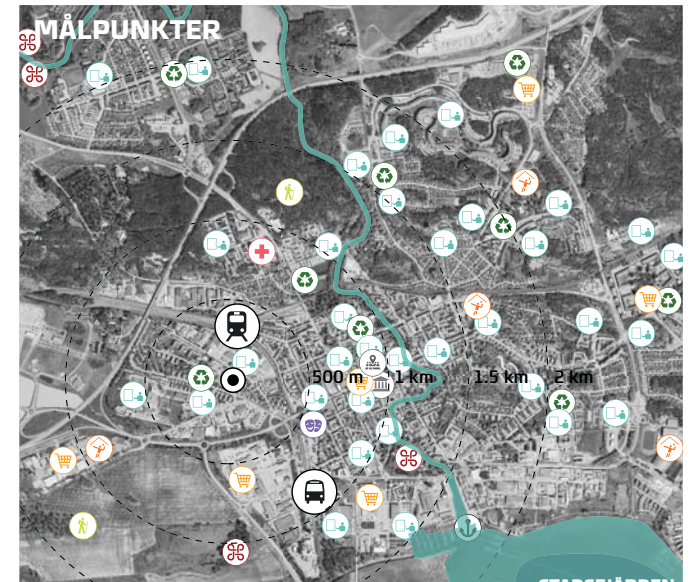
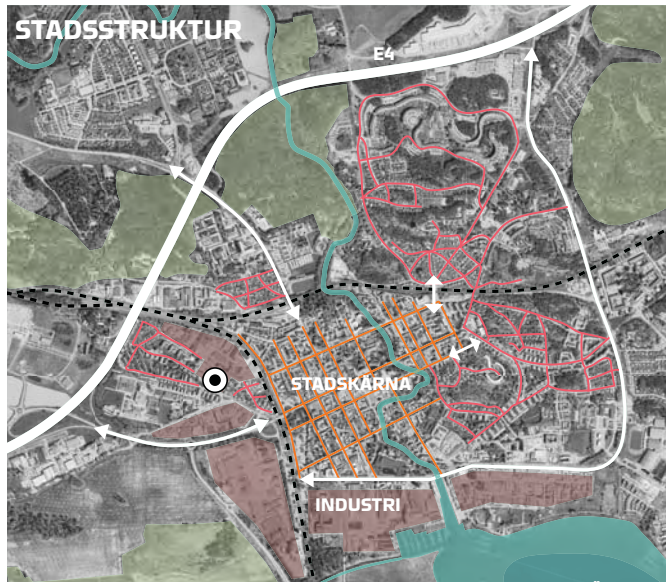
Nyköpings stad berörs av två riksintressen för kulturmiljövården; Nyköping (D 57) och Arnö - Stora och Lilla Kungsladugården (D 56).

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

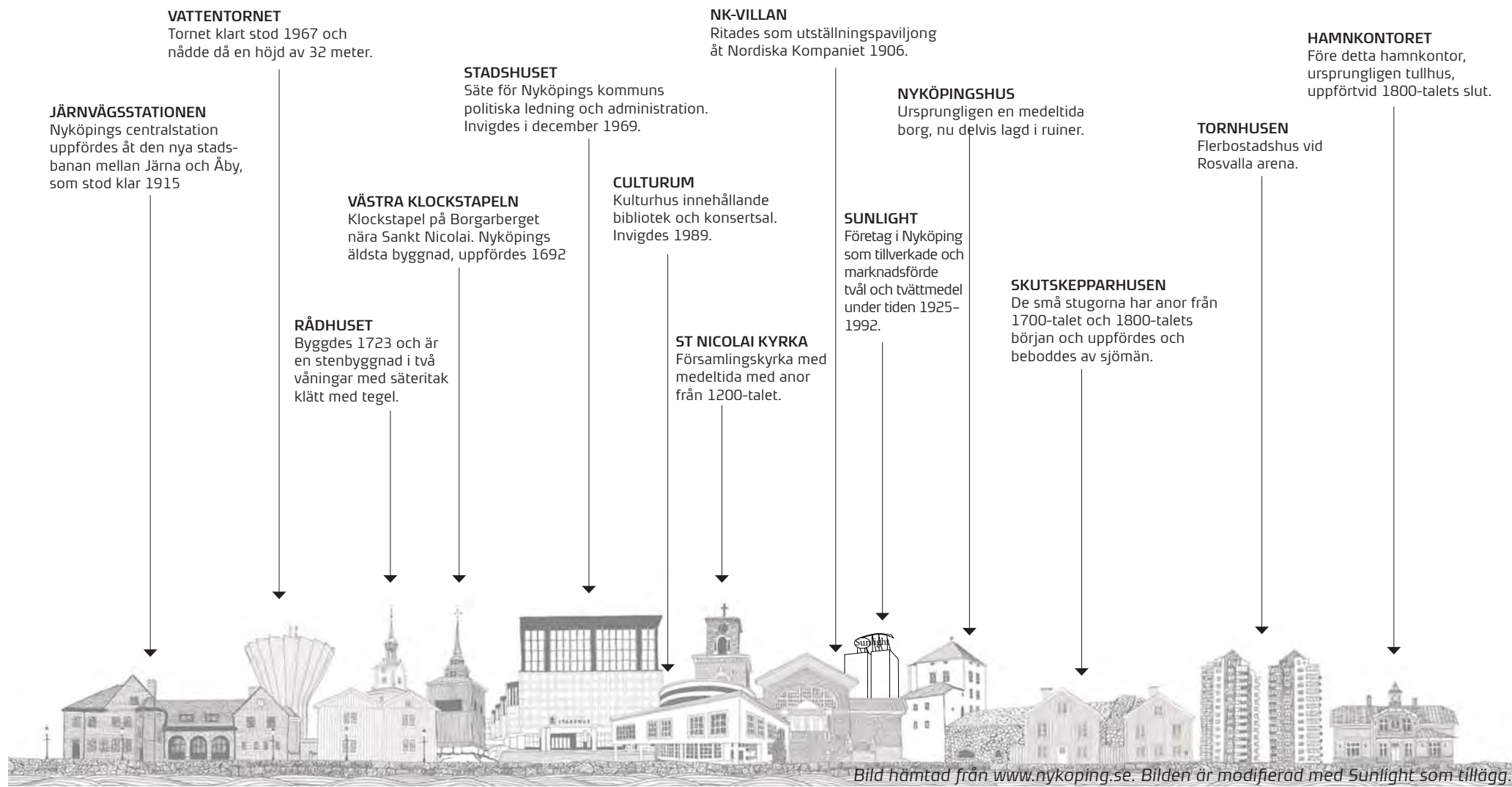
Arnö - Stora och Lilla Kungsladugården (D 56) är ett odlingslandskap präglad av Kungsladugården som har kvar sin ursprungliga avgränsning mot staden.

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

STADSANALYS



LANDMÄRKEN



KULTURMILJÖ

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

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

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

bedöms den äldsta verkstadsbyggnaden från 1935 besitta kulturhistoriska värden.

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

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

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



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

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



STRUKTUR



STOCKROSEN IMORGON



VISION

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

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

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

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

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER

KVARTERSSTRUKTUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

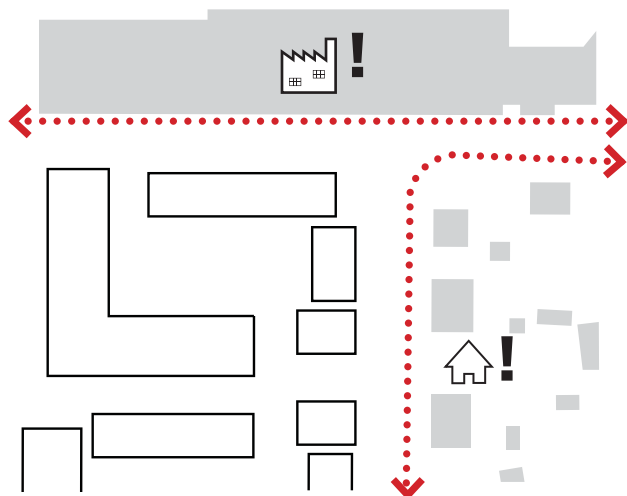


Diagram 2: Stadsmässig och aktiverad utsida. Privata gårdar som kopplar till varandra.

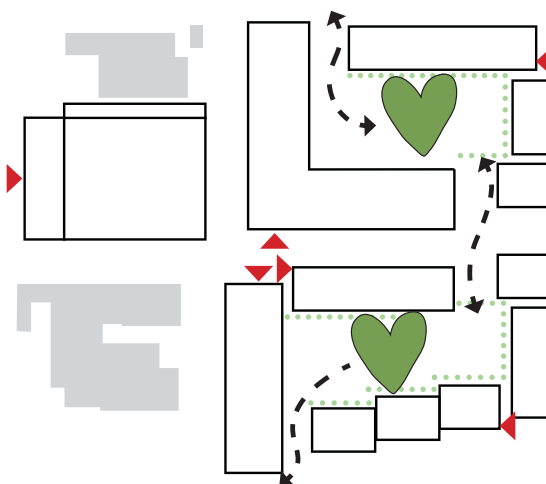
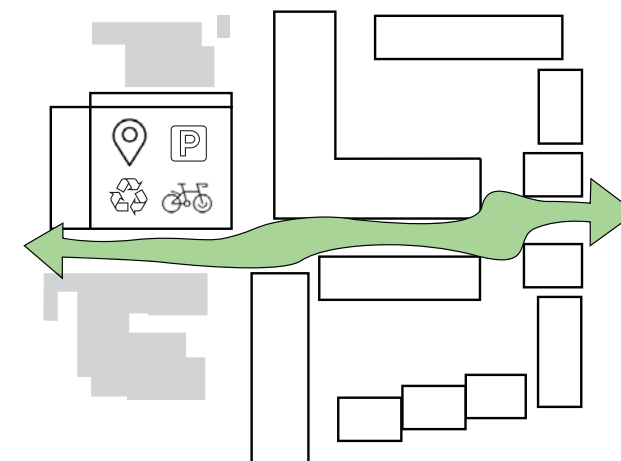


Diagram 3: Kvartersgata kopplar genom området. Mobilitetshus som nav i kvarterslivet.





STRUKTUR

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

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

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

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

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

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



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

FUNKTION

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

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










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

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

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

Avfall för sekundära fraktioner samlas i mobilitetshuset.



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

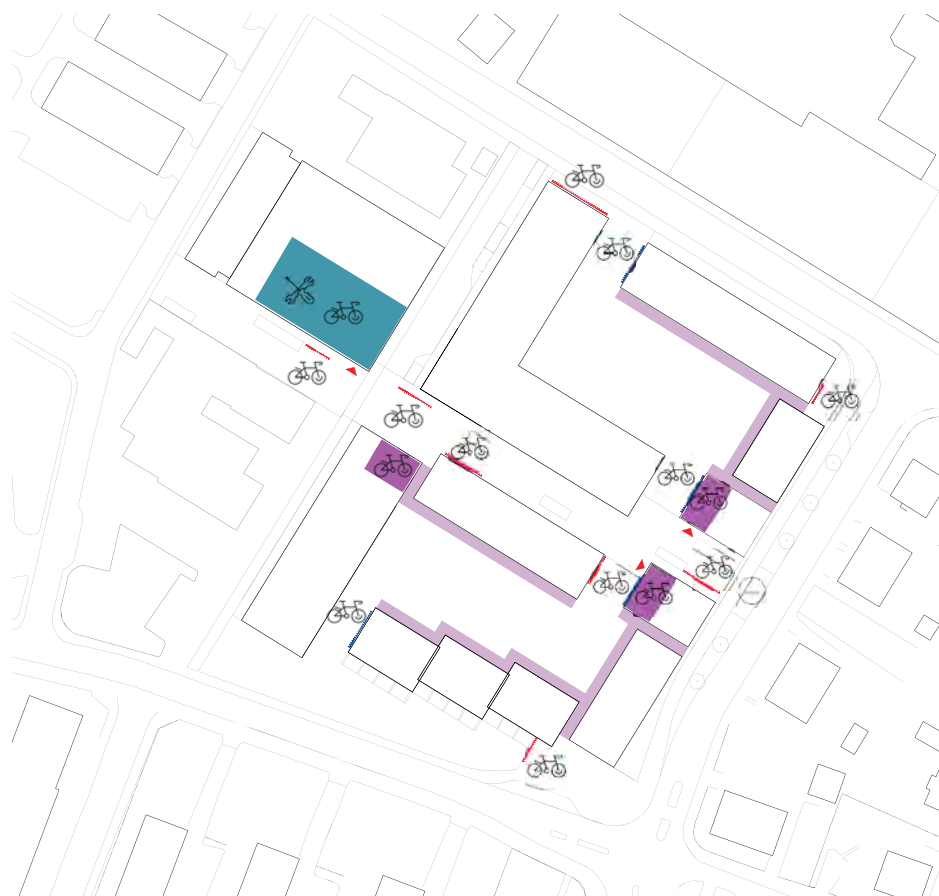
Illustrationen ovan är ett exempel. Val av avfallssystem, placering och omfattning utreds vidare i samband med bygglov.

CYKEL

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

Cykelparkering sker enligt tre principer:

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



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

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



VOLYMSTUDIE OCH VYER



VY FRÅN INDUSTIGATAN

Gråa volymer redovisar befintlig bebyggelse.

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

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

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

Industrigatan med låg takfot.

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

För fasaden mot Industrigatan får endast franska balkonger uppföras.



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

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

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



VY FRÅN HEMGÅRDSVÄGEN
Gråa volymer redovisar befintlig bebyggelse.

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

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

bebyggelse genom att spegla med eget gavelmotiv (se illustration sid. 36). Ny byggnad som står med långsida mot Hemgårdsvägen och trädallén är uppbruten i trappande volymer.

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

BEBYGGELSENS UTFORMNING





ÖVERSIKTSVY

MATERIAL OCH KULÖR

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

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

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

Bebyggelsen har olika funktioner vilket styr förutsättningar för gestaltning.

Individuella utformningsprinciper har tagits fram för:

Kvartershus

Vårdboende

Mobilitetshus

GRUNDPALETT



KOPPAR



OLIV



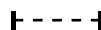
SKOGSGRÖN



SAND



TRÄ

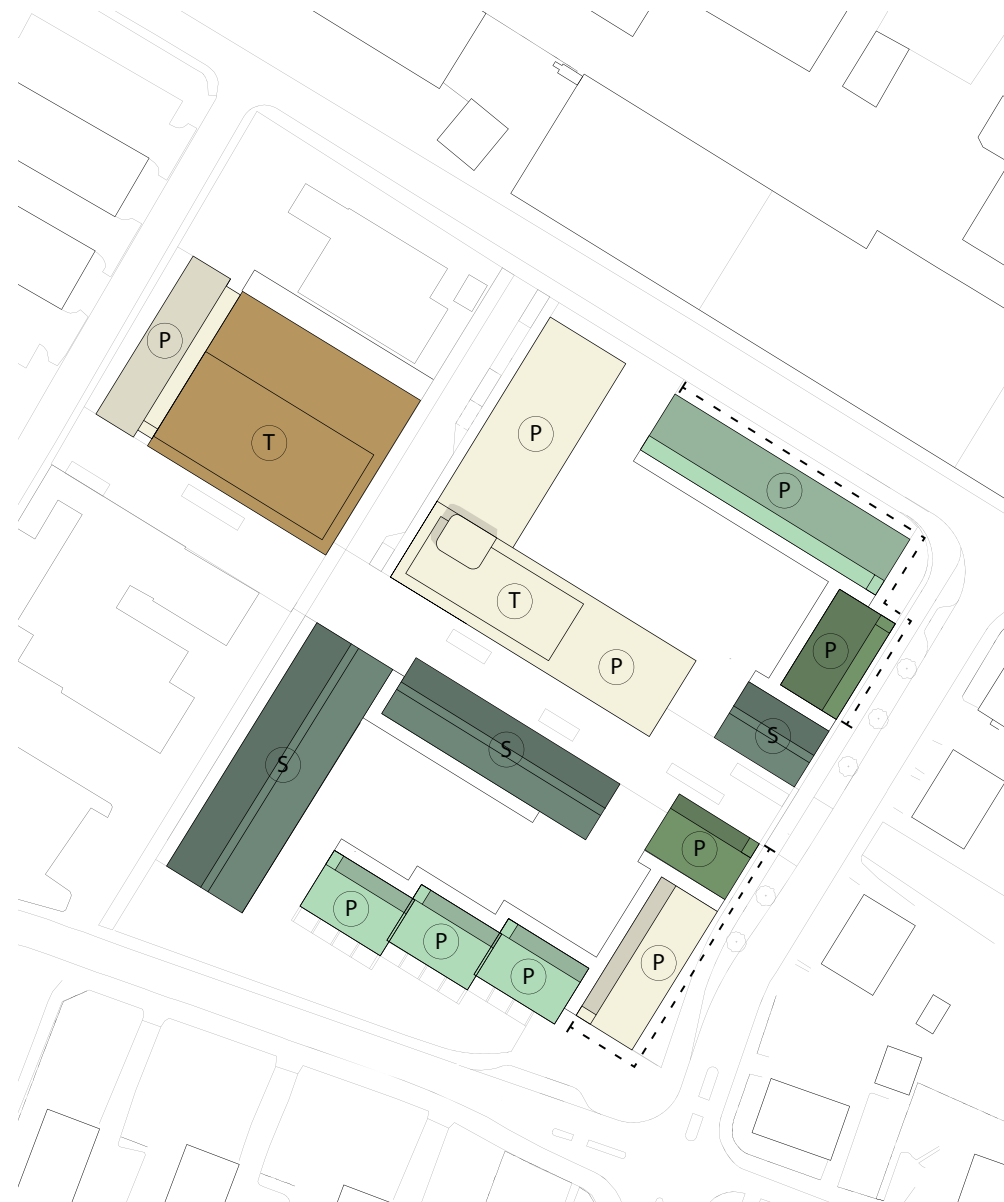


STADSMÄSSIG
SOCKELVÅNING

P = Pulpettak

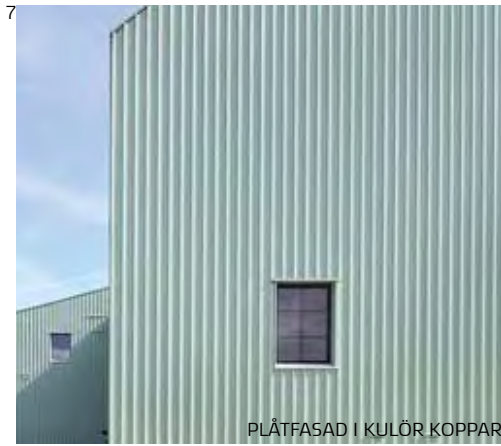
S = Sadeltak

T = Takterrass





MATERIALITET OCH KULÖR HÄMTAR INSPIRATION FRÅN BEFINTLIG BEBYGGELSE I NÄROMRÅDET.



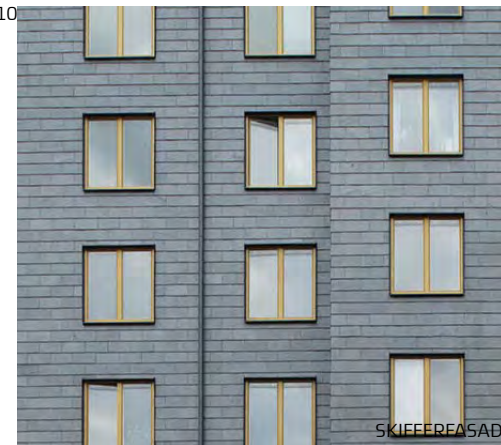
PLÅTFASAD I KULÖR KOPPAR



TRÄFASAD SOM MARKERAR VÅNINGARNA



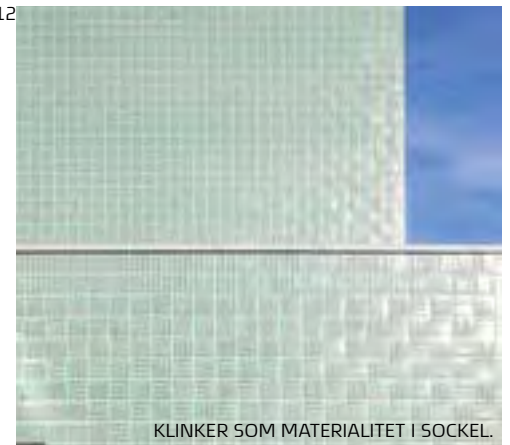
PUTSAD FASAD MED HORIZONTALA BAND.



SKIFFERFASAD



TRÄFASAD SOM MARKERAR VÅNINGARNA



KLINKER SOM MATERIALITET I SOCKEL.



SKIFFERFASAD



SEMITRANSSPARENT FASAD PÅ PARKERINGSHUS

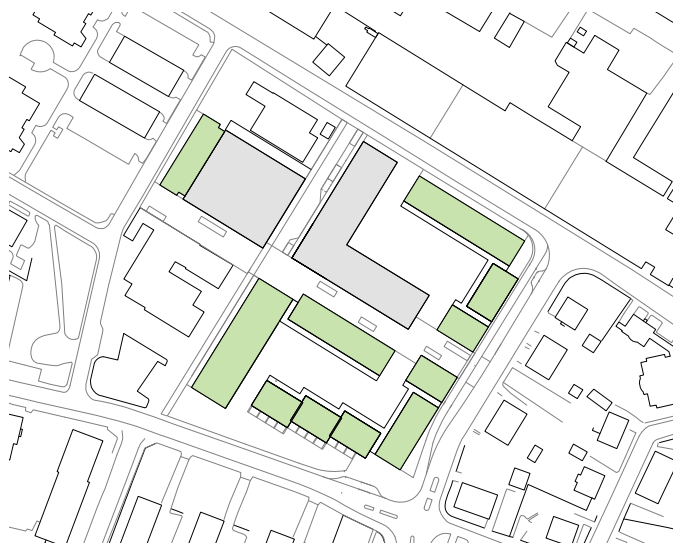


GAVEL I AVVIKANDE KULÖR OCH MATERIALITET



PLÅTFASAD SOM VARIERAR MED VÅNINGARNA

KVARTERSHUSEN



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

VOLYMHANTERING

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

BOTTENVÅNING OCH ENTRÉ

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

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

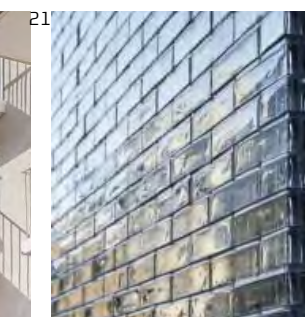
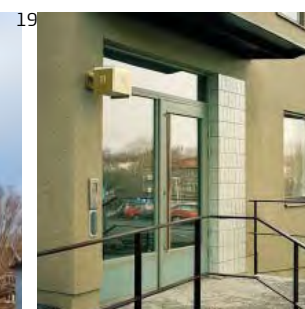
Industrigatan: Sockelvåning är anpassad att möta Sunlights industribyggnader i norr. Fönstersättning och våningshöjd ska linjera med motstående byggnad vilket medför en bottenvåning med hög våningshöjd och hög fönsterbröstning.

BALKONGER

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

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

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



TAKUTFORMNING

Taken har två utformningsprinciper:

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

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

FASADUTFORMNING

Fasaders utformning varierar beroende av kulör- och materialkoncept.

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

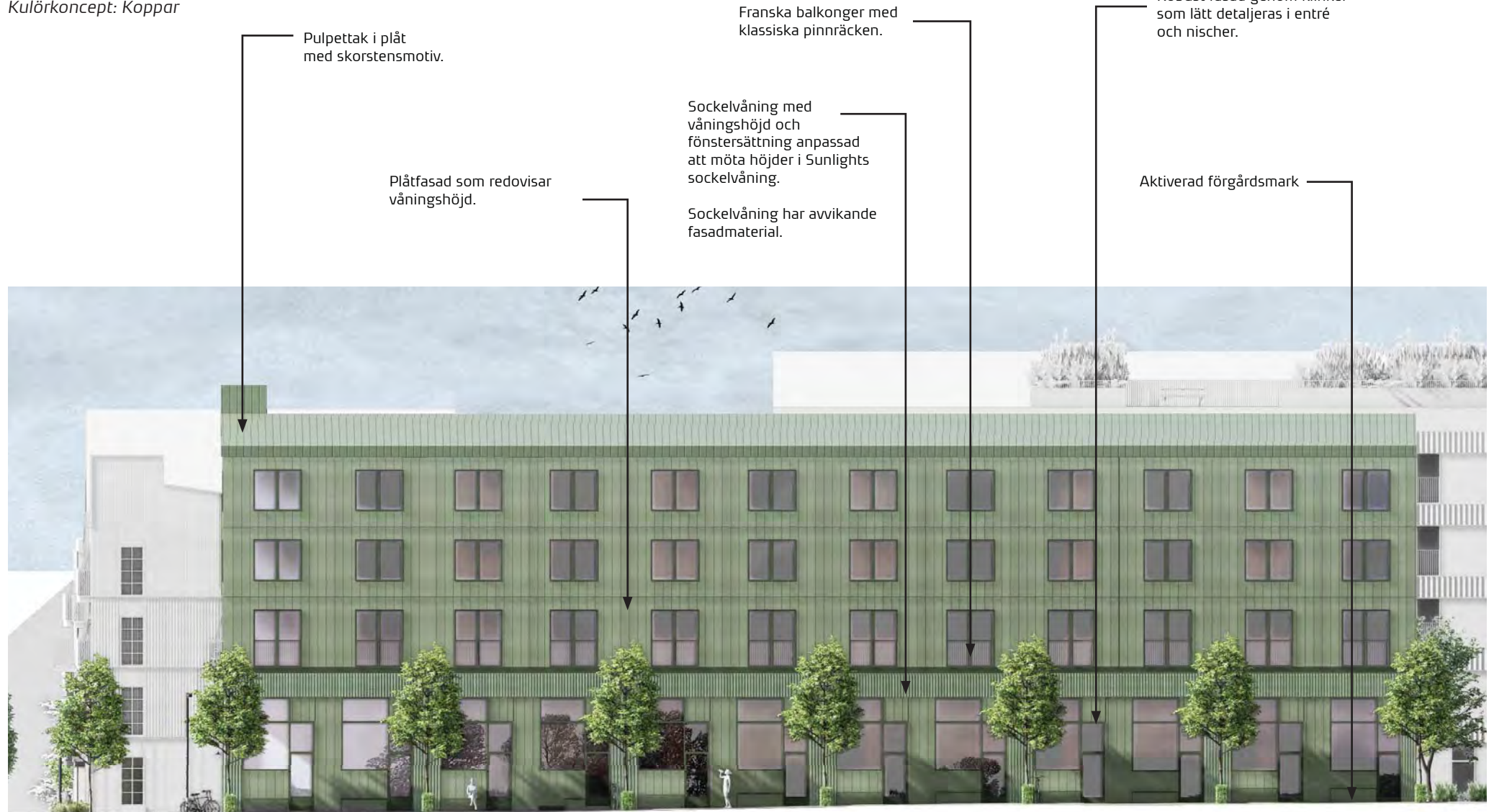
Byggnader med skiffer har samma material från sockel till takfot och en gavel som framträder med avvikande material och kulör.

Fönstersättning ska sträva till att vara vertikal och regelbunden.



PRINCIPFASAD

Fasad mot Industrigatan.
Kulörkoncept: Koppar



ENTRÉBALKONGER

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

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

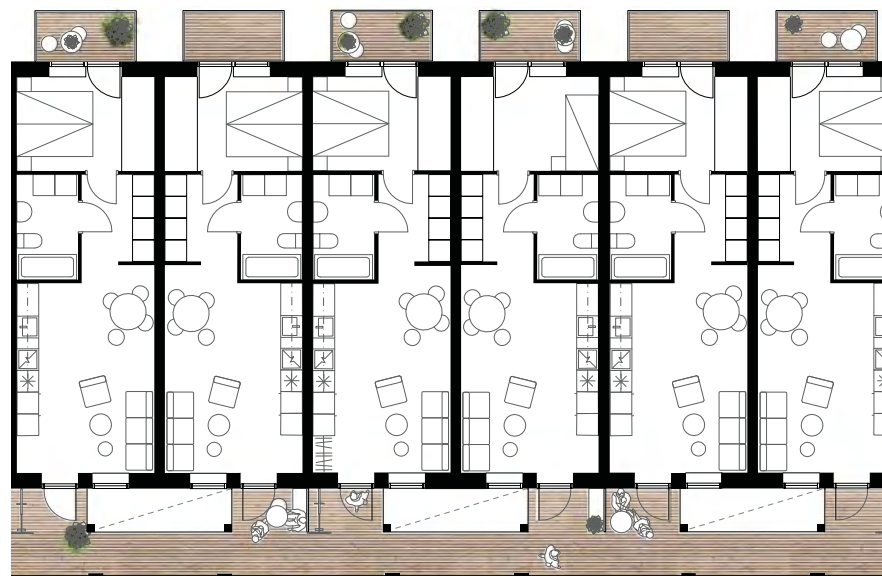
Entrébalkonger ersätter inte egen privat balkong. För de lägenheter som har fasad mot gynnsamt vädersträck (ej norr) kompletteras entrébalkong med konventionell balkong. Detta ger stor kvalitet för boendet i en mindre lägenhet.

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

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

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

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



VÅRDBOENDE



KULÖR	MATERIAL	KARAKTÄR	SOCKELVÅNING
 SAND	PUTS	HORISONTELLA BAND.	TEGEL



VOLYMHANTERING

Volymen är anpassad för att bibehålla stadens siktlinjer med Sun Light i fokus och förhåller sig till de omkringliggande industribebyggelsen.

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

BOTTENVÅNING OCH ENTRÉ

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

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

Bottenvåningen vänder sig både mot gata och innergård

och kan nyttja gårdsmiljön till exempelvis uteplats och rekreation.

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

BALKONGER

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

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

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

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



TAKUTFORMNING

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

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

Räcken på takterrassen är indragna från fasadliv.

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

FASADUTFORMNING

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

Fönstersättningen speglar våningshöjden och ger ett lugnt och enhetligt uttryck.

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

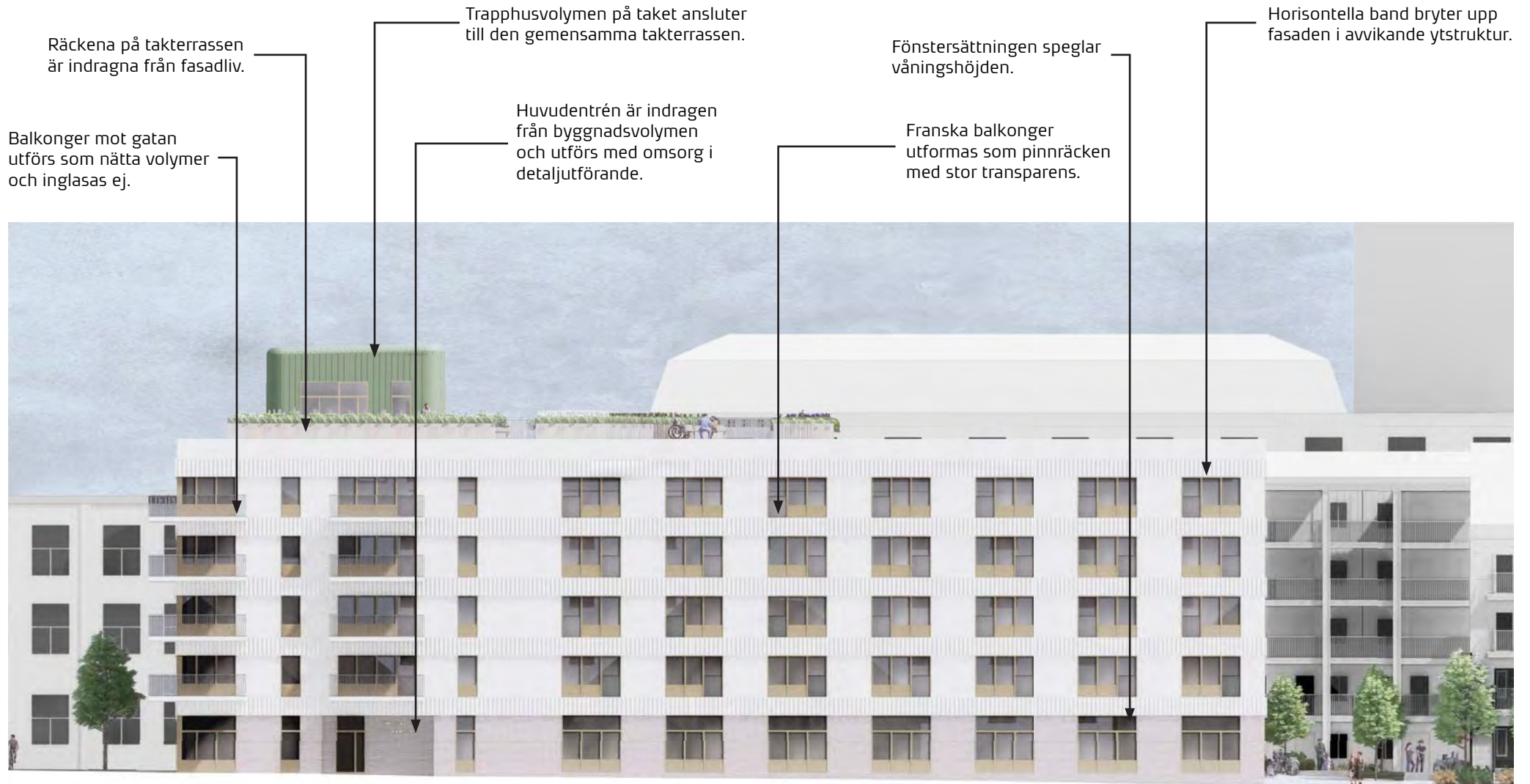
Sockelvåningen utförs med materialbyte genom expempelvis glaserat tegel i kulör lika övrigt hus. Entrévåningens partier och detaljer utförs kulör i brons eller mörkt trä.



PRINCIPFASAD

Fasad mot kvartersgatan.

Kulörkoncept: Sand





VY FRÅN KVARTERSGATAN MOT ÖSTER

MOBILITETSHUS



VOLYMHANTERING

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


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

BOTTENVÅNING OCH ENTRÉ

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

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

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

KULÖR	MATERIAL	KARAKTÄR	SOCKELVÅNING
 TRÄ	TRÄ	GENOMLYST OCH SEMITRANSSPARENT	TEGEL

TAKUTFORMNING

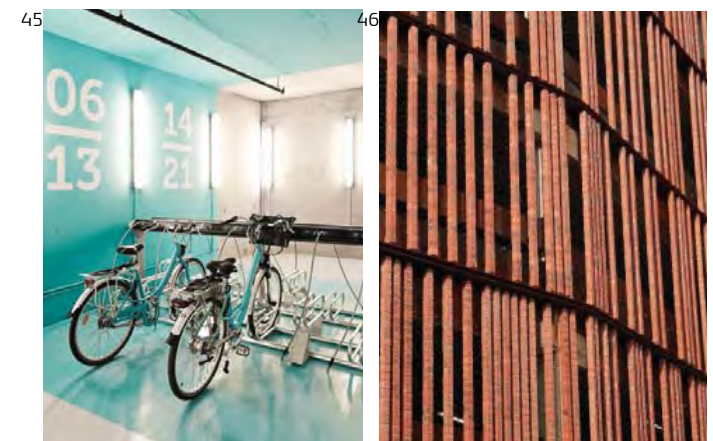
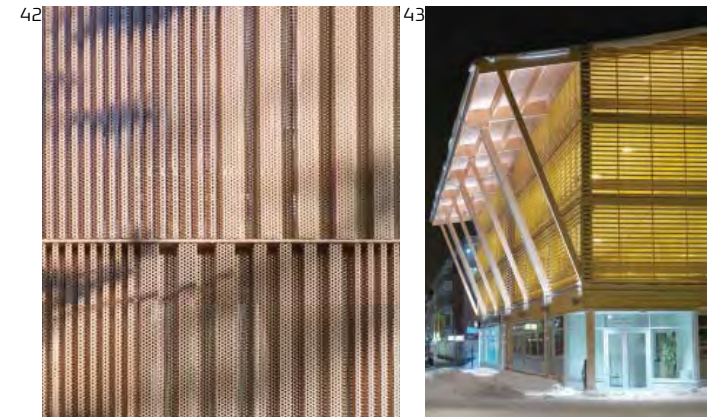
Taket utformas som en grön bostadsgård. Räcke utförs indraget från fasadliv.

FASADUTFORMNING

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

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

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



PRINCIPFASAD

Fasad mot kvartersgatan.
Kulörkoncept: Trä

Bostadshus i kulörpalett Sand

Midja mellan bostadshus
och mobilitetshus.

Öppen fasad med en
vertikal ribbstruktur.

Bjälklag synliggörs och delar upp
ribbstrukturen i våningshöjd.

Generösa fönsteröppningar
med industriell karaktär.

Taket utformas som en grön
bostadsgård.

Hörnet mot kvarterstorget
ska aktiveras med entré.

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



UTEMILJÖNS UTFORMNING



BEBYGGELSENS MÖTE MED GATAN

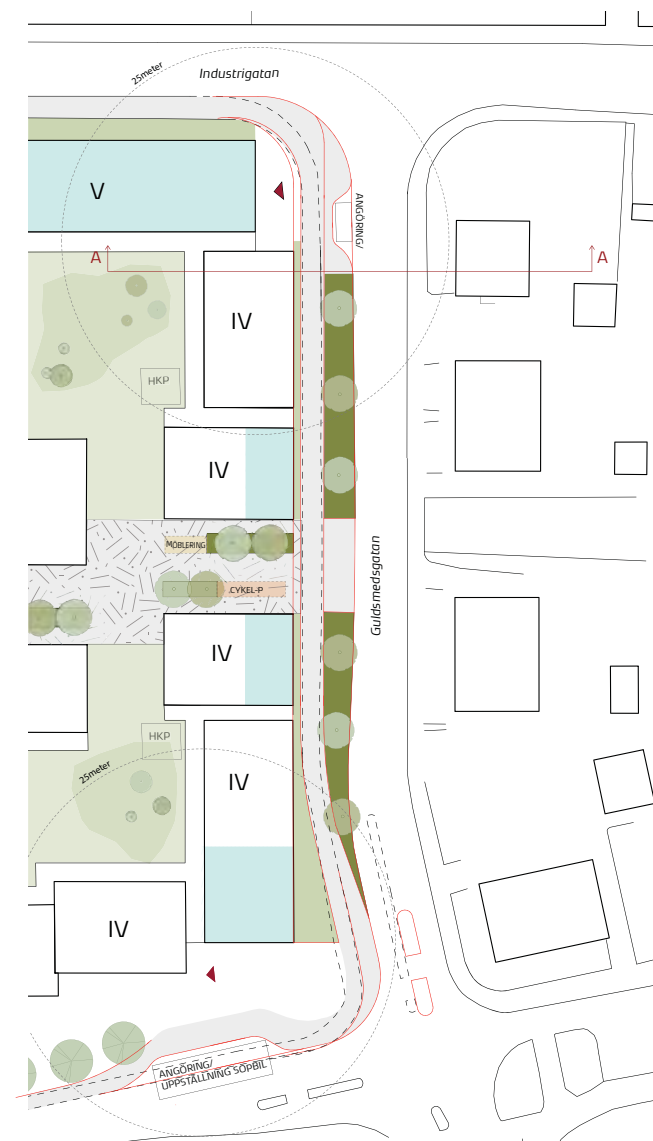
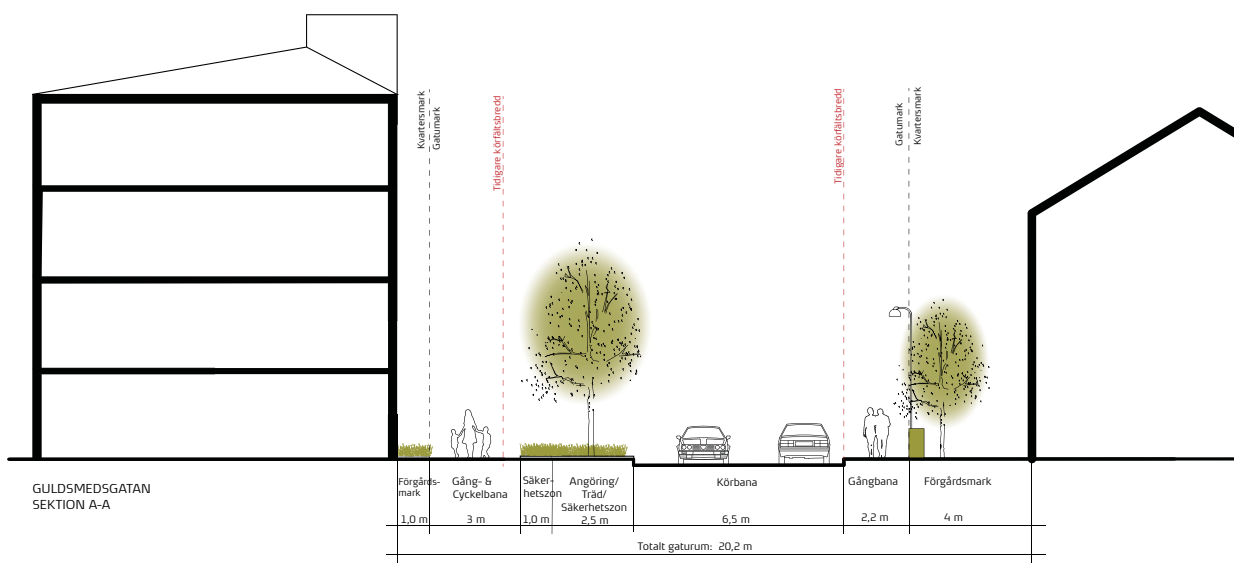
INDUSTRIGATAN

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

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

GULDSMEDSGATAN

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

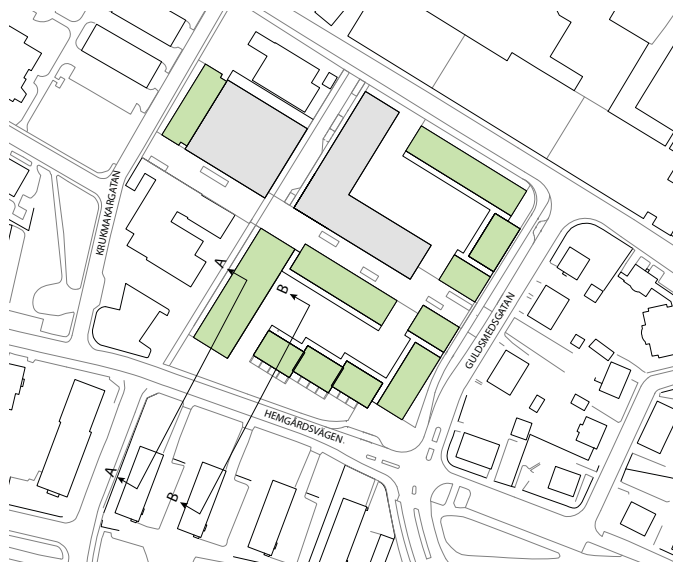


Guldsmedsgatan får ny utformning med grön kantzon.

BEBYGGELSENS MÖTE MED GATAN



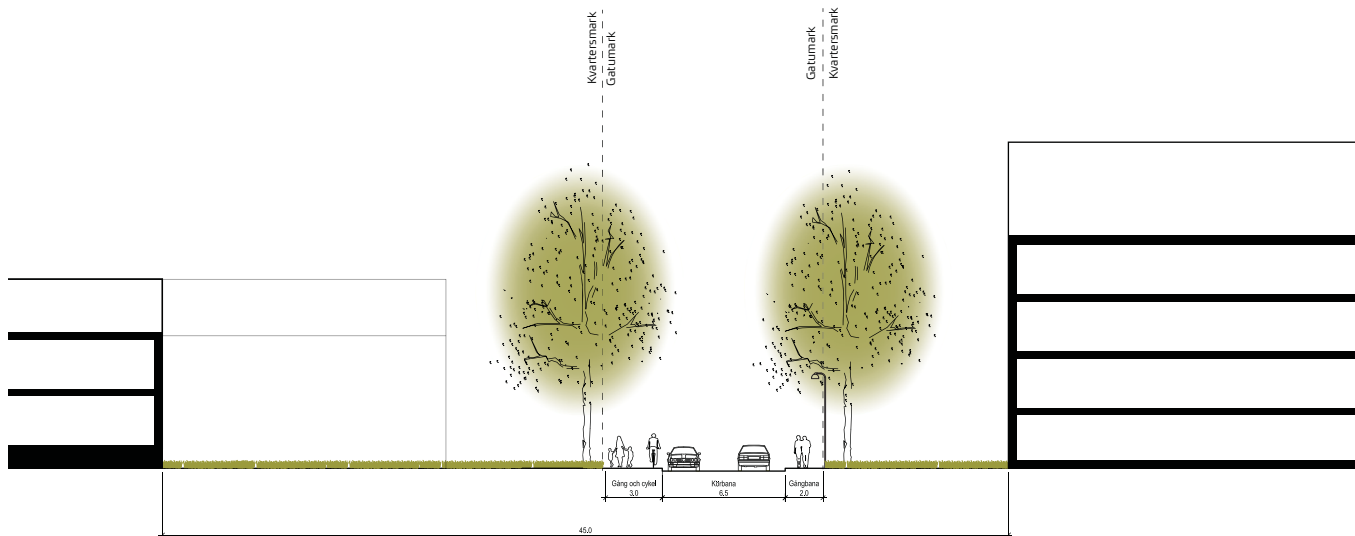
VY FRÅN HEMGÅRDSVÄGEN ÖSTERUT



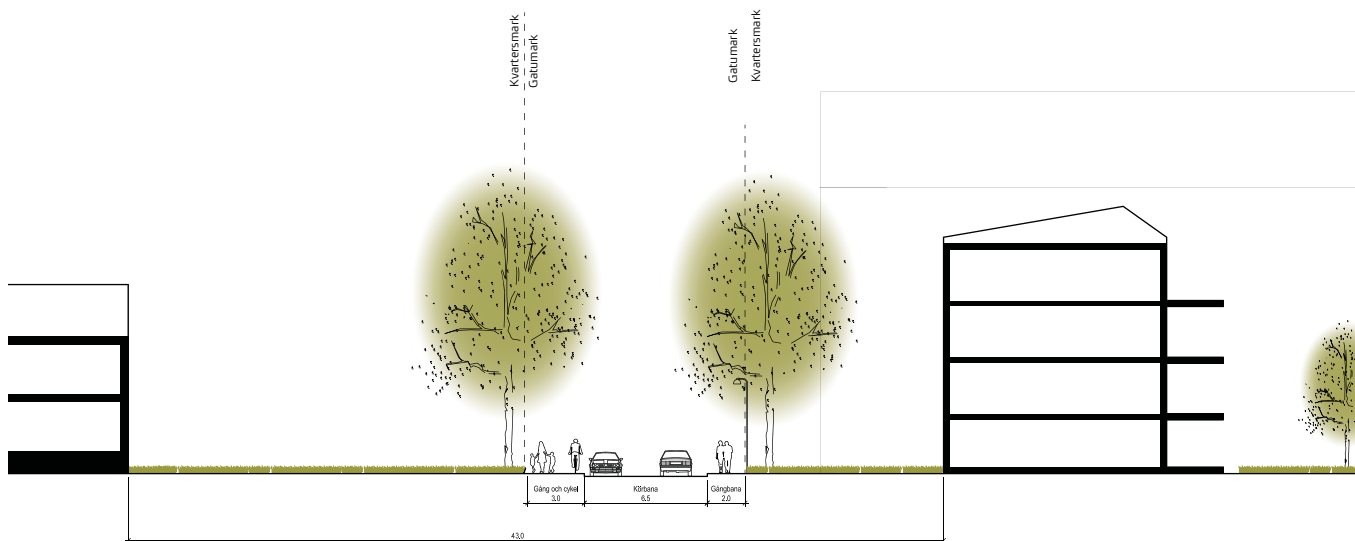
HEMGÅRDSVÄGEN

Mot Hemgårdsvägen möter det nya kvarteret flerbostadshus från 1940-tal: funktionalistiskt parallelställda bostadshus i två till tre våningar med öppna trädgårdar. I kvarteret bevaras den gröna kilen och med en befintlig trädallé i sydväst som markerar den historiska gränsen mellan bostadsområde och industri. Bebyggelsen utformas med möjlighet till privata uteplatser/trädgårdar i markplan i sydväst. De gröna uteplatserna ges en hårdgjord yta närmast husen och där marken faller undan i sydöst kompletteras uteplatserna med en lätt trappa upp till lägenheten. Trädgårdarna avgränsas med häckar mot trädallén och en befintlig fjärrvärmeledning. Där byggnaderna tar ett steg tillbaka erbjuds de boende en extra djup uteplats.

Bild sid. 36: Vy från Hemgårdsvägen
Grå volymer redovisar befintlig bebyggelse.



HEMGÅRDSVÄGEN
SEKTION A-A



HEMGÅRDSVÄGEN
SEKTION B-B

KVARTERSGATAN



VY FRÅN KVARTERSGATAN MOT VÄSTER

UTFORMNING

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

GRÖNSTRUKTUR

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

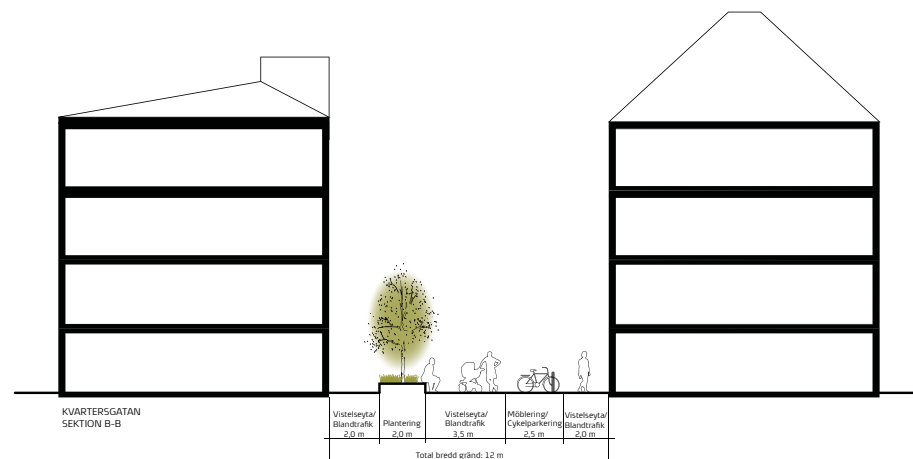
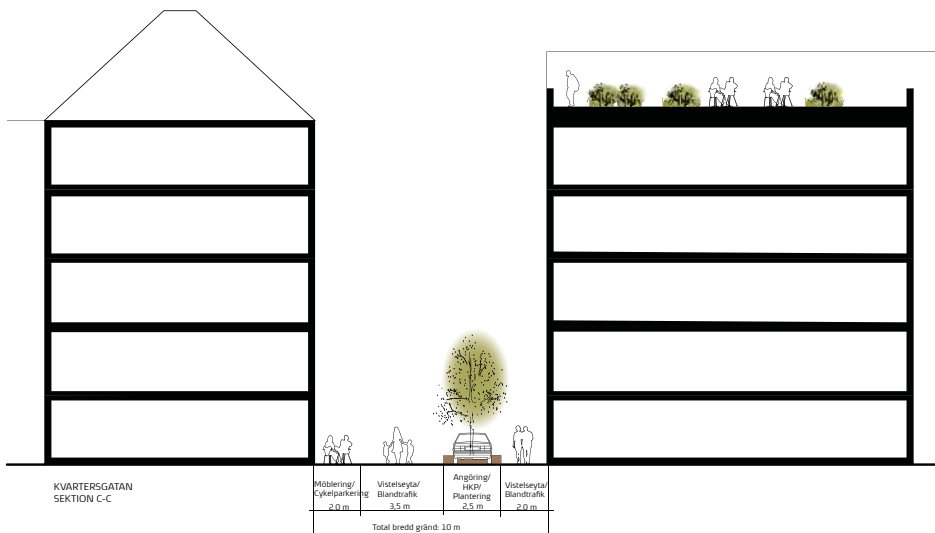
FUNKTIONER

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

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

MATERIAL OCH MÖBLERING

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



BOSTADSGÅRDAR



VY FRÅN SÖDRA GÅRDEN

GENERELLA GESTALTNINGSPRINCIPER

Bostadsgårdar ska utformas gröna och omhändertagna med robusta och gedigna material som håller över tid. Max 40% av bostadsgårdarna får hårdgöras

Flerbostadshusens gårdar ska vara användbara för småbarnslek, odling, sittplatser och mötesplatser för alla åldrar. De ska även innehålla funktioner som cykelparkering, angöring och sophantering.

Södra kvarterats uteplatser avgränsas mot Hemgårdsvägen genom inramning av häckar och ev friväxande vegetation

Dagvattnet ska i möjligaste mån hanteras på kvartersmark. Principen är att gårdarnas växtbäddar samt kvartersgatans skelettjordar ska klara av att fördröja kraftigare regn samt ha en viss renande effekt.

UTFORMNING

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

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



BOSTADSGÅRDAR



FUNKTIONER

Varje gård inrymmer funktioner som småbarnslek, gemensam uteplats med ytor för grill och odling.

Vårdboendet nyttjar delar av norra gården för sin uteplats och vistelse

Cykelparkering placeras i anslutning till entréer och i släppen ut mot gårdsgator och Industrigatan.

Angöring till innergården sker genom öppna entréportaler från gårdsgatorna samt från Industrigatan i norr. Gården ligger på en jämn nivå med en viss lutning ned mot släppen. På så vis är det enkelt att från loftgångarna tillgängligt ta sig över gårdens samtliga delar.

GRÖNSTRUKTUR

Vegetationsanvändningen kännetecknas av flertalet träd, häckar, gräs och flerskiktade planteringsytor med marktäckare och solitärbuskar.

Blommande perenner bör placeras som blickfång vid sittplatser och entréer.

Längs gårdarnas lågpunkter löper ett svackdike/nedsänkt planteringsbädd med fuktälskande perenner vars funktion även är att samla upp och fördröja dagvatten.

Vertikal grönska i form av robusta klätterväxter skapar gröna väggar längs loftgångar. Ett medvetet växtval eftersträvas som ger variation i upplevelser under hela växtsäsongen genom vårlök, blomning och höstfärging.

52



53



TAKTERRASSER



VY FRÅN SÖDRA TAKTERRASS

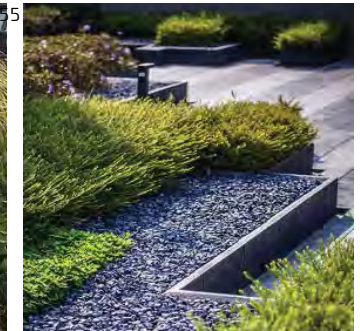
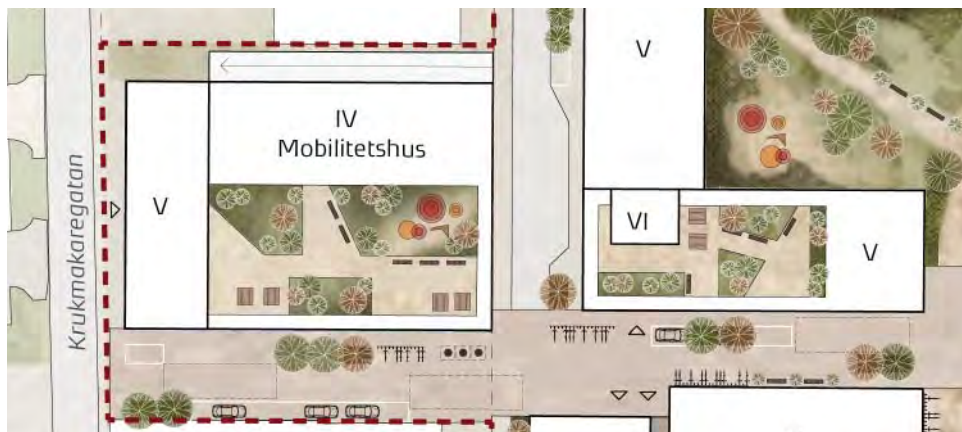
UTFORMNING

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

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

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

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



REFERENSLISTA ILLUSTRATIONER

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

Referensbilder

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

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



Ny allmän platsmark
(ca 14,4 kvm)

+7,9

+7,2

Lr akt 0480-88/36.1

HÖGBRUNN

1:15

1/80.1

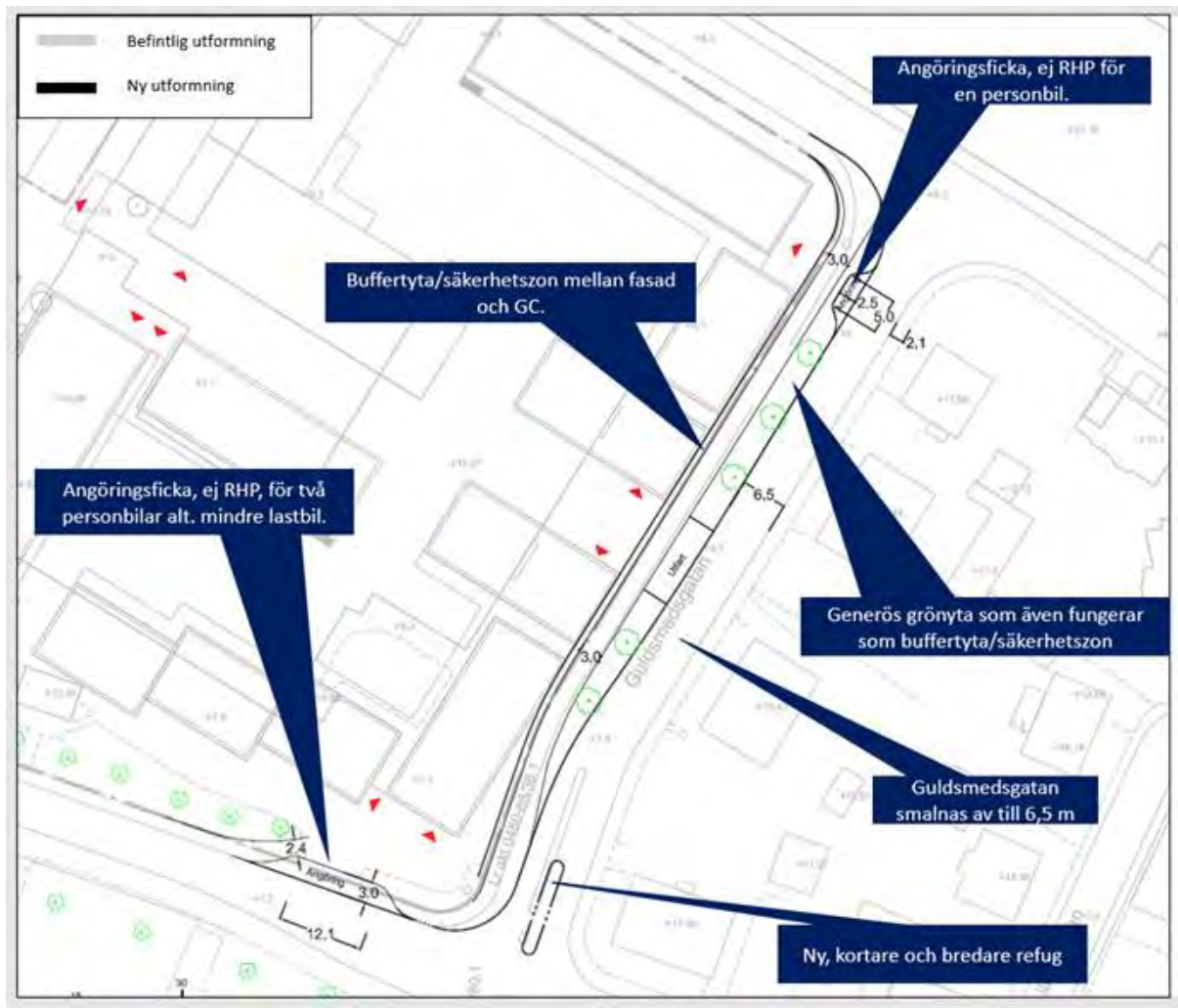
+6,8

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter



Skala: 1:200

Bilaga 5. Karta över åtgärder på allmän plats, Guldsmedsgatan



Dagvattenutredning

Kv. Stockrosen

2020-05-08

Structor

Författare: Åsa Söderqvist och Tobias Johansson
Beställare: Nyköpingsporten AB
Konsultbolag: Structor Uppsala AB
Uppdragsnamn: Kv. Stockrosen
Uppdragsnummer: 2044
Datum: 2020-05-08
Uppdragsledare: Elin Renstål
Handläggare/utredare: Åsa Söderqvist och Tobias Johansson
Granskare: Erika Hagström

Status: Slutgiltig handling

SAMMANFATTNING

Nyköpingsporten AB planerar att bygga nya bostadskvarter i Högrunn i Nyköpings kommun. Projektet innefattar byggnation av flerbostadshus, äldreboenden och lokaler samt tillhörande gårdsytor.

Structor Uppsala AB har fått i uppdrag att ta fram en dagvattenutredning med syfte att beskriva hur exploateringen kommer påverka dagvattnet i området, både med avseende på flöden och föroreningar enligt gällande krav, samt föreslå lämplig systemlösning för dagvattenhanteringen.

Dagvattenflöden

Utifrån ett dimensionerande 10-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25 beräknas det totala dagvattenflödet från utredningsområdet efter exploatering uppgå till 293 l/s, varav 59 l/s för Stockrosen 7 respektive 233 l/s för Stockrosen 11.

Erforderliga fördröjningsvolym

Utifrån gällande utsläppskrav från Nyköping Vatten krävs en total fördröjningsvolym på 222 m³ inom utredningsområdet, varav 22 m³ inom Stockrosen 7 och 200 m³ inom Stockrosen 11. Utspritt över ytan motsvarar detta ett fördröjningskrav på 11 mm respektive 24 mm för de två fastigheterna.

Åtgärdsförslag

För att fördröja och rena dagvatten inom utredningsområdet kan exempelvis växtbäddar och skelettjordar vara lämpliga dagvattenlösningar. Möjligheten till en extra servispunkt i det sydöstra hörnet av Stockrosen 11 bör utredas, eftersom det skulle möjliggöra en enklare dagvattenavledning rent topografiskt.

Påverkan på vattenkvalitet

Föroreningsbelastningen i dagvatten från området beräknas minska, vilket innebär att den planerade exploateringen inte bedöms medföra försvårade möjligheter att uppnå MKN för recipienten.

Extrema regn

För att undvika att byggnader eller annan infrastruktur skadas vid skyfall är det viktigt att höjdsättningen utförs så att dagvatten kan avrinna ytledes mot säkra skyfallsvägar. Det bedöms finnas goda möjligheter till att möjliggöra en sådan höjdsättning inom utredningsområdet.

INNEHÅLL

1. Inledning	5
2. Förutsättningar	5
2.1. Områdesbeskrivning	5
2.2. Recipient	6
2.3. Hydrogeologi	6
2.4. Förorenad mark	7
2.5. Befintlig dagvattenhantering	7
2.6. Befintliga ledningar	8
2.7. Markavvattningsföretag	9
3. Krav på dagvattenhantering	10
3.1. Dimensioneringskrav enligt Svenskt Vatten	10
3.2. Fördröjningskrav från Nyköping Vatten	10
3.3. Icke-försämringskrav för föroreningar	10
4. Dagvattenberäkningar	11
4.1. Markanvändning	11
4.2. Dagvattenflöden och erforderlig fördröjningsvolym	12
4.2.1. Befintlig situation	12
4.2.2. Efter exploatering	13
5. Förslag till dagvattenhantering	14
5.1. Systemlösning	14
5.2. Servisanslutning	16
5.3. Drift, skötsel och underhåll	17
6. Föroreningar i dagvatten	18
7. Översvämningsrisker	20
7.1. Ytvatten	20
7.2. Extrema regn	20
8. Slutsats	23
9. Inför nästa skede	23
10. Underlag	24

Bilaga 1: Principlösningar för dagvattenhantering

Bilaga 2: Resultatrapporter från StormTac

1. INLEDNING

Structor Uppsala AB har fått i uppdrag av Nyköpingsporten AB att utföra en dagvattenutredning som underlag inför antagande av detaljplan för fastigheterna Stockrosen 7 och Stockrosen 11 i Nyköpings kommun. Den planerade exploateringen innefattar flerbostadshus, äldreboenden och lokaler samt tillhörande gårdsytor.

Syftet med dagvattenutredningen är att beskriva hur den planerade exploateringen kommer att påverka dagvattenflöden och hur dagvatten kan fördröjas och renas inom utredningsområdet, med utgångspunkt i krav från Nyköping Vatten samt dimensioneringskrav från Svenskt Vatten. Dagvattenutredningen ska utgöra underlag till detaljplanen och kommande projektering.

Området som innefattas av utredningen benämns fortsättningsvis som *utredningsområdet*.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

2.1. OMRÅDESBESKRIVNING

Utredningsområdet är ca 1,5 ha till ytan och utgörs av två angränsande fastigheter som ligger i stadsdelen Högbrunn i den västra delen av Nyköping, se Figur 1. Inom fastigheten Stockrosen 7 finns i dagsläget en byggnad med företagsverksamheter och tillhörande parkeringar. Stockrosen 11 utgörs främst av bilhallar med bilhandel och verkstad samt parkeringsytor. Närområdet österut, västerut och söderut utgörs framförallt av bostadsområden och norr om utredningsområdet finns ett industriområde.



Figur 1. Utredningsområdets placering i Nyköping (blå cirkel) i vänster bild och utredningsområdets gräns (gul markering) i höger bild (Eniro, 2020).

2.2. RECIPIENT

Dagvattnet från utredningsområdet leds via ledning till Idbäcken och vidare till slutet av Kilaån som mynnar i Stadsfjärden, en Östersjöfjärd i centrala Nyköping. Kilaån och Stadsfjärden har stark påverkan från omkringliggande tätortsbebyggelse och jordbruksverksamhet, varför ingen av dem har god kemisk- eller ekologisk status. Det finns ingen statusklassificering för Idbäcken.

Enligt beslutad MKN från 2017-02-23 har Kilaån måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status (VISS, 2020a). Eftersom dagvatten från utredningsområdet endast belastar en kort sträcka av Kilaån innan dess mynning i Stadsfjärden bedöms Stadsfjärden vara den huvudsakliga recipienten.

Enligt beslutad MKN från 2017-02-23 har Stadsfjärden otillfredsställande ekologisk status med målsättning att nå god ekologisk status till år 2027. Åtgärder för att förbättra den ekologiska statusen bör genomföras till år 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till år 2027. Det finns flera faktorer som bidrar till Stadsfjärdens otillfredsställande ekologiska status, såsom ljusförhållanden, näringsämnen (kväve och fosfor) och hydrografiska villkor samt konnektivitet i kustvatten och vatten i övergångszon.

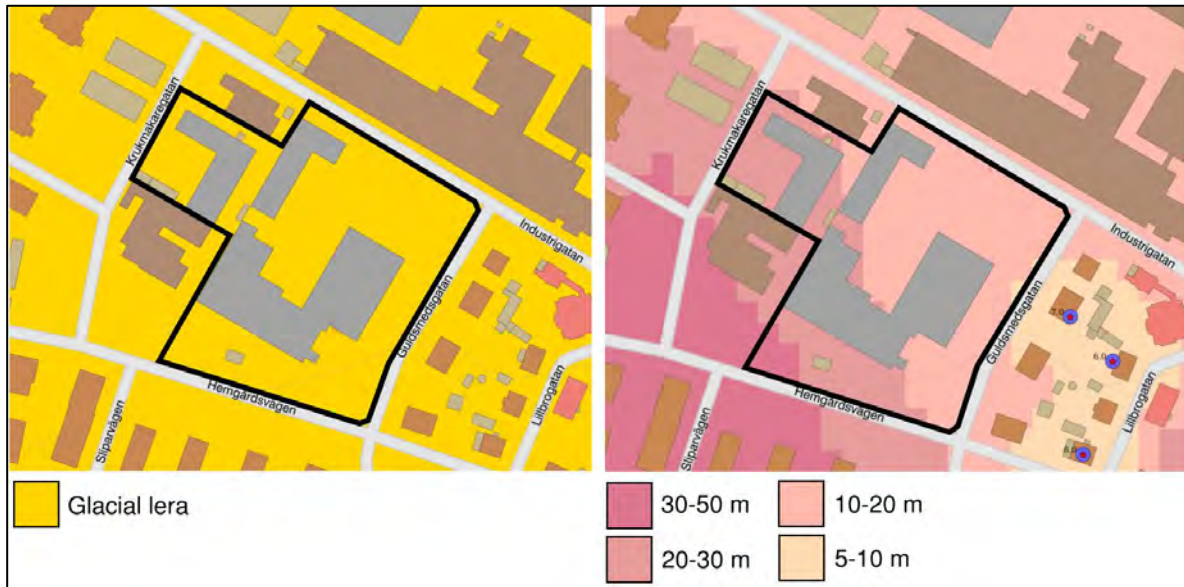
Enligt beslutad MKN från 2017-02-23 uppnår Stadsfjärden inte god kemisk status. Målsättningen är att nå god kemisk ytvattenstatus till år 2021 med undantag från bromerade difenyleter och kvicksilverföreningar som har mindre stränga krav samt för antracen, benso(a)pyrene och tributytennföreningar som har tidsfrist till år 2021 (VISS, 2020b).

2.3. HYDROGEOLOGI

Enligt grundkartan har marken inom utredningsområdet en svag lutning från norr (+ ca 9,7 m) till söder (+ ca 8,0 m). Den lägsta punkten (+ ca 7,0 m) finns i det sydvästra hörnet av Stockrosen 11.

Enligt ett geotekniskt PM för utredningsområdet (NollTre Konsult, 2020) bedöms grundvattennivån fluktuera mellan ca 3–6 meter under markytan.

I Figur 2 visas jordarter och jorddjup inom utredningsområdet, hämtat från SGU:s jordartskarta. Jordarten består av glacial lera (SGU, 2020a) och jorddjupet varierar mellan ca 10–50 meter och ökar från nordost till sydväst (SGU, 2020b). Möjligheten att infiltrera dagvatten i marken bedöms vara begränsad då den övre jordprofilen främst består av täta material (lera och silt).



Figur 2. Jordarter (till vänster) och jorddjup (till höger) inom och runt utredningsområdet (SGU, 2020a och SGU, 2020b). Utredningsområdet är markerat med svart linje.

2.4. FÖRORENAD MARK

Marken inom utredningsområdet undersöktes med avseende på markföroreningar av Structor Miljöpartner AB i december 2019 (Structor Miljöpartner AB, 2020). I tagna prover påträffades halter av metaller över riktvärdet för känslig markanvändning. Proverna med höga metallhalter noterades i fyllningsmassor, vilka bedöms finnas i begränsad omfattning inom utredningsområdet. Vid flera prover påträffades även höga halter av kolväteföreningarna alifater, aromater och PAH:er. Kolväteföreningarna bedöms sannolikt bero på områdets tidigare verksamheter.

De påträffade föroreningarna bedöms inte påverka möjligheten att hantera dagvatten inom utredningsområdet. Eftersom det finns mycket begränsade möjligheter att infiltrera dagvatten bör det inte finnas risk för föroreningsspridning till grundvattnet. Dessutom finns rekommendationer om att sanera delar av utredningsområdet där föroreningar påträffats².

2.5. BEFINTLIG DAGVATTENHANTERING

Det finns ingen information om lokal fördröjning eller rening av dagvatten inom utredningsområdet i befintlig situation.

Det finns befintliga anslutningspunkter till kommunala VA-ledningar intill både Stockrosen 7 och Stockrosen 11, se Figur 3. Stockrosen 7 har ingen befintlig dagvattenservis utan dagvattnet leds i dagsläget via en spillvattenservis i det nordvästra hörnet av fastigheten till en kombinerad ledning i Krukmakargatan. Enligt Nyköping Vatten¹ finns det planer på att separera den kombinerade ledningen till separata spill- och dagvattenledningar, genom att förlägga en ny dagvattenledning i Krukmakargatan. Detta innebär att Stockrosen 7 kan få en

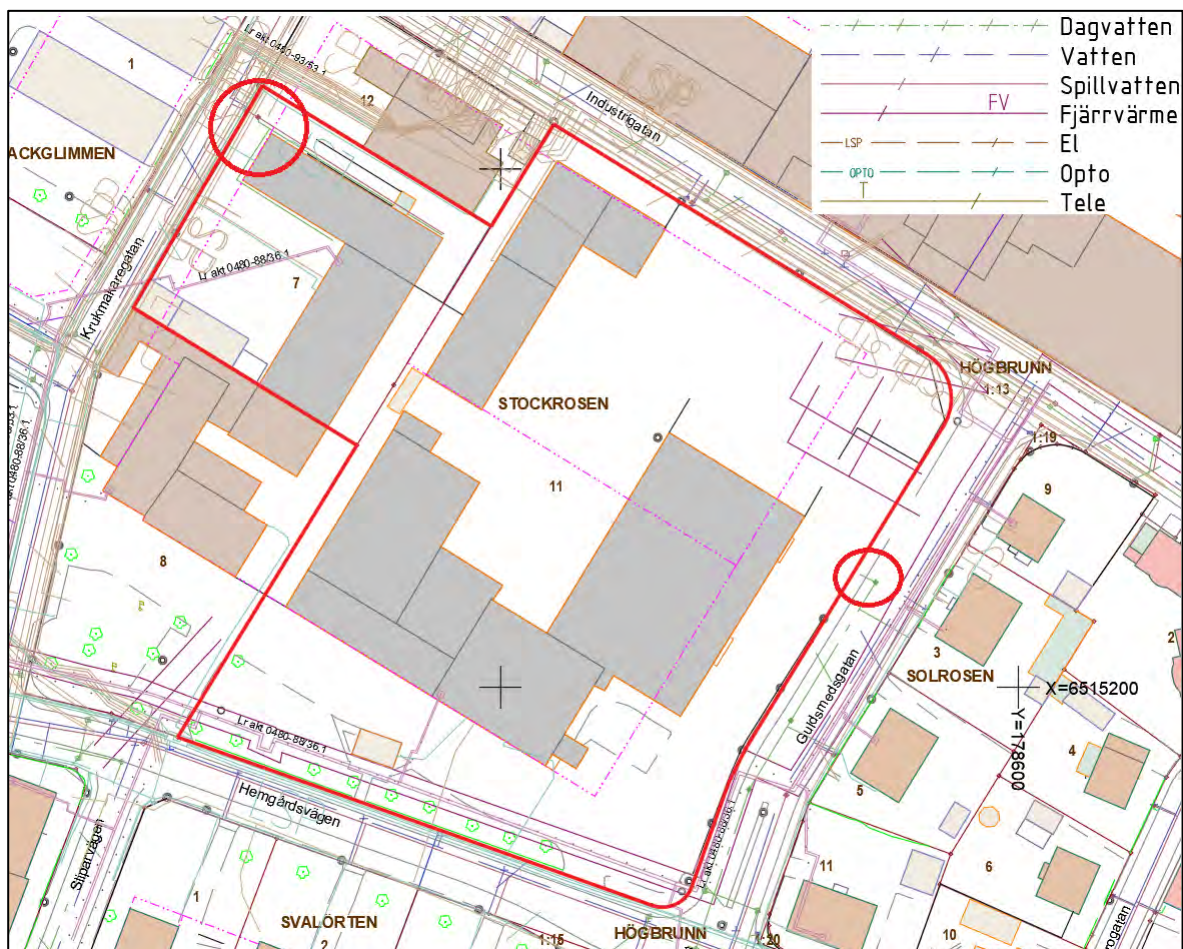
¹ Mats Lindberg, Nyköping Vatten, e-mail 2020-02-20

² Helena Westin, Structor Miljöpartner AB, 2020-03-31

ny dagvattenservis. Stockrosen 11 har en befintlig dagvattenservis i Guldsmedsgatan öster om fastigheten. Det bedöms dock att större delar av fastighetens sydöstra hörn inte avvattnas till fastighetens servisanslutning utan avbördas ytligt till Hengårdsvägen söder om fastigheten.

2.6. BEFINTLIGA LEDNINGAR

I Figur 3 redovisas befintliga ledningar i anslutning till utredningsområdet. I utredningsområdets södra delar passerar en fjärrvärmekulvert som ägs av Vattenfall Värme. Fjärrvärmekulverten ligger förlagd med ledningsrätt² som begränsar schaktslänt inom två meter från fjärrvärmeledningen. Detta begränsar möjligheterna att efter exploatering kunna hantera dagvatten i det sydöstra hörnet.

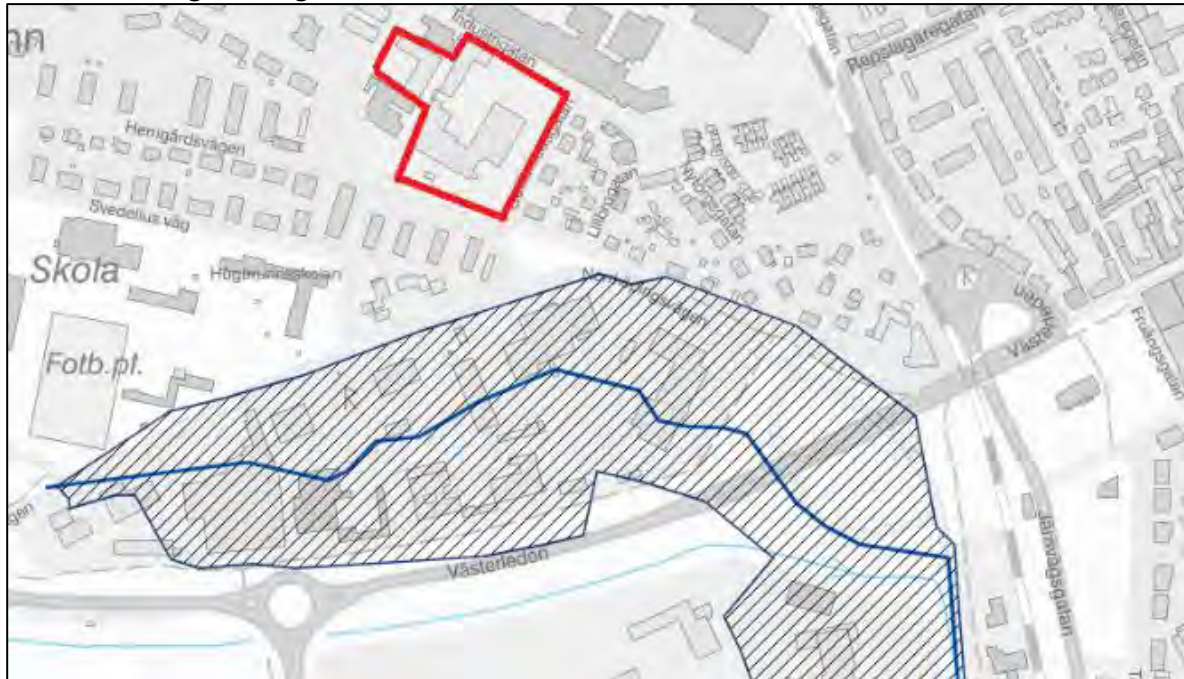


Figur 3. Befintliga ledningar inom och runt utredningsområdet (Nyköping kommun, 2019-11-08). Utredningsområdet är markerat med röd linje och befintliga servispunkter för dagvatten är markerad med röda cirklar.

² Med akt nummer 0480-88/36

2.7. MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Utredningsområdet ligger i närheten av båtudsområdet för markavvattningsföretaget *Idebäcken rf, Nyköping, St o L:a Kunkladugården, Minninge, 1922*, se Figur 4. I och med exploateringen beräknas dagvattenflöden från utredningsområdet som leds till det kommunala dagvattennätet att förändras. Om det kommunala ledningsnätet ansluter till markavvattningsföretagets anläggningar och inte håller sig till företagets dimensionering så åligger det dess ledningsägare att undersöka möjligheten att förändra eller avveckla markavvattningsföretaget.



Figur 4. Intilliggande markavvattningsföretag och båtudsområde. Röd markering redovisar utredningsområdet och mörkblå linje redovisar det gamla diket i diktningföretaget (Länsstyrelsen i Södermanlands läns WebbGIS, 2020).

3. KRAV PÅ DAGVATTENHANTERING

Beräkningar och föreslagna dagvattenåtgärder i denna utredning utgår från nedanstående riktlinjer och krav.

3.1. DIMENSIONERINGSKRAV ENLIGT SVENSKT VATTEN

Dimensioneringsberäkningar i denna utredning ska utgå från en återkomsttid på 10 år, då utredningsområdet kan betraktas som ett centrum- och affärsområde³. I enlighet med Svenskt Vattens publikation P110 ska även en klimatfaktor på 1,25 inkluderas vid flödesberäkningar efter exploatering, för att ta hänsyn till ökad nederbörd till följd av klimatförändringar.

3.2. FÖRDRÖJNINGSKRAV FRÅN NYKÖPING VATTEN

Enligt Nyköping Vatten⁴ ska fördröjningsanläggningar inom utredningsområdet dimensioneras för anslutning till respektive fastighets befintliga dagvattenserviser (med dimension 160 mm) i omkringliggande gator. I denna utredning förutsätts att dagvatten från Stockrosen 7 ansluts till servisledning i Krukmakargatan medan dagvatten från Stockrosen 11 ansluts till servisledning i Guldsmedsgatan.

3.3. ICKE-FÖRSÄMRINGSKRAV FÖR FÖRORENINGAR

Det finns inga nationellt antagna rikt- eller gränsvärden för dagvatten. Däremot måste varje område som ska exploateras visa att den planerade exploateringen inte medför försvårade möjligheter att uppnå MKN för recipienten. Detta krav brukar kallas "icke-försämringskravet". Det innebär att mängden av föroreningar som släpps ut (i kg/år) inte får öka trots exploateringen. I praktiken innebär det att dagvattenhanteringen inom området måste ske på ett sådant sätt som renar dagvattnet från eventuella föroreningar till en nivå som motsvarar samma eller lägre utsläpp än i befintlig situation.

Föroreningar i dagvatten kan utgöra ett betydande bidrag till föroreningsbelastningen i sjöar och vattendrag i stadsmiljö. Källor till föroreningarna kan exempelvis vara trafik, byggmaterial, förorenande verksamhet och atmosfärisk deposition. Från hårdgjorda ytor med hög avrinning transporteras en stor del av föroreningarna med dagvattnet till recipienten. I en mer genomsläpplig yta som exempelvis en gräsmatta fastläggs mer av föroreningarna eller bryts ner innan de når yt- eller grundvattenrecipienten. Urlakningen av föroreningar varierar också kraftigt över till exempel årstid och med nederbörd.

³ Mats Lindberg, Nyköping Vatten, e-mail 2020-02-20

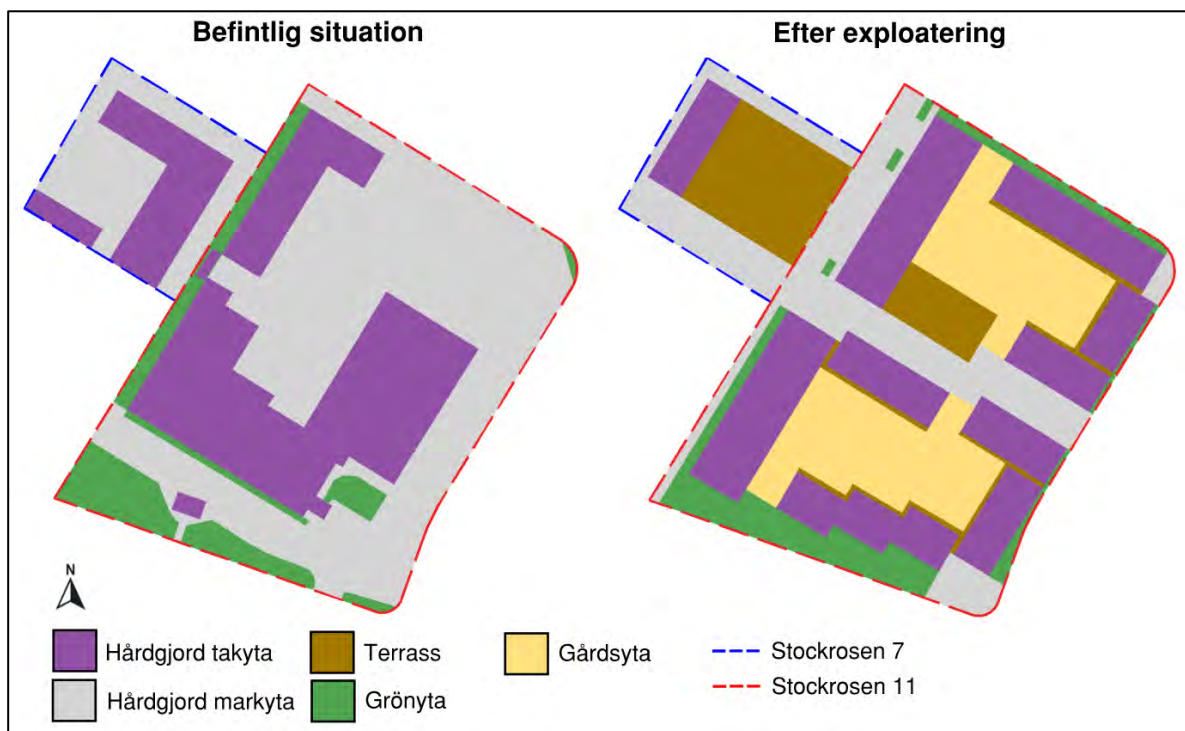
⁴ Mats Lindberg, Nyköping Vatten, e-mail 2020-02-20

4. DAGVATTENBERÄKNINGAR

För att beskriva de förändringar som exploateringen förväntas ge upphov till har flödes- och föroreningsberäkningar utförts för utredningsområdet, utifrån befintlig respektive planerad markanvändning. Föroreningsberäkningarna redovisas i *kapitel 6*.

4.1. MARKANVÄNDNING

Markanvändningen i befintlig och planerad situation redovisas i Figur 5. I befintlig situation utgörs utredningsområdet främst av hårdgjorda takytor och parkeringar. Ett grönstråk med trädplantering finns i områdets södra del. Efter exploateringen planeras utredningsområdet bestå av tre huvudsakliga kvarter varav ett inom Stockrosen 7 och de andra två inom Stockrosen 11. Inom Stockrosen 7 planeras byggnation av ett bostadshus och ett parkeringsgarage med en terrass ovanpå. Inom Stockrosen 11 planeras för två kvarter med flerbostadshus och äldreboenden omkring gemensamma gårdsytor. Utanför kvarteren planeras så kallade "shared space"-ytor med möjlighet till begränsad trafik samt några parkeringsplatser.



Figur 5. Markanvändning i befintlig situation (enligt grundkarta 2019-11-14 samt Eniro, 2020) och planerad markanvändning efter exploatering (enligt situationsplan från Arkitema Architects 2020-02-21).

I Tabell 1 redovisas de olika markanvändningarnas areor och avrinningskoefficienter som ligger till grund för beräkningarna. Avrinningskoefficienterna är enligt Svenskt Vattens publikation P110, utöver för gårdsytor där avrinningskoefficienten är enligt StormTac Web⁵.

⁵ Enligt Guide StormTac Web, StormTac, 2020-01-22.

Gårdsytornas utformning är ännu inte planerad varför deras avrinningskoefficient är något osäker, men den utgår ifrån en utformning med relativt hög andel genomsläppliga material.

Den sammantagna avrinningskoefficienten för hela utredningsområdet beräknas minska från 0,76 till 0,69 till följd av planerad exploatering. Uppdelat på de två fastigheterna beräknas den totala avrinningskoefficienten efter exploatering bli 0,81 för Stockrosen 7 och 0,67 för Stockrosen 11.

Tabell 1. Markanvändning med tillhörande areor och avrinningskoefficienter innan och efter exploatering.

Markanvändning	Avrinningskoefficient, ϕ	Area utredningsområde [m ²]	
		Befintlig situation	Efter exploatering
Stockrosen 7			
Hårdgjord takyta	0,9	1 060	360
Hårdgjord markyta	0,8	1 490	960
Terrass	0,8	-	1 230
Stockrosen 11			
Hårdgjord takyta	0,9	3 970	4 620
Hårdgjord markyta	0,8	6 800	2 290
Grönyta	0,45	1 470	1 330
Terrass	0,8	-	770
Gårdsyta	0,45	-	3 230
Total area [m ²]		14 790	14 790
Sammanvägd avrinningskoefficient $\phi_{\text{total}}^{(1)}$		0,76	0,69
Total reducerad area [m ²]		11 300	10 270

⁽¹⁾ Sammanvägd avrinningskoefficient $\phi_{\text{total}} = \text{Total reducerad area} / \text{Total area}$

4.2. DAGVATTENFLÖDEN OCH ERFORDERLIG FÖRDRÖJNINGSVOLYM

Beräkning av dagvattenflöden i befintlig och planerad situation har genomförts med rationella metoden enligt Ekvation 1, baserat på utredningsområdets dimensionerande varaktighet för regn med återkomsttid 10 år (fylld ledning).

$$Q_{\text{dim}} = A \cdot \phi \cdot i \cdot Kf$$

Ekv 1

där Q_{dim} är dimensionerande dagvattenflöde (l/s), A är area (ha), ϕ är avrinningskoefficient (-), i är regnintensitet (l/s ha) och Kf är klimatfaktor (-). Regnintensiteten beräknas utifrån längsta rinntid, vilket motsvarar tiden det tar för hela utredningsområdet att bidra till avrinningen i en tilltänkt utloppspunkt. Rinntiden beräknades till 10 minuter när ingen hänsyn tas till lokal fördröjning, vilket gör att en varaktighet på 10 minuter blir dimensionerande för befintlig situation och planerad situation utan fördröjning.

4.2.1. BEFINTLIG SITUATION

Dagvattenflöden i befintlig situation har beräknats till totalt **258 l/s**, varav 49 l/s inom Stockrosen 7 respektive 209 l/s inom Stockrosen 11.

4.2.2. EFTER EXPLOATERING

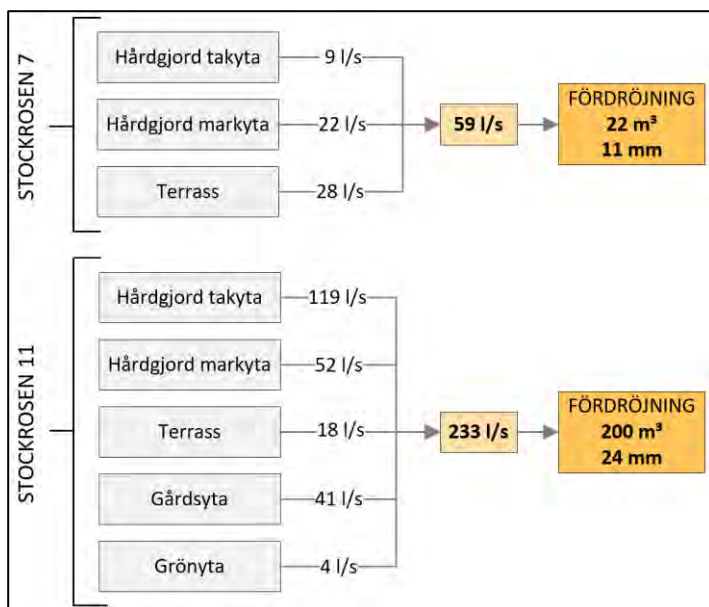
Eftersom utredningsområdet ska anslutas till befintligt dagvattensystem (se *kapitel 3*) och ingen information om dess kapacitet fanns så beräknades den teoretiska kapaciteten⁶. Detta gjordes utifrån antagandet att dagvatten från Stockrosen 7 respektive Stockrosen 11 ansluts till två olika plastledningar med dimension 160 mm. Den teoretiska kapaciteten i dessa ledningar beräknades till 16 l/s vardera. Utifrån detta flöde beräknades sedan erforderlig fördröjningsvolym inom Stockrosen 7 respektive Stockrosen 11, enligt beräkningsmetod i Svenskt Vattens publikation P110⁷.

Ett områdes fördröjningsbehov kan även uttryckas som regndjup och kan beräknas enligt Ekvation 2 nedan. Genom att utgå ifrån områdets reducerade area tas hänsyn till områdets hårdgörandegrad.

$$\text{Fördröjningsbehov [m]} = \frac{\text{Erforderlig fördröjningsvolym [m}^3\text{]}}{\text{Reducerad area område [m}^2\text{]}} \quad \text{Ekv 2}$$

Beräkningarna resulterade i en total erforderlig fördröjningsvolym inom utredningsområdet på **222 m³**, varav 22 m³ inom Stockrosen 7 och 200 m³ inom Stockrosen 11. Dessa volymer motsvarar ett regndjup på 11 mm respektive 24 mm. Fördröjningskravet för Stockrosen 11 (24 mm) är relativt högt i jämförelse med Stockholms stads åtgärdsnivå på 20 mm rening och fördröjning⁸.

Beräknade dagvattenflöden från respektive hårdgjord yta efter exploatering redovisas i Figur 6. Det totala dagvattenflödet innan fördröjningsåtgärder beräknas uppgå till **293 l/s**, varav 59 l/s för Stockrosen 7 respektive 233 l/s för Stockrosen 11.



Figur 6. Flödesschema för avrinningsförloppet inom utredningsområdet efter exploatering, avseende dagvattenflöden och erforderligt fördröjningsbehov för Stockrosen 7 respektive Stockrosen 11.

⁶ Enligt Colebrook-White-ekvationen, med antaganden om lutning 10 ‰ och råhetstal 0,4

⁷ Kapitel 10.6. Magasinsberäkning med hänsyn till rinntid enligt Dahlström 2010, s. 140 Svenskt Vatten publikation P110

⁸ Stockholms stad, 2016. *Dagvattenhantering Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation.*

http://www.stockholm.vattenochavfall.se/globalassets/dagvatten/pdf/atgardsniva_v1-1_fi.pdf

5. FÖRSLAG TILL DAGVATTENHANTERING

5.1. SYSTEMLÖSNING

Dagvattenhanteringen inom utredningsområdet kan utformas på många olika sätt och med flera möjliga kombinationer av dagvattenlösningar. I Figur 7 och Figur 8 redovisas ett förslag på dagvattenlösningar som kan vara lämpliga utifrån utredningsområdets planerade utformning. Förslaget är i detta skede endast principiellt och har illustrerats i Figur 7 för att få en uppfattning om ytbehovet för de olika dagvattenlösningarna. I ett senare skede, i samband med att utredningsområdets utformning planeras mer detaljerat, bör rekommenderad dagvattenhantering utredas vidare.

Samtliga tak planeras i dagsläget att luta utåt från gårdsytorna⁹, vilket tagits i beaktande vid föreslagen dagvattenhantering. Grönytor redovisas inte i Figur 7 eftersom dagvatten från dessa bedöms kunna fördröjas och renas i själva grönytan.

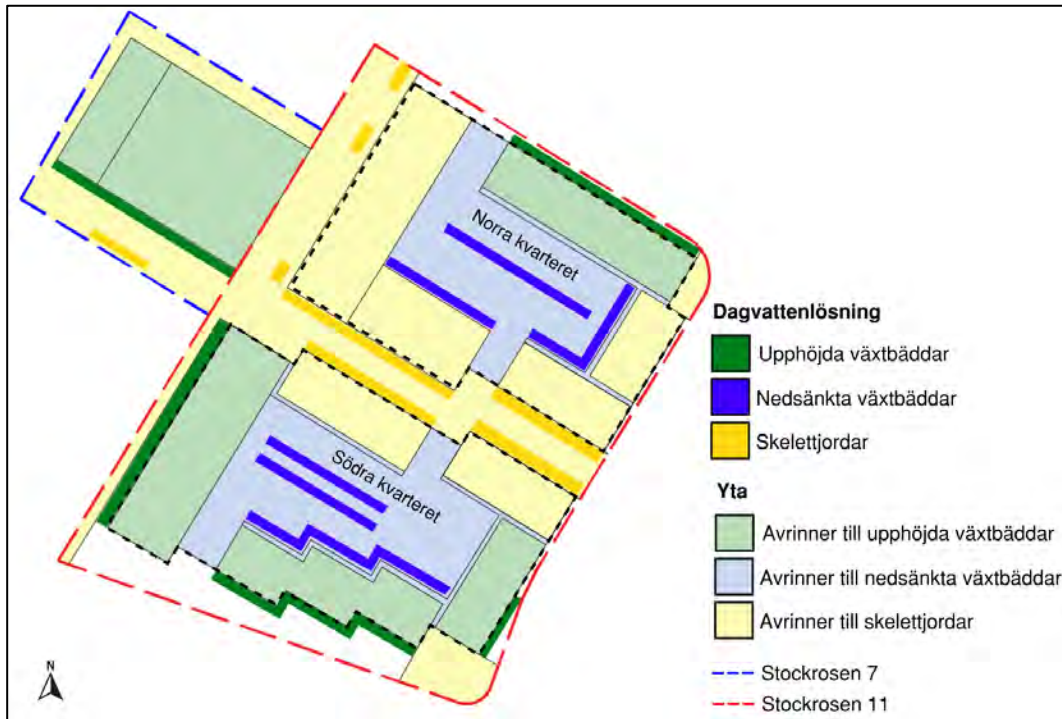
I Figur 8 redovisas erforderliga fördröjningsvolymerna för dagvatten från respektive hårdgjord yta. Dessa har beräknats utifrån varje ytas andel av den totala reducerade arean. Den yta som krävs för respektive dagvattenlösning för att uppnå fördröjningsvolymerna redovisas också i Figur 8.

Fördröjningsvolymerna för taken i det norra kvarteret (47 m³) utgår från att endast hårdgjort tak anläggs. Det finns planer på att eventuellt anlägga grönt tak på äldreboendet¹⁰, vilket skulle minska fördröjningsvolymerna för taken i det norra kvarteret från 47 m³ till 27 m³ (förutsatt att det gröna taket kan fördröja ett dimensionerande regn). Om gröna tak används i utredningsområdet minskar behovet av att anlägga andra magasinerande åtgärder i marken eftersom konventionella tak har en stor påverkan på det totala dagvattenflödet från utredningsområdet. Då det finns problem med höga halter av näringsämnen i recipienten bör i sådana fall ett grönt tak som inte kräver gödsling väljas.

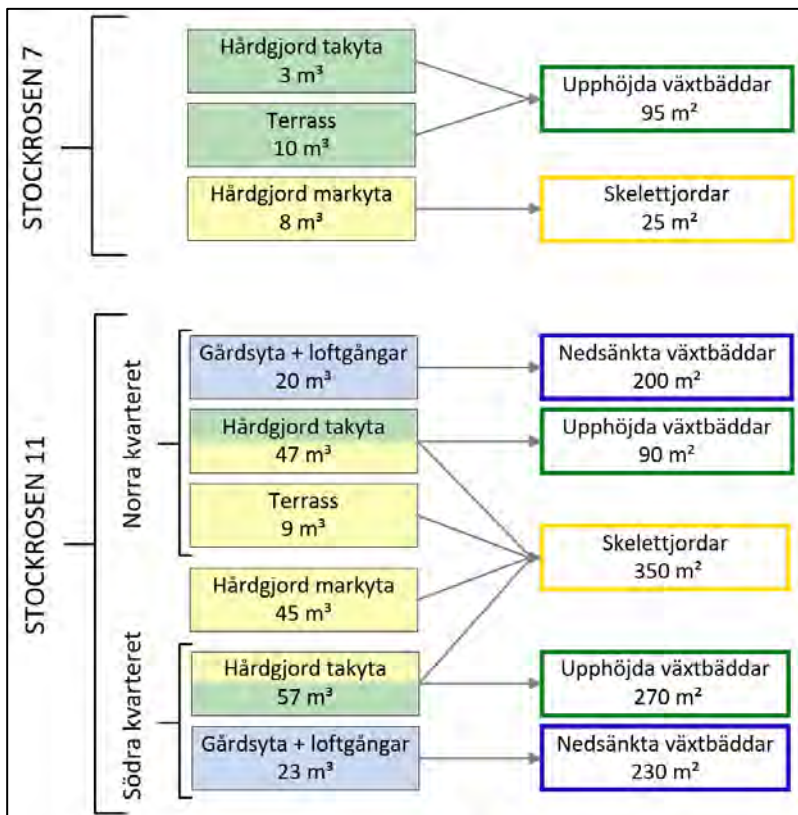
Figur 7 och Figur 8 redovisar endast den primära dagvattenhanteringen, alltså de dagvattenanläggningar dit vattnet avrinner direkt. Från dessa anläggningar kan det vara lämpligt att leda vattnet vidare till andra anläggningar, en så kallad sekundär hantering, innan det avleds till servispunkter. Exempelvis kan det vara lämpligt att dagvatten från växtbäddar leds vidare till skelettjordar i "shared-space"-ytan, där träd kan nyttja vattnet innan eventuellt överflödigt vatten leds vidare till det kommunala dagvattennätet.

⁹ Arkitema Architects, 2020-03-31

¹⁰ Arkitema Architects, 2020-03-31



Figur 7. Förslag på systemlösning för dagvattenhantering inom utredningsområdet, med erforderliga ytareor på dagvattenlösningar illustrerade. Ytor markerade med samma färg som respektive dagvattenlösning föreslås avvattnas till denna lösning.



Figur 8. Flödesschema för vilka ytor som föreslås avvattnas till respektive dagvattenlösning, enligt samma färgsystem som i Figur 7. För ytorna anges dess erforderliga fördröjningsvolym och för dagvattenlösningarna dess erforderliga ytarea (baserat på dimensioneringsförutsättningar enligt Tabell 2).

I Tabell 2 redovisas de dimensioneringsförutsättningar som ytbehovet för respektive dagvattenlösning i Figur 8 baseras på. Genom att utforma dagvattenlösningarna med andra dimensioner kan dess erforderliga ytarea förändras. Exempelvis skulle en djupare ytlig fördröjningszon än de antagna 10 cm på de nedsänkta växtbäddarna medföra att dess ytarea kan minskas. Samtliga dimensioneringsförutsättningar kan justeras för att anpassas efter utformningen av utredningsområdet, så länge de erforderliga fördröjningsvolymerna i Figur 8 uppnås.

För växtbäddarna har ingen fördröjningsvolym i själva växtbädden inkluderats, utan endast volymen som kan uppnås i den ytliga fördröjningszonen. Detta för att inte begränsa möjligheten till olika typer av utformning genom att planera växtbäddarna alltför detaljerat. Troligen medför detta att växtbäddarnas fördröjningskapacitet är något underskattad.

Tabell 2. Dimensioneringsförutsättningar för olika dagvattenlösningar som de erforderliga areorna i Figur 8 är baserade på.

Dagvattenlösning	Dimensioneringsförutsättningar
Upphöjda växtbäddar	Djup på ytlig fördröjningszon: 15 cm Ev fördröjningsvolym i växtsubstrat har inte inkluderats
Nedsänkta växtbäddar	Djup på ytlig fördröjningszon: 10 cm Ev fördröjningsvolym i växtsubstrat har inte inkluderats
Skelettjordar	Djup: 1 m Dränerbar porositet: 0,3

Det är viktigt att poängtera att ovanstående dagvattenhantering endast är ett förslag och att även andra lösningar, eller kombinationer av olika lösningar, kan användas och anpassas efter bland annat gestaltungsönskemål.

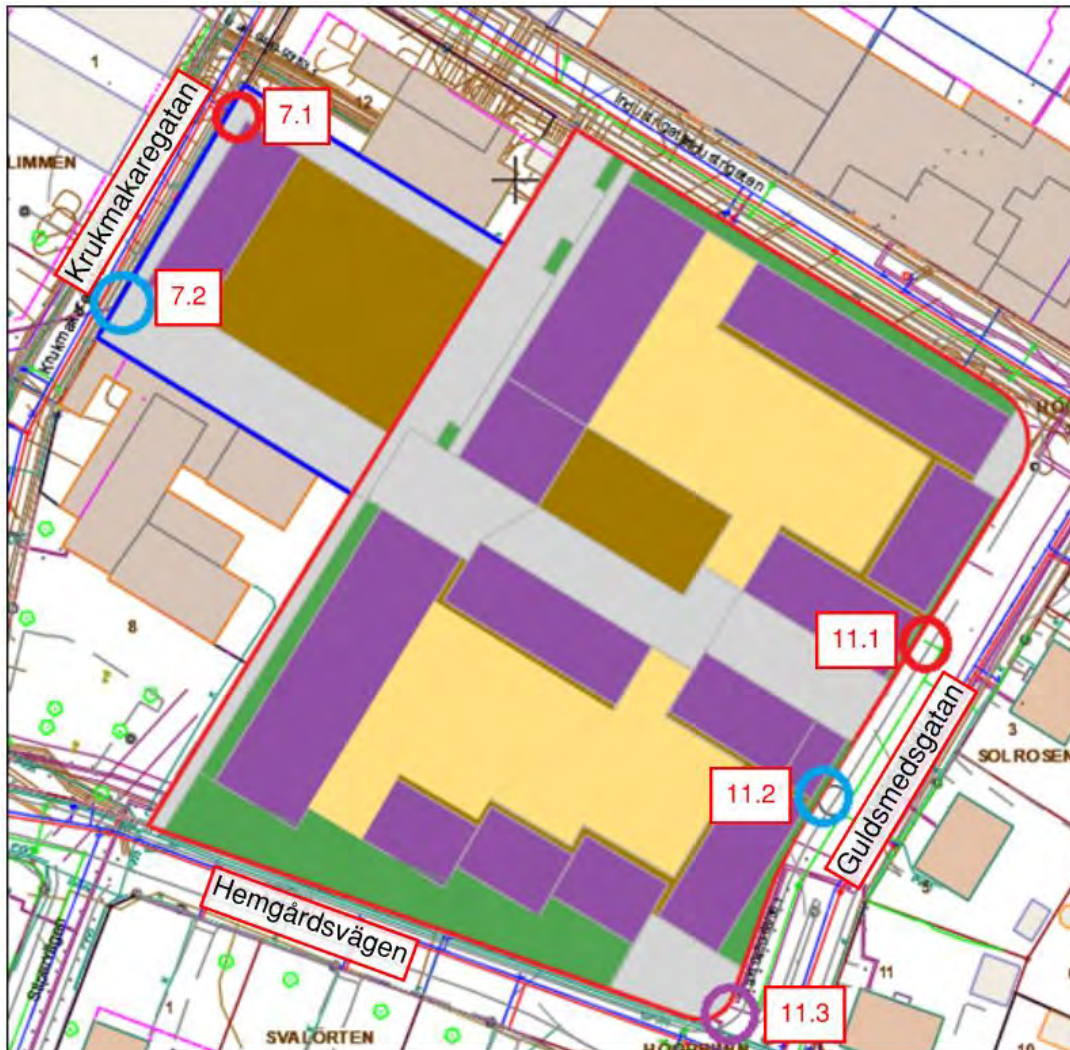
I *Bilaga 1* finns beskrivningar av funktion, uppbyggnad och driftbehov för de föreslagna dagvattenlösningarna och även för gröna tak och infiltrationsdiken, vilka kan vara andra möjliga dagvattenlösningar inom utredningsområdet. I grönområdet i den södra delen av Stockrosen 11 hade till exempel infiltrationsdiken kunnat vara en lämplig dagvattenlösning, men till följd av fjärrvärmestråket är det troligen inte möjligt att göra de ingrepp i marken som det skulle kräva.

5.2. SERVISANSLUTNING

Stockrosen 11 har en befintlig servisanslutning i Guldsmedsgatan öster om fastigheten, se punkt 11.1 i Figur 9. Avsättningen för den befintliga servisen är hög jämfört med marknivåerna i fastighetens sydöstra delar, varifrån dagvatten måste kunna avbördas efter exploateringen. Det rekommenderas därför att en ny servisanslutning förbereds ca 30 meter söderut längs Guldsmedsgatan, i punkt 11.2 i Figur 9.

Det rekommenderas även att möjligheten att förlägga en ytterligare servis i fastighetens sydöstra hörn utreds, i punkt 11.3 i Figur 9. Detta eftersom läget har bra topografiska förutsättningar för att fördröja och rena dagvatten och samtidigt kunna leda ut dagvattnet till de kommunala VA-ledningarna. Därför bör det utredas på vilka höjder den befintliga fjärrvärmeledningen (se *kapitel 2.6*) korsar fastigheten.

Stockrosen 7 har en befintlig kombinerad servispunkt i Krukmakargatan, se punkt 7.1 i Figur 9. Denna fastighet planeras få en separerad dagvattenservis i samband med att en ny dagvattenledning förläggs i Krukmakargatan¹¹. Det rekommenderas att denna servis placeras enligt punkt 7.2 i Figur 9 för att möjliggöra fördröjning av dagvatten inom Stockrosen 7.



Figur 9. Befintliga samt föreslagna nya servisanslutningar till Stockrosen 7 och Stockrosen 11. Röda ringar markerar befintliga servispaceringar. Blå ringar markerar rekommenderade placeringar för nya serviser och lila ring markerar en möjlig extra servispacering som bör utredas vidare.

5.3. DRIFT, SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL

Dagvattenanläggningar kräver underhåll och skötselinsatser för att långsiktigt bibehålla den funktion som avses. Det är viktigt att ta hänsyn till och planera för detta vid val av tekniska lösningar. Löpande kontroller av dagvattensystemet behöver utföras för att i tidigt skede kunna upptäcka förändringar i funktion och därmed kunna vidta åtgärder som begränsar onödiga kostnader och/eller skador på infrastruktur vid översvämningar.

¹¹ Mats Lindberg, Nyköping Vatten, e-mail 2020-02-20

Dagvattnet innehåller fina partiklar som avses filtreras och renas i föreslagna anläggningar (bl a växtjordslager och makadamfyllning). Detta medför att porerna som vattnet strömmar genom över tid kan sättas igen. Massorna kan behöva bytas ut när funktionen i dagvattenanläggningarna minskar. Det är viktigt att dagvattenanläggningars inlopp och brunnar är i gott skick för effektiv avledning av dagvatten från ytan. Exempelvis behöver sandfång kontrolleras och tömmas regelbundet och skräp som kan blockera inlopp till rännor och brunnar avlägsnas.

I bygghandlingsskedet bör skötselplaner upprättas för de dagvattenanläggningar som ska anläggas. I skötselplanerna ska ansvarsområden och anläggningarnas funktion, uppbyggnad och skötselbehov tydligt framgå.

6. FÖRORENINGAR I DAGVATTEN

Föroreningsbelastningen från utredningsområdet vid befintlig och planerad situation har beräknats i dagvatten- och recipientmodellen StormTac Web (version 20.2.1). I denna modell används schablonhalter av föroreningar vilka baseras på resultat av flödesproportionella provtagningar vid olika typer av markanvändningar. Föroreningshalter i dagvatten har stor variation mellan olika platser och tidpunkter vilket gör att beräkningar utifrån dessa schablonhalter inte kommer bli exakta utan kan ses som grova uppskattningar.

Beräkningar av föroreningsituationen efter reningsåtgärder har utgått från föreslagen dagvattenlösning med växtbäddar och skelettjordar enligt Figur 9. Detaljerad information om modelluppbyggnad och resultat från StormTac finns i *Bilaga 2*.

I Tabell 3 och Tabell 4 redovisas beräknade föroreningshalter respektive föroreningsmängder från utredningsområdet för befintlig situation och efter exploatering, både innan och efter rening.

Tabell 3. Förväntad föroreningshalt i dagvattnet från utredningsområdet, för befintlig situation och situation efter exploatering; innan och efter rening.

Ämne	Befintlig situation [$\mu\text{g/l}$]	Efter exploatering [$\mu\text{g/l}$]	
		Innan rening	Efter rening
Fosfor	140	160	94
Kväve	1 700	1 500	850
Bly	10	3	1
Koppar	20	13	6
Zink	55	24	8
Kadmium	0,49	0,45	0,12
Krom	8	4	2
Nickel	7	4	2
Kvicksilver	0,05	0,02	0,01
Susp. partiklar	69 000	39 000	15 000
Olja	440	280	72
PAH 16	1,1	0,4	0,1
BaP	0,023	0,009	0,004

Tabell 4. Förväntad årlig föroreningsbelastning från utredningsområdet, för befintlig situation och situation efter exploatering; innan och efter rening. Gröna celler visar att föroreningsbelastningen beräknas minska med minst 15 % jämfört med befintlig situation och gula celler att föroreningsbelastningen beräknas ligga inom intervallet $\pm 15\%$ jämfört med befintlig situation.

Ämne	Befintlig situation [kg/år]	Efter exploatering [kg/år]	
		Innan rening	Efter rening
Fosfor	1,1	1,1	0,7
Kväve	14	10	6
Bly	0,08	0,02	0,01
Koppar	0,16	0,09	0,04
Zink	0,44	0,17	0,06
Kadmium	0,004	0,003	0,001
Krom	0,06	0,03	0,01
Nickel	0,06	0,03	0,01
Kvicksilver	0,0004	0,0002	0,0001
Susp. partiklar	540	270	100
Olja	3,5	1,9	0,5
PAH 16	0,009	0,002	0,001
BaP	0,00018	0,00006	0,00003

Föroreningsberäkningarna indikerar att både mängder och halter av de flesta ämnen beräknas minska i samband med planerad exploatering, redan utan reningsåtgärder. Detta är ett väntat resultat eftersom markanvändningen kommer förändras från att utgöras av en relativt stor andel parkeringsplatser, vilket ger mycket föroreningar i avrinnande dagvatten, till att utgöras av en större andel gröna och genomsläppliga ytor.

Med föreslagen rening beräknas både halter och mängder av föroreningar att minska ytterligare, så att föroreningsituationen blir betydligt bättre än i befintlig situation. Därmed

bedöms den planerade exploateringen inte medföra försvårade möjligheter att uppnå MKN för recipienten.

7. ÖVERSVÄMNINGSRISKER

7.1. YTVATTEN

Utredningsområdet är beläget relativt långt från ytvattenförekomster och enligt Länsstyrelsen i Södermanlands läns WebbGIS (2020) finns ingen risk för kustöversvämning.

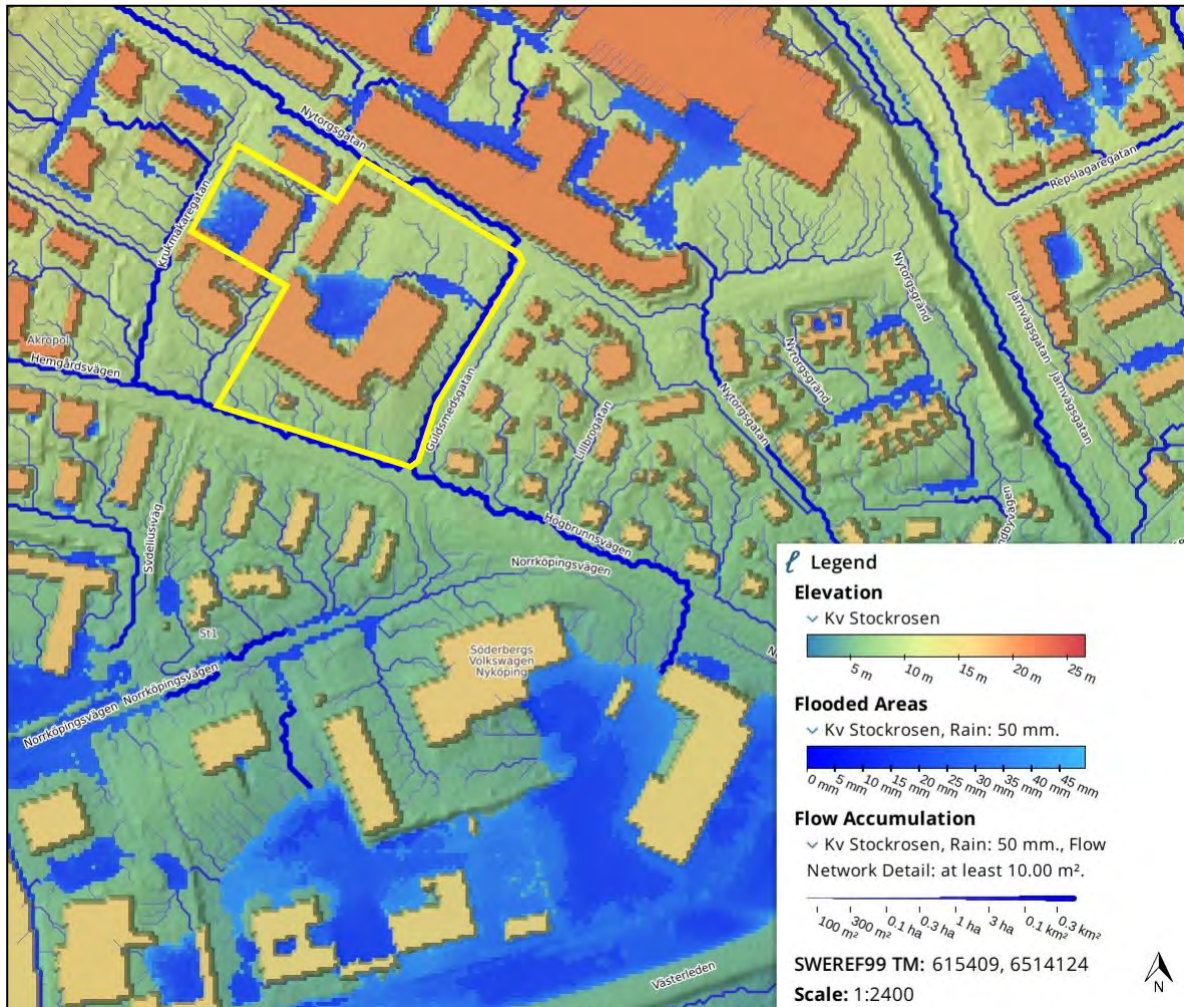
7.2. EXTREMA REGN

Vid större regn än det dimensionerande 10-årsregnet kommer fördröjningsanläggningar och dagvattenledningar att vara fulla. Dagvattnet avrinner då istället på markytan. Vid stora regn kan marken bli mättad så att även flöden från grönområden inte kan omhändertas i marken utan avrinner på ytan.

Modellering och analys översvämningsrisker har utförts med hjälp av skyfallsmodellen SCALGO Live som visualiserar och beräknar flödesvägar och lågpunkter utifrån terrängmodeller. Denna modell tar inte hänsyn till avrinningsförlopp vilket gör att modellerad utbredning och djup i en lågpunkt representerar ett worst case-scenario. I modelleringen har inget avdrag för kapaciteten i befintligt dagvattensystem gjorts för att inte överskatta hur mycket av dagvattnet som kan avledas i ledningar i samband med extrem nederbörd.

Figur 10 redovisar resulterande flödesvägar och utbredning av översvämning vid ett regndjup på 50 mm, baserat på att SMHI:s definition av skyfall är att det regnar minst 50 mm på en timme eller minst 1 mm på en minut¹². Enligt analysen finns risk för översvämning på ett flertal ställen i utredningsområdet i dagsläget. De vattendjup som där beräknas uppnås är maximalt ca 20 cm. I Figur 10 redovisas de huvudsakliga flödesvägarna inom och runt utredningsområdet. Från lågpunkterna inom utredningsområdet flödar vattnet, utifrån dagens höjdsättning, ut till omkringliggande gator och vidare österut längs med Högbrunnsvägen. Från denna väg avrinner mycket vatten till handelsområdet söderut, där det finns risk att stora områden översvämmas vid extrema regn. Därför är det viktigt att exploateringen inom utredningsområdet inte får negativa konsekvenser för skyfallssituationen nedströms. Eftersom planerad exploatering bedöms leda till en minskad hårdgörandegrad inom utredningsområdet beräknas dagvattenflöden vid ett 100-årsregn minska, se Tabell 5. Därför bör inte planerad exploatering leda till ökade dagvattenflöden nedströms vid extrema regn.

¹² SMHI, 2017. Skyfall, <https://www.smhi.se/kunskapsbanken/rotblota-1.17339>

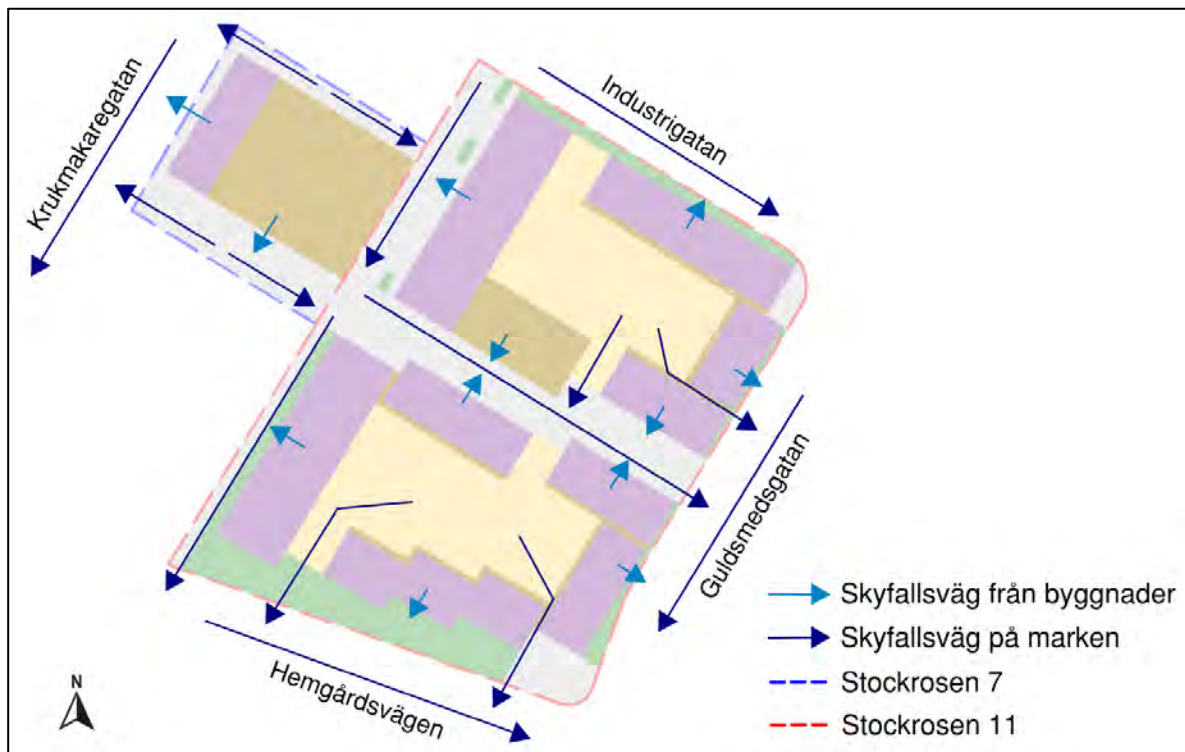


Figur 10. Översvämmade områden och avrinning vid skyfall, utifrån analys i SCALGO Live vid ett regn på 50 mm. Utredningsområdet är markerat med gul linje.

Tabell 5. Dagvattenflöden för utredningsområdet vid ett 100-årsregn, i befintlig situation och efter exploatering, utifrån 10 minuters varaktighet och inklusive klimatfaktor 1,25.

	Dagvattenflöde vid 100-årsregn
Befintlig situation	691 l/s
Efter exploatering	627 l/s

Det är viktigt att höjdsättningen inom utredningsområdet utförs så att dagvatten vid skyfall kan avrinna ytledes längs med säkra skyfallsvägar utan att skada byggnader eller annan infrastruktur. Det kan åstadkommas genom att gårdsytor och omgivande mark höjdsätts lägre än byggnaders entréer och att ytliga skyfallsvägar skapas där vatten kan avrinna till omkringliggande gator. Utifrån befintlig höjdsättning och planerad utformning redovisas i Figur 11 ett förslag på hur höjdsättningen grovt bör utföras för att skapa säkra skyfallsvägar.



Figur 11. Förslag till skyfallsvägar, för att inte byggnader inom utredningsområdet ska översvämmas.

Två av skyfallsvägarna från gårdstorna i Figur 11 förutsätter att det finns en öppen passage under loftgångarna, vilket kan vara en lämplig skyfallsväg för att leda vatten till omkringliggande gator så att översvämning inte sker i gårdstornas sydöstra hörn.

Efter att höjdsättningen för utredningsområdet har planerats kan föreslagna skyfallsvägar behöva revideras, och det finns flera andra möjliga alternativ för skyfallsvägar. Det viktiga är bara att vatten leds bort från fastigheter på ett säkert och kontrollerat sätt, vilket bör vara möjligt utifrån utredningsområdets planerade utformning.

8. SLUTSATS

- Utifrån ett dimensionerande 10-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25 beräknas det totala dagvattenflödet från utredningsområdet efter exploatering uppgå till 293 l/s, varav 59 l/s från Stockrosen 7 respektive 233 l/s från Stockrosen 11.
- Utifrån gällande krav krävs en total fördröjningsvolym på 222 m³, varav 22 m³ inom Stockrosen 7 och 200 m³ inom Stockrosen 11.
- För att fördröja och rena dagvatten inom utredningsområdet kan växtbäddar och skelettjordar vara lämpliga dagvattenlösningar. I detta skede har endast principiella lösningar utretts och även andra typer av dagvattenlösningar kan vara möjliga.
- En extra servispunkt i det sydöstra hörnet av Stockrosen 11 vore lämpligt för att möjliggöra en enklare dagvattenavledning rent topografiskt. Denna möjlighet bör utredas genom att undersöka om befintlig fjärrvärmeledning kan korsas.
- I och med planerad exploatering bedöms samtliga beräknade halter och mängder av föroreningar i dagvatten minska. Därmed bedöms inte möjligheten att uppnå MKN för recipienten försvåras.
- För att undvika att byggnader eller annan infrastruktur skadas vid skyfall är det viktigt att höjdsättningen vid exploatering utförs så att dagvatten kan avrinna ytledes mot säkra skyfallsvägar. Marken bör därmed höjdsättas lägre än byggnaders entréer och dagvatten ska kunna avrinna till omkringliggande gator utan att skada byggnader. Det bedöms finnas goda möjligheter till att möjliggöra en sådan höjdsättning inom utredningsområdet.

9. INFÖR NÄSTA SKEDE

Följande aspekter är viktiga att beakta och utreda vidare i nästa skede:

- Vid vidare planering av höjdsättningen inom utredningsområdet bör det säkerställas att dagvatten kan avrinna med självfall till föreslagna dagvattenlösningar, alternativt avledas via brunnar till dessa.
- För att säkerställa drift och skötsel av aktuella dagvattenanläggningar bör skötselplaner upprättas i bygghandlingsskedet. I skötselplanerna ska ansvarsområden och anläggningarnas funktion och uppbyggnad tydligt framgå.

10. UNDERLAG

Eniro, 2020. *Flygfoto* [online] Tillgänglig via:

<https://kartor.eniro.se/?c=58.744596,17.071897&z=10&q=%22nyk%C3%B6ping%22;geo>
[Hämtad 2020-03-17]

Länsstyrelsen i Södermanlands län WebbGIS, 2020. *Södermanlandskartan – Publika webbkartan* [online] Tillgänglig via: <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=46cb29e18ffc47f9a9f136c5f4798e2c>

[Hämtad 2020-03-26]

NollTre Konsult, 2020. *PM Planeringsunderlag geoteknik*. 2020-02-05

SGU, 2020a. *Jordarter 1:25 000 - 1:1 000 000* [online] Tillgänglig via:

<https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html> [Hämtad 2020-03-17]

SGU, 2020b. *Jorddjupskarta* [online] Tillgänglig via:

<https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jorddjup.html> [Hämtad 2020-03-17]

Structor Miljöpartner AB, 2020. *Miljöteknisk markundersökning. Fastigheterna Stockrosen 7 och 11 i Nyköpings kommun*. 2020-02-05

Stockholm Vatten och Avfall, 2017a. *Nedsänkt växtbädd* [online] Tillgänglig via:

<https://www.stockholmvattenochavfall.se/globalassets/dagvatten/pdf/nvb.pdf>
[Hämtad 2019-12-10]

Stockholm Vatten och Avfall, 2017b. *Skelettjord* [online] Tillgänglig via:

https://www.stockholmvattenochavfall.se/globalassets/dagvatten/pdf/skelett_h.pdf
[Hämtad 2019-10-28]

Stockholm Vatten och Avfall, 2017c. *Vegetationsklädda tak* [online] Tillgänglig via:

https://www.stockholmvattenochavfall.se/globalassets/dagvatten/pdf/vegtak_h2.pdf
[Hämtad 2019-12-10]

Stockholm Vatten och Avfall, 2017d. *Infiltrationsstråk* [online] Tillgänglig via:

https://www.stockholmvattenochavfall.se/globalassets/dagvatten/pdf/infistrak_h.pdf
[Hämtad 2020-02-05]

VISS, 2020a. *Kilaån* [online] Tillgänglig via:

<https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID=SE651333-155202>
[Hämtad 2020-03-15]

VISS, 2020b. *Stadsfjärden* [online] Tillgänglig via:

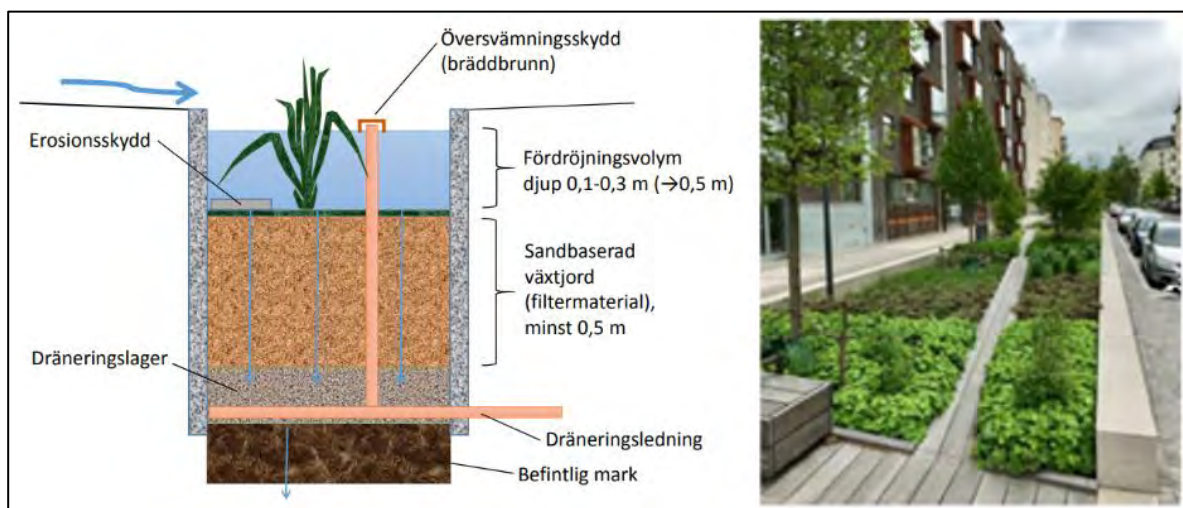
<https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA69508123>
[Hämtad 2020-03-15]

BILAGA 1: PRINCIPLÖSNINGAR FÖR DAGVATTENHANTERING

VÄXTBÄDDAR

Växtbäddar är planteringar som är anpassade för att omhänderta dagvatten genom att ha en ytlig fördröjningszon ovanför växtsubstratet. De kan antingen vara nedsänkta i mark eller upphöjda intill fasader. Till upphöjda växtbäddar kan dagvatten ledas direkt via stuprör, medan dagvatten till en nedsänkt växtbädd kan ledas på markytan med hjälp av markens höjdsättning i exempelvis rännदार eller gräsbeklädda låglinjer. Växtbäddar bidrar till både fördröjning och god rening av dagvatten. Reningen sker framförallt när vattnet infiltrerar genom växtbädden då både partikelbundna och lösta föroreningar kan avskiljas.

Växtbäddar kan användas i många olika miljöer, såsom bostadsgårdar och i anslutning till hårdgjorda ytor. Förutom renings- och fördröjningseffekten kan växtbäddar ge en ökad biologisk mångfald och ha estetiska samt pedagogiska värden. Växtbäddar kan utformas på en rad olika sätt för att anpassas till lokala förutsättningar och gestaltungsönskemål men en schematisk skiss av dess utformning visas i Figur 1-A.



Figur 1-A. Principskiss av nedsänkt växtbädd (Stockholm Vatten och Avfall, 2017a) och foto av en nedsänkt växtbädd (Structor Uppsala AB, 2017).

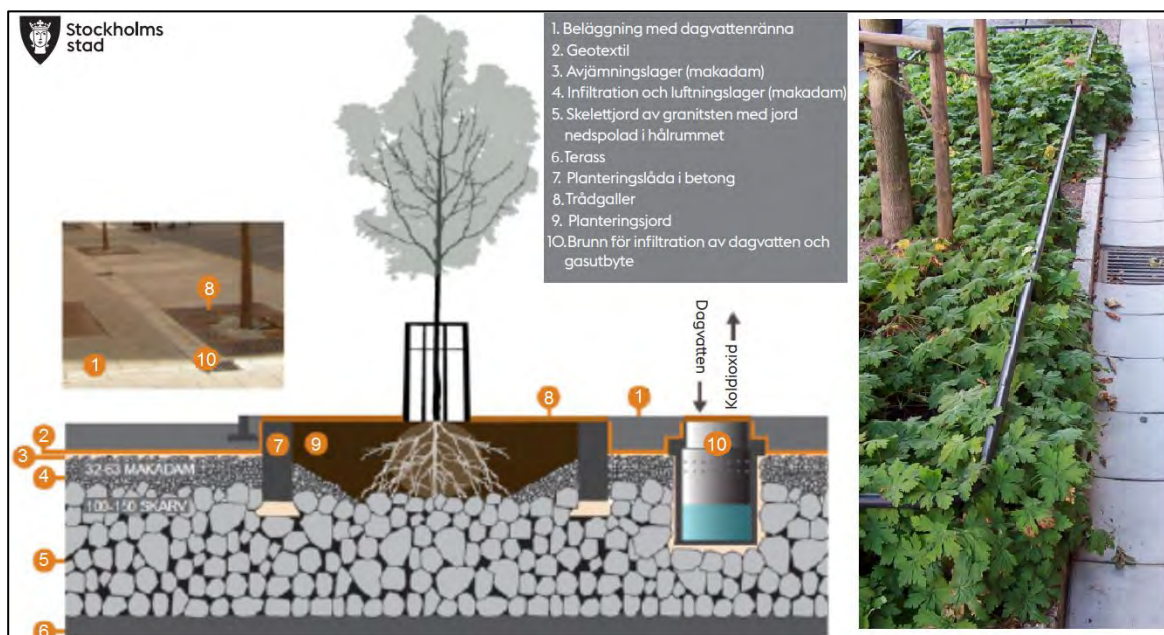
Den ytliga fördröjningszonen, som definierar själva växtbädden, skapas genom en upphöjd kant som gör att dagvattnet kan ansamlas ovanpå växtbädden innan det infiltrerar. Övrig utformning såsom växtval, genomsläpplighet, djup och sammansättning i underliggande filtermaterial bör göras utifrån lokala förutsättningar, exempelvis recipientens känslighet, prioriterade föroreningar och utrymmesbehov.

Generellt byggs växtbädden upp av ett översta lager med växtjord, medan det undre är ett dräneringslager med högre porvolym. I botten av växtbädden läggs en dränering som avtappar det vatten som infiltrerat genom växtbädden ut till en sandfångsbrunn. Det bör även finnas en bräddfunktion som kan avbörda större regn till ledningssystem ifall fördröjningszonen blir full. Utöver vanlig planteringskötsel kräver en växtbädd kontroll och rensning av dess inlopp och bräddavlopp (Stockholm vatten och Avfall, 2017a).

SKELETTJORDAR MED TRÄDPLANTERING

Skelettjorden i sig utgörs av grova fraktioner makadam som blandas med matjord eller biokol kring trädets rotklump, vilket ger en plantering med stor porvolym som både gynnar trädens luft- och vattenförsörjning och möjliggör att anläggningen kan nyttjas för fördröjning och rening av dagvatten. Porvolymen mellan stenarna ger möjlighet till vattenmagasinerings. Träd tar upp stora mängder vatten och både jorden och trädet har en renande effekt på dagvattnet. För att öka fördröjningsvolymen kan skelettjordarna anläggas utan nollfraktioner, för att erhålla en dränerbar porositet på cirka 30 %. I Figur 1-B finns en skiss av en skelettjord med trädplantering.

Dagvatten kan antingen ledas till skelettjordar med ytlig avrinning eller via brunnar. För ytlig avrinning bör skelettjordar anläggas i en låglinje så att dagvattnet kan ledas och spridas över skelettjorden med hjälp av höjdsättningen. Det är då viktigt att planteringsytan är nedsänkt jämfört med överbyggnadens nivå så att vattnet inte tillåts rinna förbi. Ytliga flödesvägar kan förstärkas med rännalar för att säkerställa att dagvattnet avleds på ett kontrollerat sätt. Ett alternativ är att anlägga gatubrunnar med nedsänkt spridningskärl till skelettjorden (Stockholm vatten och Avfall, 2017b).

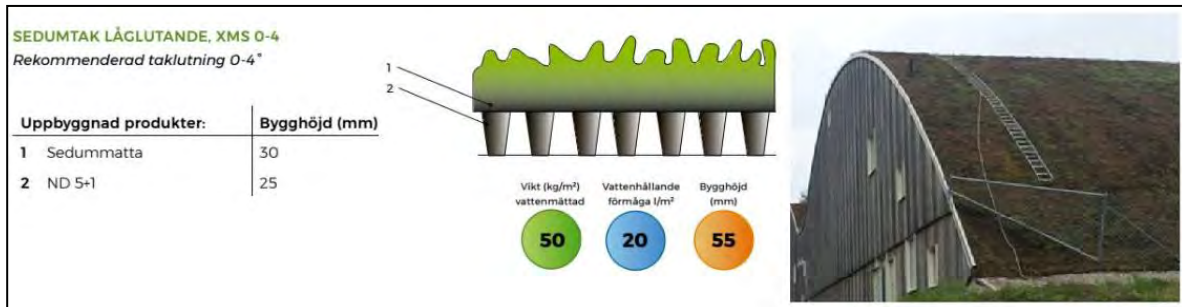


Figur 1-B. Principskiss och foto av skelettjord (Stockholm Vatten och Avfall, 2017b).

GRÖNA TAK

Gröna tak reducerar och fördröjer avrinningen från takytor. Fördröjningen sker genom växtupptag, avdunstning och en magasinerande förmåga i takbädden. Beroende på takets lutning, växtligheten och substratets tjocklek kan taket reducera avrinningen med 25–75 % på årsbasis. Gröna tak bidrar även till rening av dagvatten, vilken främst består i växtupptag och mikrobiell nedbrytning. Förutom dagvattenhantering kan gröna tak bidra till flera ekosystemtjänster såsom förbättring av luftkvalitet, ökad biologisk mångfald och estetiska värden om de är synliga eller kan beträdas.

Figur 1-C visar uppbyggnaden av ett moss-sedumtak för anläggning på lutande taktytor. Denna typ av sedumtak kan omhänderta maximalt 20–22 mm nederbörd och en lägre lutning ger högre fördröjningskapacitet. Tjockare gröna tak har en högre vattenhållande förmåga och bättre förutsättningar att ge en större mångfald av växter än en de tunnare varianterna.

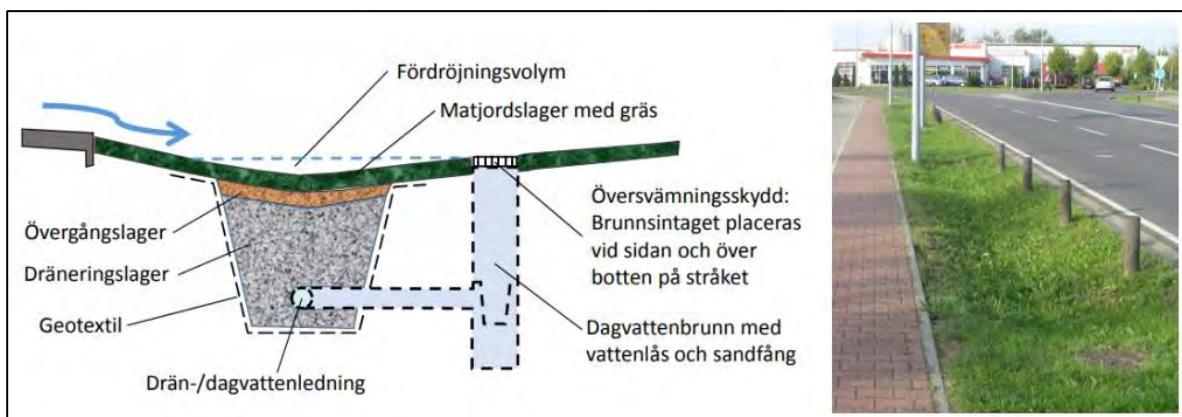


Figur 1-C. Principskiss av moss-sedumtak (Veg Tech, 2019) och foto av moss-sedumtak på SEB USIF Arena, Uppsala (E. Hagström, Structor Uppsala AB, 2016).

Skötselbehovet för gröna tak är störst vid etableringsfasen och innefattar bevattning, kompletterande sådd, ogräsrensning och plantering. Därefter krävs löpande underhåll i form av kontroll av exempelvis dräneringsfunktion och stuprör (Stockholm Vatten och Avfall, 2017c).

INFILTRATIONSDIKEN

Ett infiltrationsdike fungerar på flera sätt som en nedsänkt växtbädd. De anläggs ofta i anslutning till hårdgjorda ytor, såsom vägar, och är utformade med svagt sluttande gräsbeklädda slänter med ett underliggande lager av makadam. Överbyggnaden består av ett grusskikt och ett lager sandblandad matjord. I detta fall bör en dräneringsledning placeras i botten av dikets dräneringslager, till följd av utredningsområdets låga infiltrationsmöjligheter. Det bör även placeras bräddbrunnar vid dikets kant för att avleda höga flöden vid extremregn. Infiltrationsstråken kan med fördel placeras i anslutning till gaturummet så att extremregn som riskerar att dämna ledningsnätet säkert kan ledas till intilliggande mark. Figur 1-D redovisar hur ett infiltrationsdike kan vara uppbyggt.



Figur 1-D. Principskiss och foto av ett infiltrationsdike (Stockholm Vatten och Avfall, 2017d).

Reningen av dagvatten i infiltrationsstråk sker genom infiltration och både partikelbundna och lösta föroreningar kan avskiljas. Reningseffekten beror av det infiltrerande jordlagret i diket samt dikets djup. Reningseffekten blir generellt som högst i infiltrationsstråk med svag lutning, tät gräsväxt och genomsläpplig jord. Infiltrationsstråk kräver konventionell drift av gräsytor, såsom gräsklippning och renhållning från löv och skräp (Stockholm Vatten och Avfall, 2017d).

BILAGA 2: RESULTATRAPPORTER FRÅN STORMTAC

BEFINTLIG SITUATION OCH EFTER EXPLOATERING

StormTac Web v20.1.1

Filnamn: Kv Stockrosen

Datum: 2020-03-27

Resultatrapport StormTac Web

I denna resultatrapport redovisas in- och utdata (resultat) från simulering med StormTac Web.

1. Avrinning

1.1 Indata

Avrinningsområden

Volymavrinningskoefficienter ψ_v och area per markanvändning (ha).

Markanvändning	ψ_v	*	A1 Bef situation	A2 Planerad situation innan rening	Tot
Väg 1	0.80	0.80	0.41	0.33	0.74
Parkering	0.80	0.80	0.41	0	0.41
Takyta	0.90	0.90	0.50	0.50	1.0
Gräsyta	0.10	0.10	0.15	0.13	0.28
Gårdsyta inom kvarter	0.45	0.45	0	0.52	0.52
Totalt	0.71	0.71	1.5	1.5	3.0
Reducerad avrinningsyta (ha_{red})			1.1	0.96	2.1
Reducerad dim. area (ha_{red})			1.1	0.96	2.1

Rinnsträcka, rinnhastighet och dimensionerande regnvaraktighet

		A1 Bef situation	A2 Planerad situation innan rening
Klimatfaktor	f_c	1.00	1.25
Rinnsträcka	m	70	70
Rinnhastighet	m/s	1.0	1.0
Dim. regnvaraktighet	min	10	10

1.2 Utdata

Flöden

		A1 Bef situation	A2 Planerad situation innan rening	Tot
Tot. avrinning, årsmedel	m ³ /år	7900	6900	15000
Tot. avrinning, årsmedel	l/s	0.25	0.22	
Medelavrinning	l/s	3.4	2.9	
Dim. flöde	l/s	260	270	

Dim. flöde total **530** l/s vid Dim. regnvaraktighet **10** min

2. Föroreningstransport

2.1 Utdata

Föroreningsmängder (dagvatten+basflöde) utan rening

Föroreningsmängder (kg/år).

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A1	Bef situation	1.1	14	0.080	0.16	0.44	0.0039	0.060	0.059	0.00036	540	3.5	0.0090	0.00018
A2	Planerad situation innan rening	1.1	10	0.020	0.089	0.17	0.0031	0.030	0.027	0.00017	270	1.9	0.0024	0.000060
	Total	2.2	24	0.10	0.25	0.60	0.0070	0.089	0.086	0.00053	810	5.4	0.011	0.00024

Föroreningsmängder (kg/ha/år) (dagvatten+basflöde) utan rening

P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år
0.76	8.1	0.034	0.084	0.20	0.0024	0.030	0.029	0.00018	270	1.8	0.0039	0.000082

Föroreningshalter (dagvatten+basflöde) utan rening

Jämförelse mot riktvärde där gråmarkerade/fetstilta cellerna visar överskridelse av riktvärde. Totala fraktioner avses där inget annat anges.

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A1	Bef situation	140	1700	10	20	55	0.49	7.5	7.4	0.046	69000	440	1.1	0.023
A2	Planerad situation innan rening	160	1500	2.9	13	24	0.45	4.3	3.9	0.024	39000	280	0.35	0.0087
	Total	150	1600	6.8	17	41	0.47	6.0	5.8	0.036	55000	360	0.77	0.016
Riktvärde		160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	0.030	40000	400		0.030

EFTER EXPLOATERING INKLUSIVE RENING

StormTac Web v20.2.1

Filnamn: Kv Stockrosen

Datum: 2020-04-15

Resultatrapport StormTac Web

I denna resultatrapport redovisas in- och utdata (resultat) från simulering med StormTac Web.

1. Avrinning

1.1 Indata

Avrinningsområden

Volymavrinningskoefficienter v_v och area per markanvändning (ha).

Markanvändning	v_v	*	A3 Planerad situation utan rening	A4 Planerad situation rening växtbädd	A5 Planerad situation rening skelettjord	Tot
Gräsyta	0.10	0.10	0.13	0	0	0.13
Takyta	0.90	0.90	0	0.28	0.22	0.50
Gårdsyta inom kvarter	0.45	0.45	0	0.48	0.047	0.53

Väg 1	0.80	0.80	0	0	0.33	0.33
Totalt	0.65	0.65	0.13	0.75	0.60	1.5
Reducerad avrinningsyta (h_{ared})			0.013	0.46	0.48	0.96
Reducerad dim. area (h_{ared})			0.013	0.46	0.48	0.96

Rinnsträcka, rinnhastighet och dimensionerande regnvaraktighet

		A3 Planerad situation utan rening	A4 Planerad situation rening växtbädd	A5 Planerad situation rening skelettjord
Klimatfaktor	f _c	1.25	1.25	1.25
Rinnsträcka	m	70	70	70
Rinnhastighet	m/s	1.0	1.0	1.0
Dim. regnvaraktighet	min	10	10	10

1.2 Utdata

Flöden

		A3 Planerad situation utan rening	A4 Planerad situation rening växtbädd	A5 Planerad situation rening skelettjord	Tot
Tot. avrinning. årsmedel	m ³ /år	200	3400	3300	6900
Tot. avrinning. årsmedel	l/s	0.0065	0.11	0.11	
Medelavrinning	l/s	0.040	1.4	1.5	
Dim. flöde	l/s	3.8	130	140	

Dim. flöde total **270** l/s vid Dim. regnvaraktighet **10** min

4. Föroreningsreduktion

4.2 Utdata

Renings effekter (%)

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A3	Planerad situation utan rening													
A4	Planerad situation rening växtbädd	39	28	60	36	67	77	38	52	44	53	57	76	62
A5	Planerad situation rening skelettjord	46	59	62	68	72	72	74	70	44	69	82	63	50

Avskiljd mängd (kg/år) (dagvatten + basflöde) efter rening

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A3	Planerad situation utan rening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

A4	Planerad situation rening växtbädd	0.23	1.3	0.0057	0.013	0.059	0.0012	0.0044	0.0056	0.0000087	52	0.29	0.0012	0.000016
A5	Planerad situation rening skelettjord	0.23	3.1	0.0064	0.035	0.055	0.0011	0.013	0.011	0.000064	110	1.1	0.00056	0.000017

Summa belastning kg/år efter rening

Jämförelse mot acceptabel belastning där gråmarkerade celler visar överskridelse.

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A3	Planerad situation utan rening	0.026	0.21	0.00060	0.0021	0.0040	0.000030	0.00034	0.00023	0.0000018	4.8	0.027	0.0000096	0.00000096
A4	Planerad situation rening växtbädd	0.35	3.5	0.0038	0.023	0.030	0.00036	0.0071	0.0051	0.000011	45	0.22	0.00037	0.0000098
A5	Planerad situation rening skelettjord	0.27	2.2	0.0039	0.016	0.021	0.00042	0.0046	0.0050	0.000080	52	0.25	0.00034	0.000017
	Total	0.65	5.9	0.0083	0.041	0.055	0.00081	0.012	0.010	0.000093	102	0.50	0.00071	0.000027

Summa belastning kg/ha/år efter rening

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A3	Planerad situation utan rening	0.19	1.6	0.0045	0.016	0.030	0.00022	0.0025	0.0017	0.000013	36	0.21	0.000073	0.0000073
A4	Planerad situation rening växtbädd	0.47	4.6	0.0050	0.031	0.039	0.00048	0.0095	0.0067	0.000015	60	0.29	0.00049	0.000013
A5	Planerad situation rening skelettjord	0.45	3.7	0.0066	0.027	0.036	0.00071	0.0078	0.0084	0.00013	87	0.42	0.00056	0.000028

Summa föroreningshalt µg/l efter rening

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A3	Planerad situation utan rening	130	1000	2.9	10	20	0.15	1.7	1.1	0.0087	24000	130	0.047	0.0047
A4	Planerad situation rening växtbädd	100	1000	1.1	6.8	8.8	0.11	2.1	1.5	0.0033	13000	65	0.11	0.0029
A5	Planerad situation rening skelettjord	81	660	1.2	4.8	6.4	0.13	1.4	1.5	0.024	15000	75	0.10	0.0050
	Total	94	850	1.2	5.9	7.9	0.12	1.7	1.5	0.013	15000	72	0.10	0.0040
	Riktvärde	160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	0.030	40000	400		0.030



Mellan Nyköpings kommun, (organisationsnummer 556697-9323), nedan kallad kommunen, och Bolaget Fastighets Ab Nyköping Rosen 2 (organisationsnummer 556697-9323), ägare till fastigheten Stockrosen 7 samt Fastighets Ab Nyköping Rosen, (organisationsnummer 556435-1822), ägare till fastigheten Stockrosen 11, nedan kallad fastighetsägaren, träffas härmed följande

Mobilitetsavtal avseende fastigheterna Stockrosen 7 och 11

§1. Bakgrund och syfte

Riktlinjer för mobilitet och parkering i Nyköping ska ligga till grund för bedömningar om lämpliga mobilitetsåtgärder och lämpligt utrymme för parkering av bil och cykel i plan- och bygglovsärenden. Denna bedömning sker i flera steg, där det sista steget omfattar ett åtagande för fastighetsägaren att genomföra s.k. mobilitetslösningar som ska reducera behovet av egen bil för boende.

För att fastighetsägaren ska få tillgodoräkna sig den sänkning av parkeringstalet som erhålls genom mobilitetslösningar, krävs att detta mobilitetsavtal tecknas. Syftet med mobilitetsavtalet är att säkerställa att mobilitetsåtgärder genomförs och vidmakthålls.

Mobilitetsavtalets giltighet är villkorat av att detaljplan för området vinner laga kraft.

§2. Redovisning av mobilitetsåtgärder och kommunal insyn

Undertecknat mobilitetsavtal ska uppvisas för att bygglov ska godkännas. Fastighetsägarens åtaganden i detta avtal säkerställs av kommunen i två separata steg. Första steget utgörs av bygglovsprövningen och där säkerställs att relevanta ytor och utrymmen finns tillgängliga för att kunna klara åtagandena.

Andra steget utgörs av uppföljning som görs årligen efter att byggnader har tagits i drift. Fastighetsägaren åtar sig att ha en årlig uppföljning av de genomförda mobilitetsåtgärderna.

§3. Mobilitetsåtgärder som åligger fastighetsägaren

Samtliga åtgärder, eller motsvarande, ska genomföras, för att ett avdrag om 30 % från parkeringsnormens zon 1 (2020) ska kunna beviljas. Vid etappvis utbyggnad kan avdrag från parkeringsnormen ges i enlighet med mobilitetsmatris, bilaga 1.

Fastighetsägaren ska etablera samt tillse att följande mobilitetsåtgärder vidmakthålls under minst 10 (tio) år från det att slutbesked för aktuell byggnation har lämnats. Samtliga åtgärder ska gälla både ny och eventuell befintlig bebyggelse som ingår i detaljplaneområdet/bygglovsansökan.

§3.1 Samordnad parkering i mobilitetshus

En förutsättning för effektiv markanvändning, samnyttjande av bilparkering och attraktiva stadsmiljöer är lokalisering av parkering för bil samlat i mobilitetshus. Mobilitetshuset ska förutom bilparkering samla mobilitetstjänster som cykelpool, leveransskåp, cykelparkeringar, automatiska dörrar och utrymme för tvätt och underhåll av cyklar med tillgång till pump, verktyg och vatten.

Fastighetsägaren ska använda en digital plattform genom vilken boende och arbetande i Stockrosen ska kunna få överblick över de tjänster som fastighetsägaren tillhandahåller. Via bokningssystemet ska användarna enkelt kunna boka och betala för olika mobilitetstjänster men även ta kontakt med de olika tjänsteleverantörerna för felanmälan och övriga frågor.

§3.2 Avgiftsbelagd bilparkering

Samtliga bilparkeringar ska vara avgiftsbelagda. På detta sätt är det möjligt att påverka efterfrågan på bilparkering i området. Avgiften bör motsvara den verkliga kostnaden för parkeringsplatsen.

§3.3 Parkeringshyran särredovisas

Parkering får inte ingå i lägenhetskontraktet. I de fall den boende hyr bilparkering ska kostnad för denna särredovisas på avtal och avier. Syftet är att tydliggöra den verkliga kostnaden för bilinnehav bland de boende. Syftet är också att särredovisning ska vara ett steg mot bättre kostnadstäckning för parkeringsanläggningar.

§3.4 Begränsning av fasta parkeringsplatser

Maximalt 50 procent av samtliga parkeringsplatser får vara fasta/personliga. Syftet är att platserna ska utnyttjas effektivare och att färre platser därmed behövs.

§3.5 Välkomstpaket för nyinflyttade

Ett välkomstpaket ska ordnas till alla boende vid inflyttning under hela avtalstiden. Mobilitetspaketet kan till exempel innehålla information om lokala målpunkter och hållplatser, om hållbart resande, uppgifter/länkar till mer information, eventuella samåkningsmöjligheter i området, etc. Mobilitetspaketet ska också innehålla någon fysisk present som underlättar resor utan bil såsom reflex, paraply, väska, regnponcho, cykelbelysning, sadelskydd eller liknande. Syftet är att uppmuntra de boende att göra sina resor till fots, på cykel, kollektivt eller med poolbil, istället för att behöva ha egen bil.

§3.6 Kostnadsfritt kollektivtrafikkort i två månader för nyinflyttade

Som del av välkomstpaketet i samband med inflyttning ska nya boende erbjudas kostnadsfritt kollektivtrafikkort i två månader, gällande minst en zon. Kortet delas ut, ett per hushåll, vid första inflyttning efter att huset är färdigställt. Syftet är att uppmuntra nyinflyttade att skaffa nya resvanor och prova på att resa kollektivt. Tidsfristen om 2 månader är alltså ett undantag från tioårsperioden.

§3.7 Löpande marknadsföring och information

Marknadsföring och information om fastighetens och områdets möjligheter för hållbart resande innan/i samband med försäljning/uthyrning ska genomföras. Gäller vid alla försäljningar/uthyrningar under avtalstiden. De boende ska hållas löpande informerade om fastighetens särskilt goda förutsättningar för att resa hållbart. Informationen kan handla om nya busstider, nya fordon i cykel- och bilpoolerna, påminnelse om att det är "dags att rulla ut cykeln inför våren" eller information om bokning av cykel/bilpool och liknande. Syftet ska vara att hålla mobilitetsfrågan levande, för att säkerställa att efterfrågan på parkeringar inte ökar över tid.

§3.8 Cykelpool

Cykelpoolen ska vara ett subventionerat erbjudande för boende. Det ska vara enkelt och smidigt att boka och helst finnas under ett och samma bokningssystem som bilpool och andra gemensamma delningsutrymmen eller tjänster. Utrymme för cykelpool ska finnas i mobilitetshuset, inkluderande 15 elcyklar, 4 lastcyklar/lådcyklar och 3 cykelkärror med möjlighet att transportera varor. Fram till att mobilitetshuset är byggt kan cykelpool finnas på annan plats inom området. Syftet med cykelpoolen är förutom ökat antal hållbara resor också att minska behov av att resa med bil till och från handel och fritid.

§3.9 Bilpool

Bilpool ska skapas och ska inledningsvis innehålla 4 bilpoolsbilar. Bilpoolen utökas i takt med att kvarteret byggs. När hela kvarteret är utbyggt ska det finnas sammanlagt 2 bilpoolsbilar per 100 lägenheter, eller minst 8 bilar.

§3.10 Kostnadsfritt medlemskap i bilpool för nyinflyttade

Som del av välkomstpaketet i samband med inflyttning ska bilpoolsmedlemskap erbjudas nya vuxna boende kostnadsfritt under 5 år. Syftet är att minska behovet av att äga en egen bil. Tidsfristen om 5 år är alltså ett undantag från tioårsperioden.

§3.11 Leveransskåp/boxar

Leveransskåp ska finnas inom kvarteret och vara tillgängligt för alla boende. I framtiden förutspås det att näthandeln blir mer utbredd än idag och varor fraktas hem till kunden på olika sätt och tider, vilket gör att behovet av att äga en bil kan minska.

§3.12 Erbjudna god cykelparkering

Cykelparkeringarna ska vara trygga, stödsäkra och lättillgängliga och utan att flertal dörrar ska passeras. Nedan finns en lista av åtgärder som ska uppfyllas för att uppnå en god cykelparkeringsmiljö:

- Automatiska dörrar och laddmöjligheter för elcyklar ska finnas.
- Minst 50 % av cykelparkeringarna ska vara väderskyddade.
- Minst 5 % av cykelplatserna har tillräckligt utrymme för parkering av lådcyklar, cykelkärror.
- Möjlighet finns att ladda elcyklar i anslutning till cykelparkeringsplatser.
- Möjlighet att stödja och låsa fast cykeln. Ramlåsning eftersträvas.

Cykelparkeringarna ska hållas rena och snygga och en årlig sanering av gamla cyklar ska ske genom fastighetsägarens försorg. Syftet är att så många som möjligt ska uppleva det positivt att använda och hantera sin cykel.

§4. Mobilitetsredogörelse och uppföljning

Åtgärderna ska redovisas i samband med bygglovsansökan i en mobilitetsredogörelse, enligt bilaga 2. Redogörelsen godkänns av sakkunnig handläggare på Samhällsbyggnad. I dokumentet redogörs valda mobilitetsåtgärder. För de olika mobilitetsåtgärderna krävs även beskrivning, uppvisande av ritningar som visar utformning och placering av cykelparkering, cykelpumpar, servicebänk osv. I de fall det är aktuellt bifogas avtal mellan exploatör och leverantör av cykelpool och bilpool.

En uppföljning skickas in till Samhällsbyggnad, Nyköpings kommunen årligen. Även redovisning av parkeringarnas kostnadstäckning/prissättning kan bli en del av denna uppföljning. Uppföljningen är viktig för att samla på fakta från hur mobilitetsåtgärder funkar i verkligheten. Uppföljningen ska innehålla information om parkeringsbeläggning för cykel och bil, användningen av cykelpool, bilpool samt andra mobilitetsåtgärder som exploatören åtagit.

§5. Överlåtelse av fastighet

Vid överlåtelse ska ett nytt avtal tecknas mellan Kommunen och ny fastighetsägare. Fastighetsägaren förbinder sig att vid överlåtelse av fastigheten tillse att den nya ägaren inträder i detta avtal och därmed övertar samtliga de skyldigheter som enligt detta avtal tillkommer fastighetsägaren. Överlåtande fastighetsägare säkerställer detta genom begäran om omförhandling enligt punkt 8 nedan. Överlåtande fastighetsägare är skyldig att uppfylla detta avtal så länge något nytt avtal inte träffats eller till dess då kommunen skriftligen medger att detta avtal förfallit.

§6. Viten

Om någon av de stipulerade åtgärderna under punkt 4 i detta avtal inte är uppfyllda senast inom 30 dagar från slutbesked har kommunen rätt att kräva Fastighetsägaren på ett löpande vite om 50 000 kr per månad (inklusive mervärdesskatt) mot ställd faktura. Detta förutsätter att reduktion från parkeringsnormen erhållits.

§7. Avtalets giltighet

Detta avtal gäller 10 (tio) år från det att slutbesked för senaste byggnation har lämnats.

§8. Omförhandling/ändring av avtalet

Om någon av parterna skriftligen begär omförhandling/ändring i avtalet ska förhandling inledas mellan parterna senast 2 (två) månader efter att en sådan begäran har mottagits av den andra parten. En sådan begäran får maximalt göras 1 (en) gång per kalenderår, eller med anledning av överlåtelse enligt punkt 6 ovan. Ändringar vid omförhandling ska ligga inom ramen för avtalets syfte och vara av väsentlig betydelse.

§9. Tvist

Tvist med anledning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort och datum

För Nyköpings kommun

Urban Granström

Kommunstyrelsens ordförande

Nyköpings kommun

Ort och datum

För Fastighetsägaren

Underskrift

Namnförtydligande

Bilagor

Bilaga 1. Mobilitetsmatris

Bilaga 2. Mobilitetsredogörelse

Bullerutredning för detaljplan Stockrosen, Nyköping

AKUSTIKER

Magenta Akustik AB
Sanna Cramér Gullqvist
Civilingenjör Akustik
0739-40 49 71
sanna.gullqvist@magentaakustik.se
www.magentaakustik.se

RAPPORT

Datum: 2021-01-27
Rapport-ID: TU19110423
Antal sidor: 20 + 11 bilagor
Skapad av: Sanna Cramér Gullqvist
Granskning: Martin Fraggstedt

BESTÄLLARE

Bolite Bostäder AB
Referens: Erik Westerlund

Sammanfattning

Magenta Akustik har på uppdrag av Bolite AB utfört en bullerutredning för bebyggelsen inom ny detaljplan för Stockrosen, Nyköping.

I området Stockrosen planeras för nya bostäder, äldreboende och trygghetsboende. Området exponeras i huvudsak för trafikbuller från intilliggande lokalgator samt från Norrköpingsvägen som passerar strax söder om området. På längre avstånd ligger E4, Väg 53 och Västerleden som ger upphov till ett visst bakgrundsbuller, men bidraget från dessa bullerkällor är lågt. Buller från spårbunden trafik på planerade Ostlänken är med i beräkningarna men bidrar endast marginellt till ljudnivåerna vid området.

Utredningen visar att samtliga byggnader får ekvivalenta ljudnivåer från trafik som ej överstiger 60 dBA vid fasad. Bostäder inom planerad bebyggelse kan därför klara trafikbullerförordningens riktvärden vid fasad, utan åtgärder. Detta gäller även för planerade boenden inom äldreboende och vårdboende, vilka omfattas av samma riktvärden som bostäder.

Gemensamma uteplatser kan placeras på gårdsytor där ekvivalent respektive maximal ljudnivå ej överstiger 50 dBA respektive 70 dBA.

Intill området finns en befintlig transformatorstation som alstrar lågfrekvent buller. Utredning av buller från transformatorstationen visar att Naturvårdsverkets riktvärde för industribuller om högst 40 dBA nattetid bedöms innehållas vid fasader till samtliga byggnader inom detaljplanen.

Innehåll

Sammanfattning	2
1 Inledning.....	4
2 Underlag och förutsättningar	4
2.1 Underlag.....	4
2.2 Trafikflöden	5
2.2.1 Vägtrafik	5
2.2.2 Spårtrafik	7
3 Riktvärden för trafikbuller	8
3.1 SFS 2015:216	8
3.2 Ljudkrav inomhus enligt BBR	9
4 Beräkningar	9
4.1 Beräkningsmetod.....	9
4.2 Beräkningsresultat.....	9
4.2.1 Kommentarer till beräkningsförfarande	10
5 Resultat och utlåtande	10
5.1 Ekvivalent ljudnivå vid fasad	10
5.1.1 Hemgårdspassagens eventuella påverkan.....	11
5.2 Ljudnivå på uteplats.....	12
5.3 Möjligheten att uppfylla BBR-krav avseende trafikbuller inomhus	13
5.4 Påverkan på befintlig bebyggelse	15
6 Industribullerutredning	16
6.1 Inledning.....	16
6.2 Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller utomhus	17
6.3 Ljudnivåmätning	18
6.4 Beräkning av ljudnivå vid bostäder	19
6.5 Sammanfattning industribuller från transformatorstation.....	20

Bilagor

AK-191104-2-01 – AK-191104-2-12

1 Inledning

Magenta Akustik AB har på uppdrag av Bolite AB utfört en bullerutredning för bebyggelsen inom ny detaljplan för Stockrosen. Nyköping. Inom detaljplanen planeras för flera nya byggnader som inrymmer bostäder, äldreboende och trygghetsboende, se Figur 1.

Området exponeras i huvudsak för trafikbuller från intilliggande lokalgator samt från Norrköpingsvägen som passerar strax söder om området. På längre avstånd ligger E4, Väg 53 och Västerleden som ger upphov till ett visst bakgrundsbuller men bidraget från dessa bullerkällor är lågt. Buller från spårbunden trafik på Ostlänken är med i beräkningarna men bidrar endast marginellt till ljudnivåerna vid området.



Figur 1. Situationsplan för Stockrosen 7 & 11 från Arkitema Architects.

Denna rapport innefattar:

- Beräkning av ekvivalenta och maximala ljudnivåer från trafik vid fasad samt som ljudutbredning 2 meter ovan mark.
- Bedömning av möjligheterna att innehålla riktvärden i SFS 2015:2016 för trafikbuller.
- Utredning av buller från transformatorstation och bedömning av möjligheterna att innehålla Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller.

2 Underlag och förutsättningar

2.1 Underlag

Utlåtandet i denna rapport baseras på följande underlag:

- Gestaltungsprogram för Stockrosen 7 & 11 från Arkitema Architects daterat 2021-01-22.
- Trafikmängder på omgivande gator från Nyköpings kommun.
- Trafikutredning från Trivector "Kvarteret Stockrosen Trafik- och parkeringsutredning, Rapport 2020:23, Version 1.6".
- Trafikprognos spårbunden trafik för år 2040 från Trafikverket.
- Digital karta med höjder på mark från Metria.
- Omgivande bebyggelse har getts schablonhöjder efter okulär besiktning på Google Maps.

2.2 Trafikflöden

2.2.1 Vägtrafik

Trafikuppgifter för gator i närområdet har erhållits från Nyköpings kommun, mätningar från år 2018, 2019 och 2020. Trafikflöden på E4:an och Väg 53 är från Trafikverket. Enligt Trivectors trafikutredning alstras vid ett högsta scenario 880 fordon/dygn på Industrigatan och Guldsmedsgatan, av bostäder inom detaljplanen. Prognosvärden för år 2040 för dessa två gator har därför räknats upp med 880 fordon/dygn.

Fordonsflödena på övriga gator har räknats upp av Magenta Akustik med en årlig ökning på 1,7 % för att erhålla prognos för år 2040, enligt Trafikverkets uppräkningsstal för Sörmland. Se Tabell 1.

I Trivectors trafikutredning nämns följande gällande befintliga fordonsflöden:

"Dessutom är det viktigt att ta hänsyn till att det i dagens trafikmätningar ingår resor från kunder, leveranser och anställda som genereras av befintliga verksamheter inom kvarteret, som kommer att försvinna i samband med exploateringen. Detta innebär att en del av tillkommande biltrafiken från kv. Stockrosen kommer att ersätta befintliga resor från dagens verksamheter."

Detta innebär att skattade fordonsflöden för år 2040 på Industrigatan och Guldsmedsgatan troligtvis ligger i överkant, då denna andel ej har skattats och därför ej kunnat räknats av från prognosvärdena.

Väg	Trafikflöde från trafikmätningar år 2018, 2019 och 2020 (ÅDT)	Trafikflöde år 2040 (ÅDT)	Hastighet (km/h)	Andel tung trafik
Industrigatan	1249 ¹	2709 ⁵	30	2%
Hemgårdsvägen	1095 ²	1560 ⁶	30	1%
Guldsmedsgatan	2246 ³	2709 ⁵	30	6 %
Norrköpingsvägen	5583 ¹	6949 ⁶	50	7 %
Västerleden	10625 ¹	13225 ⁶	60	2 %
Västra viadukten	15907 ¹	19800 ⁶	40	6 %
E4	32250 ⁴	40142 ⁶	110	8 %
Väg 53	13230 ⁴	16304 ⁶	70	9 %
Krukmakaregatan	507	722 ⁶	30	1%
Lokalgator	< 500	< 500	30	0 %
¹ Mätår 2018, uppgifter från Nyköpings kommun ² Mätår 2019, uppgifter från Nyköpings kommun ³ Mätår 2019, uppgifter från Nyköpings kommun ⁴ Uppgifter från Trafikverket, mätår 2018 ⁵ Värde innehåller uppräknat värde plus 880 fordon/dygn som alstras av nya bostadsområdet enligt Trivector. ⁶ Flöde uppräknat med schablontal 1,7 % årlig trafikökning.				

Tabell 1.

Kommentar:

Enligt uppgift från kommunen kan det bli aktuellt med en busslinje på Hemgårdsvägen. Andel tung trafik på Hemgårdsvägen är i beräkningarna baserade på nuvarande situation då andelen bussar per dag i nuläget ej är känt.

Beräkning av maximala ljudnivåer från passage av bussar är dock med i utredningen.

Trafiken längs Hemgårdsvägen kan enligt Trivectors trafikutredning förväntas öka om den planerade vägkopplingen Hemgårdspassagen över spåret mellan Högbrunn och Dammgruvan öppnas, se Figur 2. Planeringen av Hemgårdspassagen är en osäkerhet som kan komma att påverka trafikflödet. Prognoser saknas i dagsläget varför Nyköpings kommun meddelat att uppräknat ska ske enligt Trafikverkets uppräkningsmodell.



Figur 2 Bild från Trivectors trafikutredning ”Kvarteret Stockrosen Trafik- och parkeringsutredning” daterad 2020-05-11. Hemgårdspassagen. Till vänster dagens vägnät, till höger med Hemgårdspassagen. Källa: Ramböll 2018 Trafikutredning utkast.

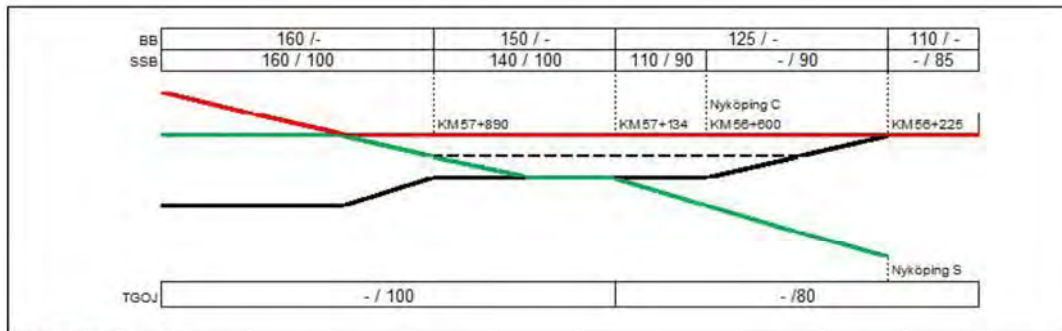
2.2.2 Spårtrafik

Den planerade utbyggnaden av Ostlänkens och Nyköpings resecentrum ger vid utbyggnadsalternativet år 2040 en ökning av antal tågpassager. Buller från tågtrafik är med i beräkningsmodellen men påverkar inte bullersituationen mer än marginellt för bostäder inom detaljplanen. Utbyggnaden av hela sträckan mellan Linköping och Järna planeras vara klar mellan år 2033–2035.

Prognoser för år 2040 från Trafikverket, Ostlänken.

Utbyggnadsalternativ 2040	Bandel	Tågtyper	Antal tåg/dygn	Medel/Max längd (m)	Total längd (m)
Södra stambanan/ Bibana: (Stockholm-) Järna-Nyköping		Regional (Stadler Kiss)	56	125/250	7000
		Gods (0% ombyggda)	10	750	7500
Södra stambanan: Nyköping - Åby (-Norrköping)		Gods (0% ombyggda)	12	750	9000
		Pendeltåg (X61)	32	75	2400
TGOJ: Oxelösund - Nyköping		Gods (0% ombyggda)	8	750	6000
TGOJ/Bibana: Nyköping - Flen		Regional (Stadler Kiss)	56	125/250	7000
		Gods (0% ombyggda)	8	750	6000

Figur 3. Totalt antal tåg i båda riktningarna per vardagsmedeldygn, utbyggnadsalternativet år 2040. Bild på tabell 4-3 ur ”PM Buller, Bilaga 1 till Miljökonsekvensbeskrivning, Ostlänken – Järnvägsplan delen Nyköpings resecentrum” rapport från Nyköpings kommun, 2019-10-08.



Teckenförklaring:

Hastighet: (Persontåg/Godståg) (km/h)

BB: Bibana

SSB: Södra stambanan

TGOJ: Trafikaktiebolaget Grängesberg-Oxelösund Järnvägar

Figur 4. Maximal hastighet för samtliga spår vid framtida situation 2040, bild från "PM Buller, Bilaga 1 till Miljökonsekvensbeskrivning, Ostlänken – Järnvägsplan delen Nyköpings resecentrum" rapport från Nyköpings kommun, 2019-10-08.

3 Riktvärden för trafikbuller

Riktvärden för buller utomhus regleras av förordning SFS 2015:2016 och buller inomhus av krav i BBR. Formulering av krav för trafikbuller i detaljplan bör hänvisa till SFS 2015:216 och BBR. Äldreboende och vårdboende ska omfattas av samma krav som bostäder.

3.1 SFS 2015:216

Enligt förordning (2015:216), med ändringar till och med SFS 2017:359, om trafikbuller vid bostadsbyggnader, från Sveriges Riksdag, gäller följande för buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

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

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

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

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

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

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

Texten är ett utdrag ur förordningen. För mer information hänvisas till förordningen i sin helhet.

3.2 Ljudkrav inomhus enligt BBR

Fasadisoleringen ska dimensioneras så att ljudnivå inomhus ej överstiger BBR-kraven för ljudnivå från yttre bullerkällor enligt nedan:

- Högst 30 dBA dygnsekvivalent ljudnivå i sovrum och vardagsrum.
- Högst 35 dBA dygnsekvivalent ljudnivå i kök och WC/Badrum.
- Högst 45 dBA maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 – 06.00) i sovrum och vardagsrum. Värdet får överskridas högst 5 ggr/natt.

4 Beräkningar

4.1 Beräkningsmetod

Beräkningarna har utförts enligt Nordiska beräkningsmodellerna för väg- och spårtrafikbuller i beräkningsprogrammet CadnaA.

4.2 Beräkningsresultat

I bilagor AK-191104-2-01 till AK-191104-2-11 redovisas beräknade ljudnivåer för byggnaderna, se Tabell 2.

Bilagor	
AK-191104-2-01	Ekvivalent ljudnivå vid fasad, väg- och spårtrafik. Högsta värde oavsett våningsplan.
AK-191104-2-02	Ekvivalent ljudnivå vid fasad, plan 1, bottenvåning. Väg- och spårtrafik
AK-191104-2-03	Ekvivalent ljudnivå vid fasad, plan 2. Väg- och spårtrafik
AK-191104-2-04	Ekvivalent ljudnivå vid fasad, plan 3. Väg- och spårtrafik
AK-191104-2-05	Ekvivalent ljudnivå vid fasad, plan 4. Väg- och spårtrafik
AK-191104-2-06	Ekvivalent ljudnivå vid fasad, plan 5. Väg- och spårtrafik
AK-191104-2-07	Ekvivalent ljudnivå, ljudutbredning 2 m ovan mark. Väg- och spårtrafik.
AK-191104-2-08	Maximal ljudnivå vid fasad, högsta värde oavsett våningsplan. Vägtrafik. Färre än 5 st bussar nattetid (kl. 22-06) på Hemgårdsvägen.
AK-191104-2-09	Maximal ljudnivå, ljudutbredning 2 m ovan mark, vägtrafik. Färre än 5 st bussar/timme dag- och kvällstid (kl.06-22) på Hemgårdsgatan.
AK-191104-2-10	Maximal ljudnivå vid fasad, högsta värde oavsett våningsplan. Vägtrafik. Busstrafik nattetid på Hemgårdsvägen.
AK-191104-2-11	Maximal ljudnivå, ljudutbredning 2 m ovan mark, vägtrafik. Busstrafik på Hemgårdsvägen.

Tabell 2.

4.2.1 Kommentarer till beräkningsförfarande

Redovisade ljudnivåer vid fasad är frifältsvärden med reflektioner från närbelägna byggnader men ej från den egna byggnaden. Redovisade ljudnivåer 2 meter ovan mark är värden inklusive reflektioner från omgivande byggnader (ej frifältsvärden).

Redovisade värden för ekvivalent ljudnivå vid fasad avser dygnsekvivalent ljudnivå.

Maximal ljudnivå har beräknats för två olika tidsperioder för att kunna jämföra med riktvärden:

- Maximal ljudnivå nattetid (kl 22:00-06:00) för vägtrafik. Detta värde beräknas för att få en uppfattning om vilken fasadisolering som krävs för att bostäderna ska kunna innehålla BBR-krav avseende buller inomhus. Maximal ljudnivå inomhus får överskridas högst 5 ggr/natt. Enligt uppgift från kommunen finns planer på en busslinje som trafikerar Hemgårdsvägen. Beräkningarna har därför utförts för två olika fall: Busstrafik nattetid respektive ingen busstrafik nattetid (motsvarar trafikering med färre än 5 busspassager/dygn nattetid, då kravet får överskridas högst 5 ggr/natt) .
- Maximala ljudnivån för maxtrafiktimme (dag- och kvällstid kl. 06-22). Detta värde beräknas för att kunna jämföra med riktvärdet för högst 70 dBA på uteplats. Riktvärdet får överskridas högst 5 ggr/timme. I beräkningarna förutsätts färre än 5 tunga fordon/timme på Industrivägen, Hemgårdsvägen och lokalgator. Beräkning har även utförts med fler än 5 busspassager/timme på Hemgårdsvägen, för att visa på utfallet av en sådan trafikering.

5 Resultat och utlåtande

Sammanfattningsvis visar utredningen att samtliga byggnader får ekvivalenta ljudnivåer som ej överstiger 60 dBA vid fasad. Bostäder inom bebyggelsen kan därför innehålla trafikbullerförordningens riktvärden vid fasad, utan åtgärder.

Kvartersutformningen har utformats så att bullerskyddade gårdar skapats. Gemensamma uteplatser kan placeras på gårdsytor där ekvivalent respektive maximal ljudnivå ej överstiger 50 dBA respektive 70 dBA, vilket innebär att trafikbullerförordningens riktvärde för buller på uteplats kan innehållas för samtliga bostäder inom detaljplanen.

I avsnitten nedan ges en mer detaljerad beskrivning av bullersituationen inom detaljplanen.

5.1 Ekvivalent ljudnivå vid fasad

Beräkningarna visar att ekvivalent ljudnivå inte överstiger 60 dBA vid någon fasad, se Figur 5 samt bilaga AK-191104-2-01. Riktvärden i trafikbullerförordningen innehålls för samtliga byggnaders fasader i enlighet med paragraf 3 i förordningen. I bilaga AK-191104-2-02 till AK-191104-2-06 redovisas ekvivalent ljudnivå för respektive våningsplan.

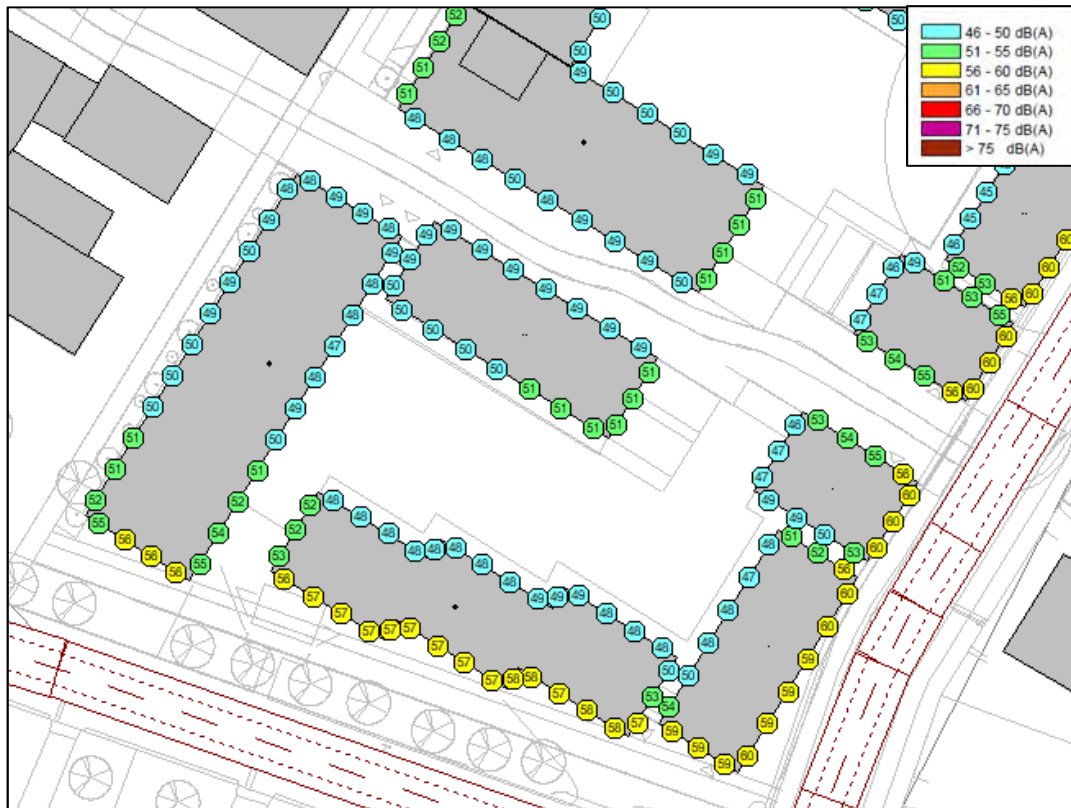


Figur 5. Ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik, prognosår 2040. Frifältsvärde vid fasad, högsta nivå oavsett våningsplan. Bild från bilaga AK-191104-2-01.

5.1.1 Hemgårdspassagens eventuella påverkan

Det saknas i dagsläget prognoser för hur en öppning av Hemgårdspassagen kan komma att påverka trafikflödena i området. Enligt Trivectors trafikutredning kan öppningen troligtvis leda till en ökning av fordonsflödet på Hemgårdsvägen. Beräkning av ekvivalent ljudnivå vid fasader närmast Hemgårdsvägen visar att även om trafikmängden på Hemgårdsvägen skulle bli dubbelt så hög efter öppning av Hemgårdspassagen, så skulle ingen byggnad få högre än 60 dBA vid fasad. Se Figur 6.

Det innebär att det skulle krävas mer än en fördubbling av trafikmängden på Hemgårdsvägen (d.v.s. dryga 3000 fordon/dygn) för att utlåtandet i denna utredning skulle ändras, avseende möjligheten att innehålla trafikbullerförordningens riktvärden.



Figur 6. Ekvivalent ljudnivå vid fasader närmast Hemgårdsvägen, scenario att trafikflödet på Hemgårdsvägen år 2040 dubblas (till drygt 3000 fordon/dygn) om Hemgårdspassagen öppnas. Frifältsvärde vid fasad, högsta nivå oavsett våningsplan.

5.2 Ljudnivå på uteplats

Beräkningarna visar att det finns möjlighet att anordna uteplatser i anslutning till byggnaderna, som kan innehålla riktvärdena i SFS 2015:216 om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta gäller även om fler än 5 bussar/timme trafikerar Hemgårdsvägen. Se Figur 7 och Figur 8 samt bilaga AK-191104-2-07, AK-191104-2-09 och AK-191104-2-11.



Figur 7. Ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik, prognosår 2040. Ljudutbredning 2 meter ovan mark. Från bilaga AK-191104-2-07.



Figur 8. Vänster bild visar maximal ljudnivå 2 meter ovan mark utan busstrafik (motsvarar fallet färre än 5 busspassager/timme) på Hemgårdsvägen. Höger bild visar maximal ljudnivå med > 5 busspassager/timme på Hemgårdsvägen.

5.3 Möjligheten att uppfylla BBR-krav avseende trafikbuller inomhus

Fasadkonstruktionen med vägg, fönster, fönsterdörrar och eventuella don ska dimensioneras utifrån beräknade ljudnivåer utomhus, så att ljudkrav i BBR kan innehållas inomhus i bostäderna. Beräkningarna visar att bostadshusen belastas av måttliga till

medelhöga ekvivalenta och maximala ljudnivåer och erforderlig fasadisolering kan åstadkommas med normala konstruktioner. För fasader mot Hemgårdsvägen beror kravet på fasadisolering på hur många bussar som beräknas trafikera Hemgårdsvägen nattetid (kl 22-06), se skillnaden mellan Figur 9 och Figur 10.



Figur 9. Maximal ljudnivå vid fasad, prognosår 2040. Ingen busstrafik nattetid (motsvarar trafikering med högst 5 bussar/natt på Hemgårdsvägen).



Figur 10. Maximal ljudnivå vid fasad, prognosår 2040. Busstrafik nattetid på Hemgårdsvägen.

5.4 Påverkan på befintlig bebyggelse

Intill Guldsmedsgatan finns ett befintligt bostadsområde, se Figur 11. Enligt Trivectors trafikutredning kan trafikmängden komma att öka med 570 - 880 fordon/dygn på Industrigatan och Guldsmedsgatan vid fullt utbyggd detaljplan. För trafikmängden på Guldsmedsgatan motsvarar detta en årlig trafikökning i storleksordningen 1,0 - 1,5 %. Detta skulle ge en ökning av ekvivalent ljudnivå vid de befintliga bostäderna närmast Guldsmedsgatan i storleksordningen 0,5 - 1 decibel. En sådan ökning bedöms utgöra en marginell och knappt hörbar skillnad av ljudnivå jämfört med nuvarande bullersituation.



Figur 11. Bild från Eniro, befintliga bostäder intill Guldsmedsgatan markerade med rött.

6 Industribullerutredning

6.1 Inledning

Intill området för detaljplanen finns en befintlig transformatorstation med tre stycken transformatorer, som drivs av Vattenfall. Se placering i området i rödmarkerad del i Figur 12.



Figur 12. Vänster bild visar del av situationsplan från Arkitema Architects. Transformatorstation inringad med rött. Höger bild visar flygfoto från Google Maps.

Tegelbyggnaden runt transformatorstationen är ca sex meter hög och inrymmer två stycken transformatorer. Mellan transformatorerna samt mot gatan sitter väggar av betong. Den tredje transformatorn står i en separat containerbyggnad strax intill tegelbyggnaden. Uppåt är det öppet, dvs det finns inget tak över transformatorerna, se bild från platsbesök nedan. Enligt uppgift från Vattenfall är transformatorerna behovsstyrda och kan därför vara igång när som helst under dygnet.



Figur 13. Foto från tak till transformatorstation.

6.2 Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller utomhus

Riktvärden för buller från industri och verksamhetsbuller regleras i Naturvårdsverkets rapport 6538, "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller, Naturvårdsverket". I vägledningen anges riktvärden utomhus vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler, som i normalfallet bör vara vägledande för bedömning av om buller utgör en olägenhet.

En kort sammanfattning av riktvärdena ges nedan.

Ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsvärde			
	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22) samt lör-, sön- och helgdag (06-18)	Leq natt (22-06)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA
<p>Maximala ljudnivåer ($L_{A_{Fmax}} > 55$ dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen.</p> <p>I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.</p>			

Tabell 3

Utöver riktvärden utomhus ska byggnadernas fasadisolering dimensioneras så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller inomhus uppfylls, avseende ljudnivå från transformatorstationen. Se Tabell 4 nedan.

Riktvärden för lågfrekvent buller inomhus, FoHMFS 2014:13									
Tersband [Hz]	31,5	40	50	63	80	100	125	160	200
Ljudtrycksnivå, L_{eq} [dB]	56	49	43	42	40	38	36	34	32

Tabell 4

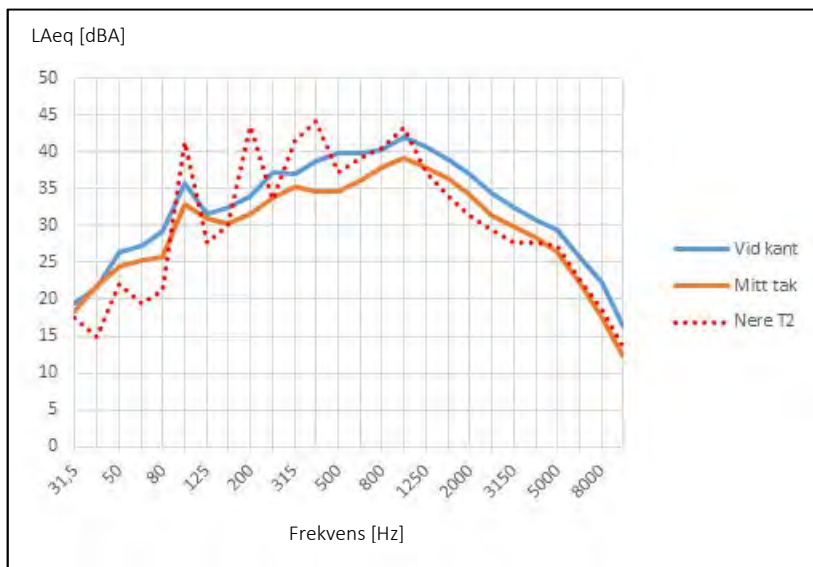
6.3 Ljudnivåmätning

Under vår och höst år 2020 byttes befintliga transformatorer ut och ersattes med nya. Efter driftsättning utfördes en ljudmätning på plats av Magenta Akustik AB den 2 oktober 2020. Enligt uppgift från Vattenfalls representanter på plats var samtliga tre transformatorer i drift/lastade under tiden för mättillfället. Mätningen visar att de nya transformatorerna är betydligt tystare än de tidigare.

Mätningen utfördes i tre positioner, se Figur 14. Resultatet av mätningen redovisas i Figur 15. I mätposition 2 och 3 påverkas ljudnivån av bakgrundsbuller från trafik, stadsbuller mm.



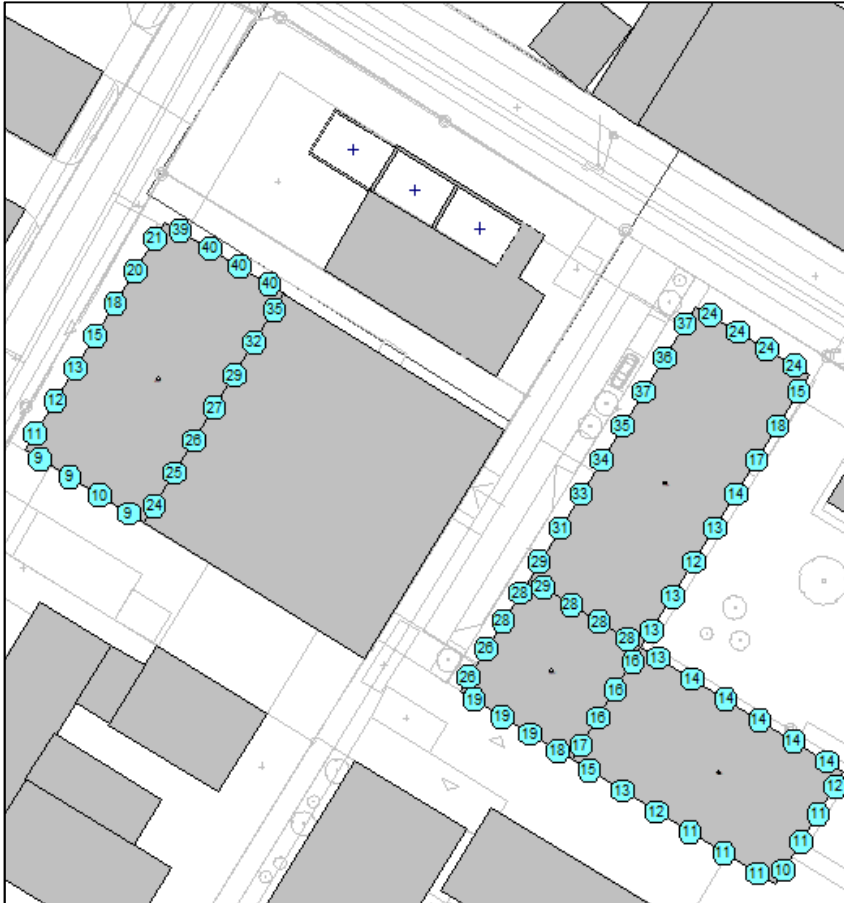
Figur 14. Ungefärliga mätpositioner på bild från Google Maps. Position 1 är belägen nere på marknivå, intill transformator nr 2. Mätposition 2 är på taket, precis vid kanten, 1 meter ovanför taket. Position 3 är ungefär mitt på tak, 1 meter ovan tak.



Figur 15. Uppmätt ljudnivå i dBA för olika frekvenser. Kurvorna visar de olika mätpositionerna.

6.4 Beräkning av ljudnivå vid bostäder

Baserat på mätvärdena från mätningen har ljudnivå vid byggnadernas fasader beräknats med hjälp av beräkningsprogrammet Cadna. Beräkningen visar att ekvivalent ljudnivå vid fasad ej överstiger 40 dBA vid någon bostadsfasad och Naturvårdsverkets riktvärde för industribuller nattetid bedöms därmed kunna innehållas för samtliga byggnader i kvarteret, se Figur 16.



Figur 16. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasader närmast transformatorstation, frifältsvärde dBA, beräknade från mätvärden av ljudnivå från transformatorstation. Redovisade värden visar högsta värdet vid fasad oavsett våningsplan.

6.5 Sammanfattning industribuller från transformatorstation

Yttre buller:

Utredningen visar att med befintlig konstruktion på byggnaden runt transformatorstationen så bedöms alla bostäders fasader inom detaljplanen innehålla riktvärdet om högst 40 dBA vid fasad.

Ljudnivå inomhus:

Mätningarna visar att ljudnivån i 50 Hz, 100 Hz och 200 Hz kommer bli dimensionerande för fasadisoleringen för äldreboendets fasad som vetter mot transformatorstationen. För att klara Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus krävs följande:

- Fasad till äldreboende närmast transformatorstationen rekommenderas att vara av tung konstruktion. Om en utfackningsvägg väljs så behöver denna specialstuderas och utformas så att den får tillräcklig dämpning för nämnda frekvenser.
- Fönster vid denna fasad ska väljas med hög ljudisolering i lågfrekvensen, speciellt i 50 Hz, 100 Hz och 200 Hz. Detaljer ska tas fram under projekteringen baserat på mätvärden utomhus. Stora fönster bör undvikas vid denna fasad.



MAGENTA

AKUSTIK

Beräkning utförd av
 Magenta Akustik
 08-12 14 87 87
 info@magentaakustik.se
 www.magentaakustik.se

Handläggande akustiker
 SCR

Granskad av
 MFT

Projektnamn
 Stockrosen, Nyköping

Projektnummer
 191104-1

Ritningsnummer
 AK-191104-2-01

Datum
 2021-01-27

Skala
 1:900

Beräkningsprogram
 CadnaA

Beräkningsmodell
 Nordiska beräkningsmodellen

Ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik, prognosår 2040. Högsta nivå vid fasad, oavsett våningsplan.

- 46 - 50 dB(A)
- 51 - 55 dB(A)
- 56 - 60 dB(A)
- 61 - 65 dB(A)
- 66 - 70 dB(A)
- 71 - 75 dB(A)
- > 75 dB(A)

Frifältsvärde vid fasad inkl. reflektioner från närbelägna byggnader



MAGENTA

AKUSTIK

Beräkning utförd av
Magenta Akustik
 08-12 14 87 87
 info@magentaakustik.se
 www.magentaakustik.se

Handläggande akustiker
SCR

Granskad av
MFT

Projektnamn
Stockrosen, Nyköping

Projektnummer
191104-1

Ritningsnummer
AK-191104-2-02

Datum
2021-01-27

Skala
1:900

Beräkningsprogram
CadnaA

Beräkningsmodell
Nordiska beräkningsmodellen

Ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik, prognosår 2040. Plan 1, bottenvåning

- 46 - 50 dB(A)
- 51 - 55 dB(A)
- 56 - 60 dB(A)
- 61 - 65 dB(A)
- 66 - 70 dB(A)
- 71 - 75 dB(A)
- > 75 dB(A)

Frifältsvärde vid fasad inkl. reflektioner från närbelägna byggnader



MAGENTA

AKUSTIK

Beräkning utförd av
Magenta Akustik
 08-12 14 87 87
 info@magentaakustik.se
 www.magentaakustik.se

Handläggande akustiker
SCR

Granskad av
MFT

Projekt
Stockrosen, Nyköping

Projektnummer
191104-1

Ritningsnummer
AK-191104-2-03

Datum
2021-01-27

Skala
1:900

Beräkningsprogram
CadnaA

Beräkningsmodell
Nordiska beräkningsmodellen

Ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik, prognosår 2040. Plan 2

- 46 - 50 dB(A)
- 51 - 55 dB(A)
- 56 - 60 dB(A)
- 61 - 65 dB(A)
- 66 - 70 dB(A)
- 71 - 75 dB(A)
- > 75 dB(A)

Frifältsvärde vid fasad inkl. reflektioner från närbelägna byggnader



MAGENTA

AKUSTIK

Beräkning utförd av
Magenta Akustik
 08-12 14 87 87
 info@magentaakustik.se
 www.magentaakustik.se

Handläggande akustiker
SCR

Granskad av
MFT

Projektnamn
Stockrosen, Nyköping
 Projektnummer
 191104-1
 Ritningsnummer
 AK-191104-2-04

Datum
 2021-01-27

Skala
 1:900

Beräkningsprogram
CadnaA

Beräkningsmodell
 Nordiska beräkningsmodellen

Ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik, prognosår 2040. Plan 3

- 46 - 50 dB(A)
- 51 - 55 dB(A)
- 56 - 60 dB(A)
- 61 - 65 dB(A)
- 66 - 70 dB(A)
- 71 - 75 dB(A)
- > 75 dB(A)

Frifältsvärde vid fasad inkl. reflektioner från närbelägna byggnader



MAGENTA

AKUSTIK

Beräkning utförd av
Magenta Akustik
 08-12 14 87 87
 info@magentaakustik.se
 www.magentaakustik.se

Handläggande akustiker
SCR

Granskad av
MFT

Projektnamn
Stockrosen, Nyköping

Projektnummer
191104-1

Ritningsnummer
AK-191104-2-05

Datum
2021-01-27

Skala
1:900

Beräkningsprogram
CadnaA

Beräkningsmodell
Nordiska beräkningsmodellen

Ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik, prognosår 2040. Plan 4

- 46 - 50 dB(A)
- 51 - 55 dB(A)
- 56 - 60 dB(A)
- 61 - 65 dB(A)
- 66 - 70 dB(A)
- 71 - 75 dB(A)
- > 75 dB(A)

Frifältsvärde vid fasad inkl. reflektioner från närbelägna byggnader



MAGENTA

AKUSTIK

Beräkning utförd av
Magenta Akustik
 08-12 14 87 87
 info@magentaakustik.se
 www.magentaakustik.se

Handläggande akustiker
SCR

Granskad av
MFT

Projektnamn
Stockrosen, Nyköping

Projektnummer
191104-1

Ritningsnummer
AK-191104-2-06

Datum
2021-01-27

Skala
1:900

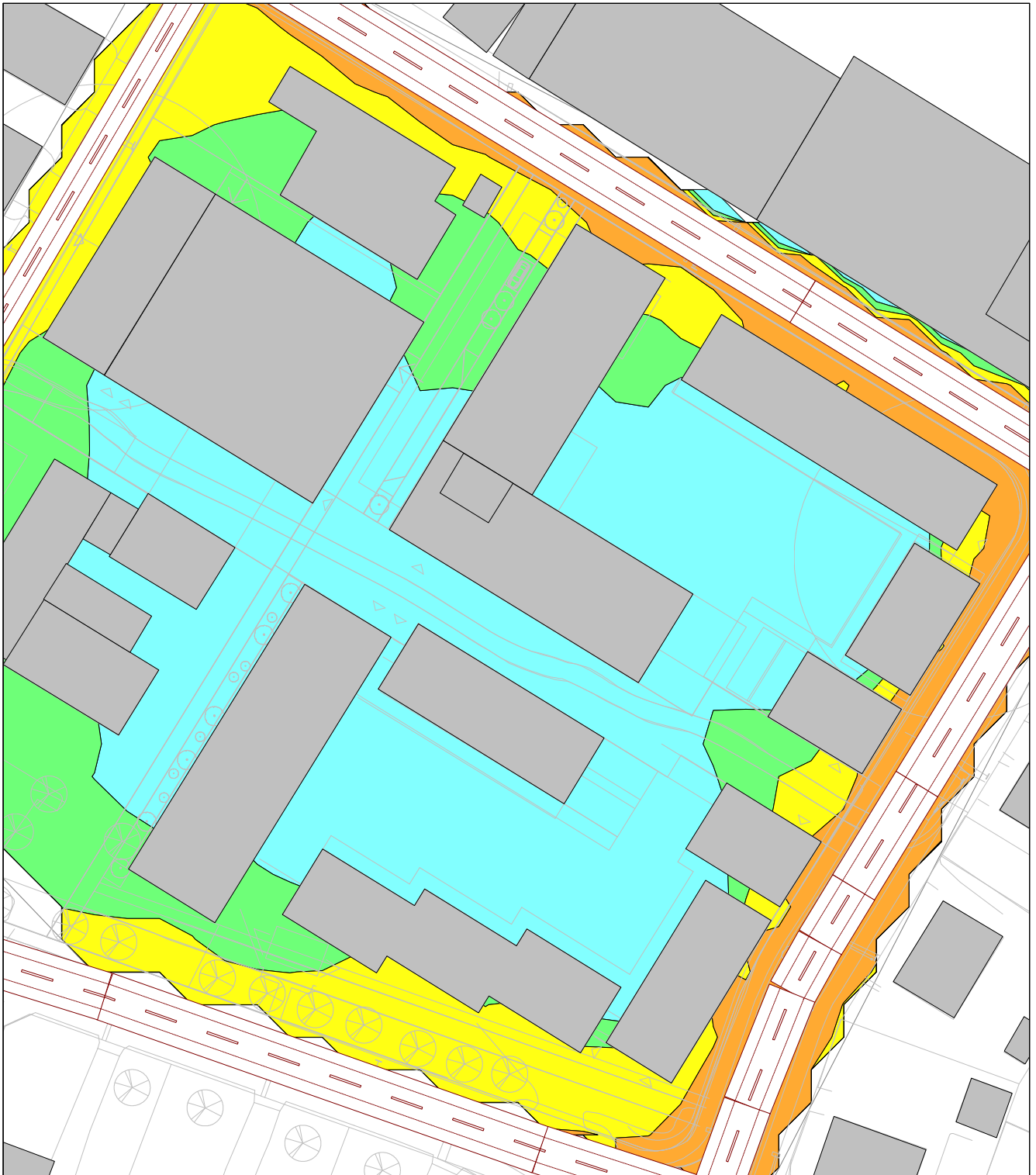
Beräkningsprogram
CadnaA

Beräkningsmodell
Nordiska beräkningsmodellen

Ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik, prognosår 2040. Plan 5

- 46 - 50 dB(A)
- 51 - 55 dB(A)
- 56 - 60 dB(A)
- 61 - 65 dB(A)
- 66 - 70 dB(A)
- 71 - 75 dB(A)
- > 75 dB(A)

Frifältsvärde vid fasad inkl. reflektioner från närbelägna byggnader



MAGENTA

AKUSTIK

Beräkning utförd av
Magenta Akustik
 08-12 14 87 87
info@magentaakustik.se
www.magentaakustik.se

Handläggande akustiker
SCR

Granskad av
MFT

Projekt
 Stockrosen, Nyköping

Projektnummer
 191104-1

Ritningsnummer
 AK-191104-2-07

Datum
 2021-01-17

Skala
 1:900

Beräkningsprogram
CadnaA

Beräkningsmodell
 Nordiska beräkningsmodellen

**Ekvivalent ljudnivå från
 väg- och spårtrafik,
 prognosår 2040.
 Ljudutbredning 2 meter ovan
 mark.**

- 46 - 50 dB(A)
- 51 - 55 dB(A)
- 56 - 60 dB(A)
- 61 - 65 dB(A)
- 66 - 70 dB(A)
- 71 - 75 dB(A)
- > 75 dB(A)

Frifältsvärde vid fasad inkl. reflektioner
 från närbelägna byggnader



MAGENTA

AKUSTIK

Beräkning utförd av
Magenta Akustik
 08-12 14 87 87
info@magentaakustik.se
www.magentaakustik.se

Handläggande akustiker
SCR

Granskad av
MFT

Projektnamn
Stockrosen, Nyköping

Projektnummer
191104-1

Ritningsnummer
AK-191104-2-08

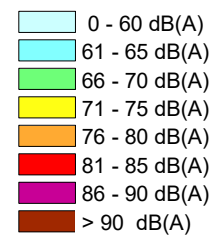
Datum
2021-01-27

Skala
1:900

Beräkningsprogram
CadnaA

Beräkningsmodell
Nordiska beräkningsmodellen

Maximal ljudnivå från vägtrafik, prognosår 2040. Högsta nivå vid fasad, oavsett våningsplan.



Frifältsvärde vid fasad inkl. reflektioner från närbelägna byggnader



MAGENTA

AKUSTIK

Beräkning utförd av
Magenta Akustik
 08-12 14 87 87
 info@magentaakustik.se
 www.magentaakustik.se

Handläggande akustiker
SCR

Granskad av
MFT

Projekt
 Stockrosen, Nyköping

Projektnummer
 191104-1

Ritningsnummer
 AK-191104-2-09

Datum
 2021-01-27

Skala
 1:900

Beräkningsprogram
CadnaA

Beräkningsmodell
 Nordiska beräkningsmodellen

**Maximal ljudnivå från
 vägtrafik, prognosår 2040.
 Ljudutbredning 2 meter ovan
 mark.**

- 0 - 60 dB(A)
- 61 - 65 dB(A)
- 66 - 70 dB(A)
- 71 - 75 dB(A)
- 76 - 80 dB(A)
- 81 - 85 dB(A)
- 86 - 90 dB(A)
- > 90 dB(A)

Frifältsvärde vid fasad inkl. reflektioner
 från närbelägna byggnader



MAGENTA

AKUSTIK

Beräkning utförd av
 Magenta Akustik
 08-12 14 87 87
 info@magentaakustik.se
 www.magentaakustik.se

Handläggande akustiker
 SCR

Granskad av
 MFT

Projektnamn
 Stockrosen, Nyköping

Projektnummer
 191104-1

Ritningsnummer
 AK-191104-2-10

Datum
 2021-01-27

Skala
 1:900

Beräkningsprogram
 CadnaA

Beräkningsmodell
 Nordiska beräkningsmodellen

Maximal ljudnivå från vägtrafik, prognosår 2040. Busslinje på Hemgårdsvägen. Högsta nivå vid fasad, oavsett våningsplan.

- 0 - 60 dB(A)
- 61 - 65 dB(A)
- 66 - 70 dB(A)
- 71 - 75 dB(A)
- 76 - 80 dB(A)
- 81 - 85 dB(A)
- 86 - 90 dB(A)
- > 90 dB(A)

Frifältsvärde vid fasad inkl. reflektioner från närbelägna byggnader



MAGENTA

AKUSTIK

Beräkning utförd av
Magenta Akustik
 08-12 14 87 87
 info@magentaakustik.se
 www.magentaakustik.se

Handläggande akustiker
SCR

Granskad av
MFT

Projekt
 Stockrosen, Nyköping

Projektnummer
 191104-1

Ritningsnummer
 AK-191104-2-11

Datum
 2021-01-27

Skala
 1:900

Beräkningsprogram
CadnaA

Beräkningsmodell
 Nordiska beräkningsmodellen

**Maximal ljudnivå från
 vägtrafik, prognosår 2040.
 Busslinje på Hemgårdsvägen.
 Ljudutbredning 2 m ovan mark.**

- 0 - 60 dB(A)
- 61 - 65 dB(A)
- 66 - 70 dB(A)
- 71 - 75 dB(A)
- 76 - 80 dB(A)
- 81 - 85 dB(A)
- 86 - 90 dB(A)
- > 90 dB(A)

Frifältsvärde vid fasad inkl. reflektioner
 från närbelägna byggnader

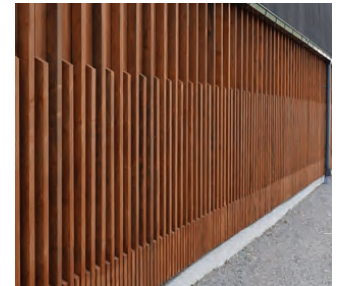
AVSKÄRMNING/PLANK



Befintlig transformatorstation sedd genom staket.

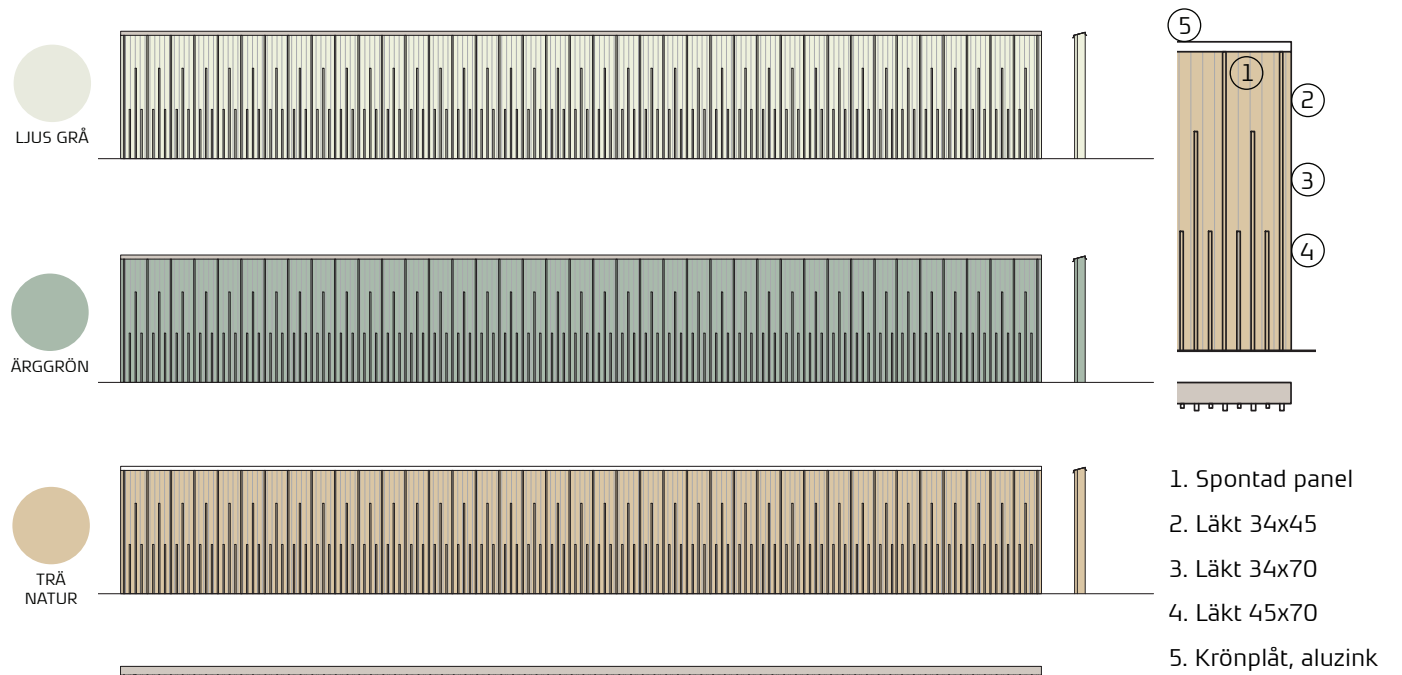


Referens plank



Referens plank

PRINCIP ELEVATION/PLAN/SEKTION:



ORIENTERING

I nordväst gränsar Stockrosen 7 och 11 till en fastighet med transformatorstation. Idag avgränsas fastigheten genom våningshögt genomsiktligt stängsel. Ny bebyggelse som möter transformatorstation är vårdboende och lägenhetshus vid Krukmakaregatan samt mobilitetshus.

UTFORMNING

Ny bebyggelse föreslås avgränsas mot transformatorstation genom ett plank. Planket utformas i trä, stående spontad slät panel som ges ytterligare detaljering genom vertikala läkt med varierande dimension och avstånd.

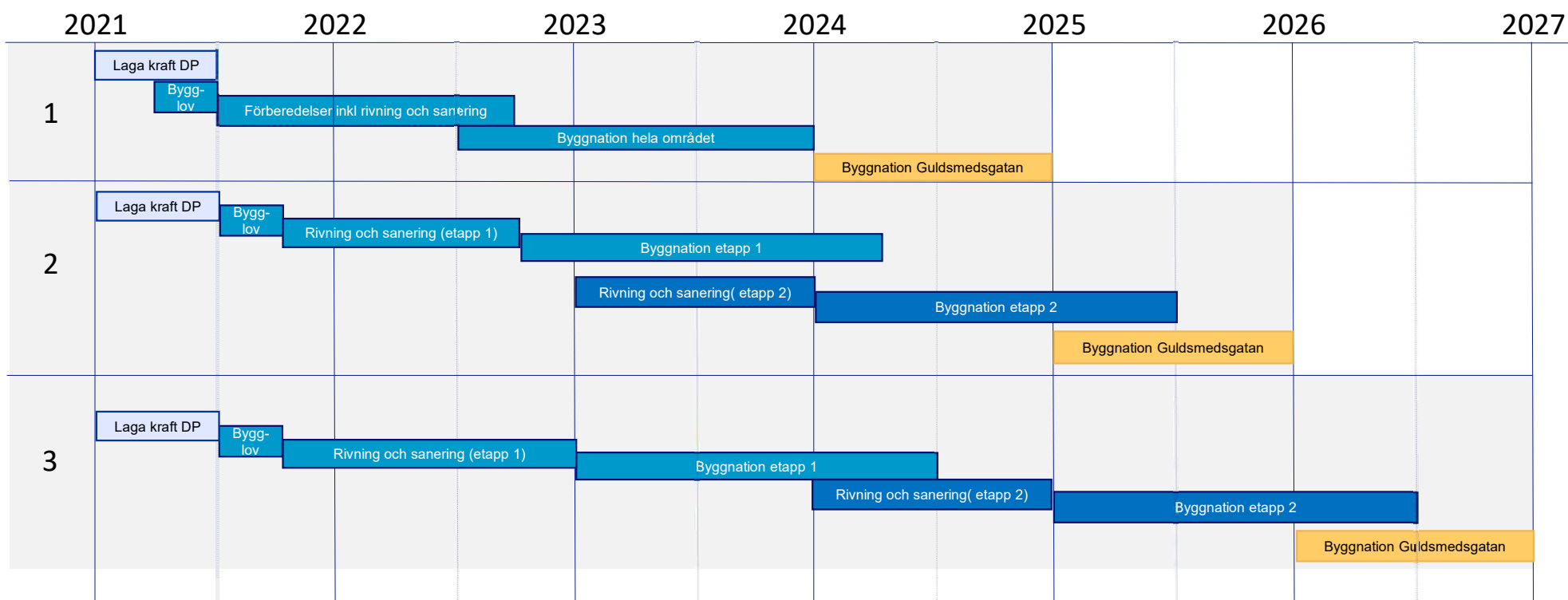
Färgsättning av plank relaterar till övrig ny bebyggelse och en möjlig palett i trä, ärggrönt eller ljust grå.

Vy från ny kvartersgata med mobilitetshus och vårdboende, byggnader som möter transformatorstation (ej synligt i denna vy). Nytt avgränsande plank utformas i trä med detaljering genom vertikala träribbor. Material och kulör är samspel med ny bebyggelse såväl som Sunlight-kvarteret på andra sidan Industrigatan.



Tidplan för olika utbyggnadsscenarier:

1. Hela området byggs i en etapp, bygglovets påbörjas under planläggning.
 2. Två etapper (södra/norra alternativt östra/västra) med en tidplan fram till 2026
 3. Två etapper (södra/norra alternativt östra/västra) med en mer offensiv tidplan fram till 2025
- Mobilitetshuset byggs i etapp 2.



Miljöteknisk markundersökning

Etapp 2

Fastigheterna Stockrosen 7 och 11 i Nyköpings kommun
2020-03-23

Structor

Författare: Helena Westin och Daniel Jansson
Beställare: Bolite Bostäder AB
Konsultbolag: Structor Miljöpartner AB
Uppdragsnamn: Miljöundersökning Stockrosen
Uppdragsnummer: 8874
Datum: 2020-03-23
Uppdragsledare: Helena Westin
Handläggare/utredare: Daniel Jansson och Maria Külen
Granskare: Daniel Jansson

Status: Rapport miljöteknisk markundersökning
Etapp 2

Sammanfattning

Structor Miljöpartner AB har på uppdrag av Bolite Bostäder AB utfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning på fastigheterna Stockrosen 7 och 11 i stadsdelen Högbrunn i Nyköpings tätort. Syftet med markundersökningen är att avgränsa tidigare påträffade petroleumbaserad förorening och även komplettera med ytterligare borrhuger och analyser.

I dagsläget bedrivs en rad olika verksamheter inom området. På Stockrosen 7 bedrivs i huvudsak handels- och hantverkarverksamhet. På Stockrosen 11 bedrivs idag bilhandel och bilverkstad på en stor del av fastigheten. Utöver detta bedrivs även handelsverksamhet, främst i områdets södra del. Historiskt har gjuteri- och olika typer av bilverksamheter bedrivits på området, bland annat bensinstation, bilverkstad och billackering. Kemikalier som har hanterats i de olika verksamheterna är drivmedel, organiska lösningsmedel, oljor och eventuellt klorerade lösningsmedel.

Tidigare markundersökning utfördes den 4–5 december 2019 och den kompletterande undersökningen utfördes den 3 mars 2020. Jordprover togs med hjälp av borrhuger. Placeringen av provpunkterna gjordes baserat på tidigare provtagning för att bättre kunna bedöma petroleumföroreningens utbredning. Borrhuger utfördes vid 9 borrhuger och sammanlagt 34 prover skickades till laboratorium för analys. I en av dessa provpunkter sattes även ett grundvattenrör för analys av grundvatten. Jord- och grundvattenprover analyserades i huvudsak med avseende på alifatiska kolväten och aromatiska kolväten samt metaller. Ett urval av prover analyserades även med avseende på bland annat klorerade lösningsmedel, pesticider och PCB.

Analysresultat visar på förhöjda halter av metaller, PAH och PCB i några provpunkter inom det undersökta området. Dessa föroreningar kan bero på fyllnadsmassor som tillförts området samt på de verksamheter som har bedrivits och bedrivs på området idag.

Föroreningar som alifater och aromater visar på att det har förekommit spill av petroleumämnen lokalt inom området. Föroreningarna är relativt väl avgränsade i både sidled och djupled. Vid en exploatering av området behöver dessa föroreningar åtgärdas. Den kompletterande undersökningen har till stor del avgränsat föroreningen, vilket tyder på att t.ex. en standardiserad schaktsanering vid en exploatering är ekonomiskt och tekniskt genomförbar.

Inför en exploatering och förändring av detaljplanen föreslås att det i tillägg tas fram en riskbedömning och åtgärdsutredning.

Innehåll

1. Uppdraget.....	5
1.1. Bakgrund	5
1.2. Syfte	6
2. Objektbeskrivning	6
2.1. Underlag	7
2.2. Historik.....	7
2.3. Miljö- och hälsostörande ämnen som kan förväntas på området	8
2.4. Nuvarande och planerad markanvändning	8
2.5. Skyddsobjekt	8
2.6. Fältobservationer	8
3. Utförande.....	11
3.1. Metod allmänt.....	12
3.2. Laboratorieanalyser.....	13
4. Bedömningsgrunder	15
4.1. Bedömningsgrunder jordprover.....	15
4.2. Bedömningsgrunder grundvattenprover.....	16
5. Resultat	16
5.1. Analysresultat – metaller i jord	16
5.2. Analysresultat – kolväten och PCB i jord	18
5.3. Analysresultat grundvatten.....	22
6. Slutsatser och rekommendationer	23
6.1. Metaller i jord.....	23
6.2. Organiska ämnen i jord	23
6.3. Sammanfattande slutsatser och rekommendationer	25
7. Referenser.....	26

Bilagor

Bilaga 1. Fältprotokoll jordprovtagning

Bilaga 2. Fältprotokoll grundvattenprovtagning

Bilaga 3. Analysresultat jordprovtagning

Bilaga 4. Analysresultat grundvattenprovtagning

1. UPPDRAGET

1.1. Bakgrund

Bolite Bostäder AB undersöker möjligheterna att bygga bostäder på fastigheterna Stockrosen 7 och 11 i Nyköping. För att möjliggöra detta krävs att gällande detaljplanebestämmelser ändras, då nuvarande markanvändning på fastigheterna är industriverksamhet. Structor Miljöpartner AB har därför fått i uppdrag att utföra miljötekniska markundersökningar som en del i undersökandet av möjligheterna att ändra gällande detaljplan.

En undersökning utfördes under december 2019, där det bland annat påträffades petroleumrelaterade föroreningar i marken. En kompletterande undersökning utfördes därför i mars 2020. Denna rapport innefattar resultaten från båda dessa undersökningar.



Figur 1. Översiktlig karta med undersökningsområdets ungefärliga utbredning. (Källa: eniro.se. 2019)

1.2. Syfte

Syftet med de miljötekniska markundersökningarna är att undersöka om fastigheterna var förorenade genom jord- och grundvattenprovtagning. Avsikten med den kompletterande undersökningen (etapp 2) som utfördes i mars 2020 var att avgränsa föroreningar som påträffades vid etapp 1.

Undersökningarna omfattar inte provtagning av mark under byggnader, provtagning av byggnadsmaterial i byggnader eller provtagning av asfalt.

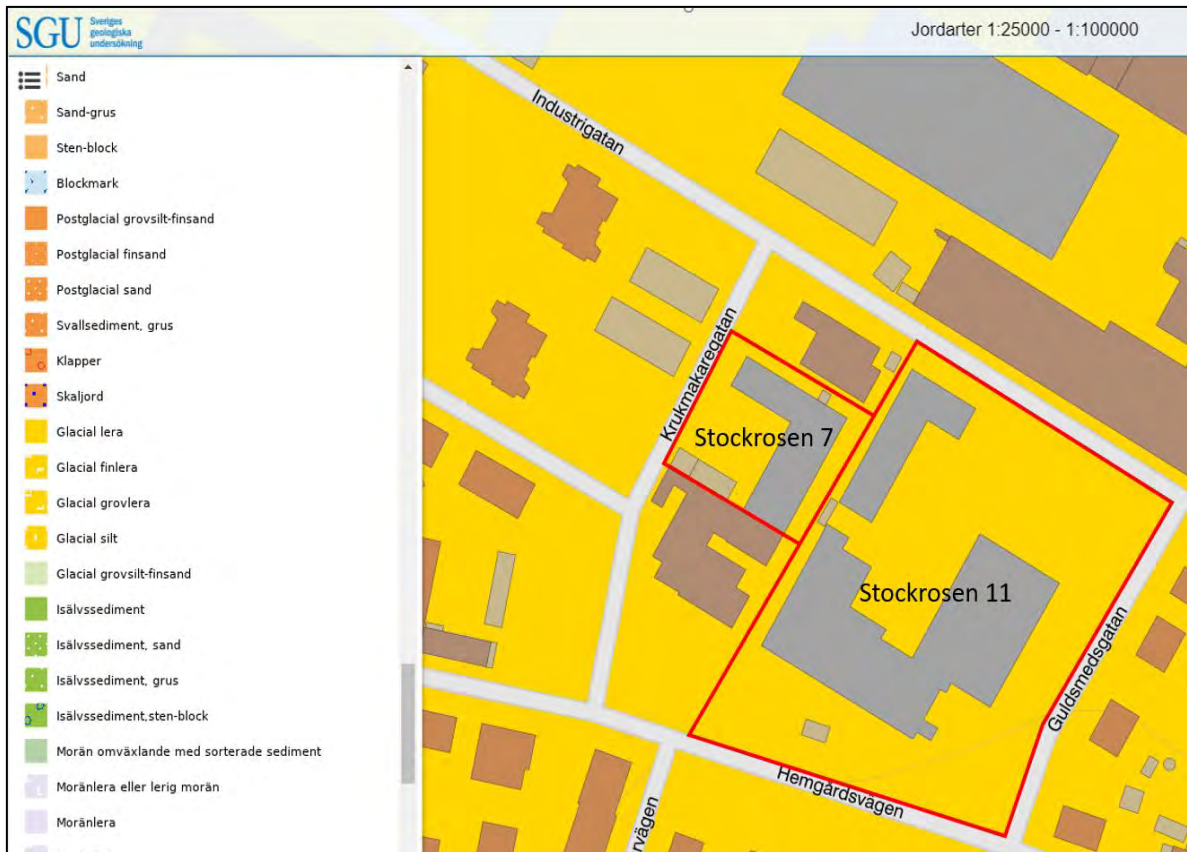


Figur 2. Karta som visar fastigheterna Stockrosen 7 och 11. (Källa: eniro.se, 2019)

2. OBJEKTBESKRIVNING

Undersökningsområdet ligger i stadsdelen Högbrunn i den västra delen av Nyköpings tätort. Området omfattar fastigheterna Stockrosen 7 och 11 och är 14 748 m² stort. Fastigheten Stockrosen 7 nyttjas i dagsläget för handels- och hantverkarverksamhet. I den sydvästra delen av Stockrosen 11 bedrivs handelsverksamhet. I den östra delen av

fastigheten bedrivs bilförsäljning och i den nordvästra delen bedrivs bilverkstad. Området är till stora delar asfalterat med undantag för gräsytor i områdets sydvästra och norra delar samt en grusparkering i områdets nordöstliga hörn. Av SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta framgår att naturliga jordlager i undersökningsområdet utgörs av glacial lera.



Figur 3. SGU:s jordartskarta för undersökningsområdet och dess omgivning (fastigheternas ungefärliga utbredning inom röd markering). (Källa: SGU, 2019)

2.1. Underlag

För denna miljötekniska markundersökning har följande underlag inhämtats och använts:

- Mifo-historik (Metodik för inventering av förorenade områden) från länsstyrelsens EBH-stöd. Mifo-historik finns endast avseende Stockrosen 11.
- Ledningskartor från ledningsägare inom området.

2.2. Historik

Av den Mifo-historik som har inhämtats från länsstyrelsen framgår att följande verksamheter har bedrivits på fastigheten Stockrosen 11:

- Gjuteri från 1930–40-talet, guldgjuteri på 40-talet.
- Bensinstation från slutet av 50-talet till 60-talet.
- Bilverkstad från cirka 1950 fram till idag. Utöver bilverkstad byggdes en tvätthall 1951 och biltvätt bedöms därför ha bedrivits sedan dess och bedrivs fortfarande på Åke Andersson Bil.
- Billackering i 3 hallar mot Industrigatan cirka 1960–1970. Nyköpings billackering bedrev billackering från 1973. Oklart när denna verksamhet upphörde.

Utöver information om verksamheter enligt ovan framgår att verksamheter som har bedrivits har haft egna oljepannor för uppvärmning fram till cirka 1983. Uppställning av skrotbilar och annat skrot har skett på fastigheten. De kemikalier som har hanterats i de olika verksamheterna är drivmedel, organiska lösningsmedel, oljor och eventuellt klorerade rostskyddsmedel (Länsstyrelsen, 2003).

2.3. Miljö- och hälsostörande ämnen som kan förväntas på området

Utifrån Mifo-historiken förväntas följande miljö- och hälsostörande ämnen kunna påträffas inom området, framförallt på Stockrosen 11:

- Metaller
- Petroleumföreningar
- Klorerade alifater

2.4. Nuvarande och planerad markanvändning

I enlighet med gällande detaljplan bedrivs industriverksamheter i området vilket motsvarar MKM (mindre känslig markanvändning) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Då Bolite Bostäder har för avsikt att undersöka möjligheterna för byggande av bostäder blir dock markanvändningen KM (känslig markanvändning) vid etablering av bostäder inom området.

2.5. Skyddsobjekt

Skyddsobjekt är de som vistas på fastigheten idag och i framtiden.

2.6. Fältobservationer

Undersökningsområdet omgärdas av relativt vältrafikerade vägar, bostadshus, Sunlight Hotell & Konferens, transformatorstationer samt fastigheter som hyser handelsverksamheter. På undersökningsområdet finns ett flertal byggnader som hyser verksamheter enligt ovan.

Som nämnts ovan utgörs marken inom området till stora delar av asfalt med undantag för några gräs- och grusytor. Jordprofil visas i figur 4.



Figur 4. Foton av markprofil på skruvborr i provpunkten BP4

Av Figur 4 framgår foton av en typisk markprofil i den centrala delen av området där fyllnadsmassor utgör den första metern av marklagret. Under markytorna utgörs marklagret till stora delar av fyllnadsmassor av olika karaktär. Under fyllnadsmassorna övergår sedan marken i silt eller lera. Djupet där silt eller lera först påträffades varierar mellan cirka 0,1–1,0 m. I provpunkterna BP4, BP7 och BP10 kunde lukt av olja urskiljas från borrhålet och en svag lukt även i BP19 och eventuellt även i BP17.

I Figur 5 och Figur 6 visas översiktliga foton från undersökningsområdets nordöstra respektive centrala delar.



Figur 5. Bild tagen mot väster vid provpunkten BP7.



Figur 6. Bild tagen mot norr vid provpunkten BP11.

3. UTFÖRANDE

Innan fältarbetet utfördes upprättades ett ärende i Ledningskollen för området för att undvika att åsamka skada på ledningar.

Fältarbetet med borrhandsvagn utfördes den 4–5 december 2019 och den 3 mars 2020.

Grundvattenprover togs den 12 december 2019 och den 12 mars 2020. Provpunkternas placering framgår av Figur 7.



Figur 7. Provpunkternas placering i undersökningsområdet.

3.1. Metod allmänt

Undersökning av jord gjordes med hjälp av en skruvborr monterad på en bandvagn. Borring utfördes av EC Svenska AB. Borringen utfördes tills att lera påträffades och ytterligare någon meter djupare. Borrdjup varierade mellan 2–4,5 m. Kompletterande jordprover togs ut på i förhand bestämda djup, som varierade beroende på borrpunkt. Avsikten var att avgränsa tidigare påträffad förorening och att få en bättre bild över eventuella föroreningar inom området. Olika jordarter blandades inte. Borren rengjordes mekaniskt mellan varje metervis upptag och den upptagna jordprofilen skrapades rent med kniv innan uttag av prov. Provtagning gjordes med hjälp av kniv och/eller engångsplasthandske. Provtagningsutrustning rengjordes mellan varje provtagning. Lagerföljden dokumenterades i fältprotokoll (Bilaga 1) och fotograferades löpande under

arbetets gång. Prover förvarades mörkt i kylväska och kylskåp innan transport till laboratorium.

I samband med att borrningen utfördes sattes ett kompletterande grundvattenrör. Röret pumpades rent och omsattes med en peristaltisk pump 2 dagar innan grundvattenprovet togs. Grundvattenprov togs av den övre vattenmassan med hjälp av peristaltisk pump. I samband med grundvattenprovtagningen mättes även grundvattennivåerna vilket framgår av fältprotokoll i Bilaga 2. Provet förvarades mörkt och svalt i kylväska och transporterade till laboratorium samma dag som provtagningen utfördes.

3.2. Laboratorieanalyser

Analyser har utförts av ALS Scandinavia AB med avseende på bland annat metaller, alifatiska och aromatiska kolväten, PCB, klorerade kolväten och klorfenoler. ALS är ackrediterade för många miljöanalyser av styrelsen för teknisk ackreditering (SWEDAC) och har pålitlig kvalitetssäkring.

Utvalda jordprover analyserades med ALS analyspaket MS-1, OJ-21a och Envipack. Grundvattenprover analyserades med ALS analyspaket Envipack. Vilka analyser som utfördes på vilka prover framgår av Tabell 1.

Tabell 1. Analyser som utfördes på jord- och grundvattenprover, kursiv text är från etapp 2

Provpunkt	Djup (m)	Envipack jord	MS-1	OJ-21a	Envipack vatten
BP 19S01	0,1–0,5		X	X	
BP 19S01	0,5–1,0		X	X	
BP 19S02	0,5–1,0		X	X	
BP 19S02	1,0–1,5		X	X	
<i>BP 19S02</i>	<i>2,0–2,5</i>			X	
<i>BP 19S02</i>	<i>2,5–3,0</i>			X	
<i>BP 19S02</i>	<i>3,0–3,5</i>			X	
BP 19S03/GV1	0,1–0,4	X			
BP 19S03/GV1	1,0–1,5		X		
BP 19S03/GV1	grundvatten				X
BP 19S04	0,5–1,0		X	X	
BP 19S04	1,0–1,5			X	
BP 19S04	1,5–2,0			X	
<i>BP 19S04</i>	<i>2,5–3,0</i>			X	
<i>BP 19S04</i>	<i>3,5–4,0</i>			X	
BP 19S05	0,4–0,9	X			
BP 19S05	2,5–3,0	X			
BP 19S06	0,6–1,0		X	X	

Provpunkt	Djup (m)	Envipack jord	MS-1	OJ-21a	Envipack vatten
BP 19S06	2,0–2,5	X			
BP 19S07	0,0–0,5		X	X	
BP 19S07	0,5–1,0		X	X	
BP 19S07	2,0–2,5		X	X	
BP 19S07	3,0–3,5	X			
BP 19S08/GV2	0,5–0,7	X			
BP 19S08/GV2	1,2–1,7	X			
BP 19S08/GV2	grundvatten				X
BP 19S09/GV3	0,0–0,5	X			
BP 19S09/GV3	grundvatten				X
BP 19S10	0,05–0,6	X			
BP 19S10	1,0–1,5	X			
BP 19S11	0,2–0,55	X			
BP 19S11	0,8–1,5	X			
BP 19S11	1,7–2,0	X			
BP 19S12	0,0–0,4	X			
BP 19S12	0,5–1,0	X			
BP 19S13	0,5–1,0	X			
BP 19S13	1,1–1,4	X			
<i>BP 20S14</i>	<i>0,5-1,0</i>		X	X	
<i>BP 20S14</i>	<i>1,0-1,5</i>			X	
<i>BP 20S14</i>	<i>2,0-2,5</i>		X		
<i>BP 20S14</i>	<i>2,5-3,0</i>			X	
<i>BP 20S14</i>	<i>3,5-4,0</i>			X	
<i>BP 20S14</i>	<i>4-4,5</i>			X	
<i>BP 20S15</i>	<i>0,05-0,5</i>		X		
<i>BP 20S15</i>	<i>0,5-0,9</i>			X	
<i>BP 20S15</i>	<i>1,0-1,5</i>		X		
<i>BP 20S15</i>	<i>2,0-2,5</i>			X	
<i>BP 20S15</i>	<i>3,0-3,5</i>	X			
<i>BP 20S15</i>	<i>3,5-4,0</i>			X	
<i>BP 20S16</i>	<i>0,5-1,0</i>		X	X	
<i>BP 20S16</i>	<i>1,0-1,5</i>			X	
<i>BP 20S16</i>	<i>1,5-2,0</i>		X		
<i>BP 20S16</i>	<i>2,0-2,5</i>			X	
<i>BP 20S17</i>	<i>0,1-0,5</i>		X		
<i>BP 20S17</i>	<i>0,5-1,0</i>			X	

Provpunkt	Djup (m)	Envipack jord	MS-1	OJ-21a	Envipack vatten
BP 20S17	1,0-1,5	X			
BP 20S17	1,5-2,0			X	
BP 20S17	2,5-3,0			X	
BP 20S19	0,6-1,0		X	X	
BP 20S19	1,5-2,0			X	
BP 20S19	2,0-2,5		X		
BP 20S19	2,5-3,0			X	
BP 20S19	3,5-4,0			X	
BP 20S20	0,3-0,8	X			
BP 20S20	1,0-1,5		X		
BP 20S20	1,5-2,0	X			
BP 20S20	3,0-3,5			X	
Antal prover		17+4	10+10	11+24	3+1
Sammanlagt antal analyser		80			

Analysen omfattar beroende på analyspaket följande parametrar:

- Metaller; arsenik, barium, bly, kadmium, kobolt, koppar, krom, kvicksilver, molybden, nickel, tenn, vanadin och zink (Envipack – samtliga, MS-1 – samtliga förutom tenn och molybden)
- Alifatiska kolväten; uppdelade i olika fraktioner >C5-C35 (Envipack och OJ-21a)
- Aromatiska kolväten; uppdelade i olika fraktioner >C8-C35 (Envipack och OJ-21a)
- Polycykliska aromatiska kolväten (PAH); (Envipack och OJ-21a)
- Klorerade kolväten; klorbensener och klorerade alifater (Envipack)
- BTEX; bensen, toluen, etylbensen, MTBE, summa xylener och styren (Envipack)
- PCB (Envipack)
- Klorerade pesticider; bekämpningsmedel (Envipack)
- Klorfenoler (Envipack)

Analys av asfalt och mark under byggnader har inte utförts.

4. BEDÖMNINGSGRUNDER

4.1. Bedömningsgrunder jordprover

Vid utvärdering av analysresultat från jordprovtagning har halterna jämförts med generella riktvärden vilka tagits fram av Naturvårdsverket för förorenad mark. Riktvärdena är framtagna för att indikera upp till vilken nivå det inte förväntas finnas risk för negativ påverkan på människor eller miljö vid angiven markanvändning.

Riktvärdena är framtagna för två typer av markanvändning (Naturvårdsverket, 2009):

- KM, känslig markanvändning, där det inte finns några begränsningar för hur marken kan användas och där grundvattnet skyddas. Exempel på markanvändning kan vara bostäder, daghem eller odling av livsmedel.
- MKM, mindre känslig markanvändning. Vid halter över denna nivå anser Naturvårdsverket att markkvaliteten begränsar markanvändningen. Marken anses utan risk kunna användas för industrier, kontor och vägar mm., för halter under MKM-riktvärden.

Då Bolite Bostäder AB undersöker möjligheterna för byggande av bostäder på området, jämförs uppmätta halter i jordprover med riktvärden för KM. En jämförelse görs dock även med riktvärden för MKM då det i dagsläget förekommer industriverksamhet på området.

4.2. Bedömningsgrunder grundvattenprover

Vid utvärdering av analysresultat från grundvattenprovtagning har tre källor använts:

- SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) generella riktvärden för grundvatten kan användas för de fåtal ämnen de har framtagits för. Riktvärdena regleras i SGU:s föreskrifter (SGU-FS 2013:2) om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten.
- Jämförvärden från Livsmedelsverkets föreskrifter (LIVSFS 2011:3) avser dricksvatten.
- Svenska petroleuminstitutets riktvärden (SPI, 2010) avser bensinstationer och ger vägledning för halter vid specifika ändamål. SPI heter numera Svenska petroleum- & biodrivmedelinstitutet (SPBI).

5. RESULTAT

Resultatet från laboratorieanalyser redovisas i tabeller enligt nedan. Samtliga analyserade parametrar framgår av Bilaga 3 avseende jord och Bilaga 4 avseende grundvatten.

5.1. Analysresultat – metaller i jord

39 jordprover analyserades med avseende på metaller, varav endast fyra prover från tre borrhöjningar översteg befintliga riktvärden. Riktvärdet för KM avseende bly överskreds i provpunkt BP4. Riktvärdet för MKM avseende koppar samt riktvärdet för KM avseende bly och zink överskreds i provpunkt BP12. I BP20 förekom barium, bly, krom och nickel över KM samt koppar, bly och vanadin över MKM. Samtliga analysresultat för metaller framgår av Tabell 2 - 5. Samtliga analysresultat framgår även av Bilaga 3.

Tabell 2. Analysresultat metaller i BP1-BP5, etapp 1.

BP	BP1	BP1	BP2	BP2	BP3	BP3	BP4	BP5	BP5	Riktvärde	
Djup	0,1-0,5	0,5-1,0	0,5-1,0	1,0-1,5	0,1-0,4	1,0-1,5	0,5-1,0	0,4-0,9	2,5-3,0		
Enhet mg/kg TS											
Riktvärde	<KM	<KM	<KM	>KM	>KM	<KM	>KM	<KM	<KM	MKM	KM
TS 105°C	93,6	88,6	77,8	73,6		75,1					
As	4,13	2,56	0,806	1,32	1,5	1,03	1,38	<1,00	<1,00	25	10
Ba	88,8	58,6	39,4	56,1	27,6	39,2	71,3	53,4	49	300	200
Cd	0,135	0,103	<0,1	<0,1	0,31	<0,1	0,23	0,11	0,16	12	0,8
Co	3,86	4	4,15	6,58	2,64	4,47	8,29	7,16	6,79	35	15
Cr	16,4	15	19,8	26,2	10,6	18,1	27,7	28,1	25	150	80
Cu	16,2	26,3	9,43	13,9	9,36	10,3	50,2	11,2	12,4	200	80
Hg	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,20	<0,2	<0,20	<0,20	<0,20	2,5	0,25
Ni	8,85	9,38	9,8	13,7	6,4	9,26	12,8	11,5	10,7	120	40
Pb	16,7	15,1	5,97	8,5	8,8	6,1	50,4	8,2	9,7	400	50
V	17,4	13,8	20,6	27,3	8,8	19	33,6	31,7	28,6	200	100
Zn	59,2	51	40,5	53,6	175	38,7	95,4	48,2	45,2	500	250
Mo					<0,40		0,57	<0,40	<0,40	100	40
Sn					<1,0		3,2	<1,0	<1,0		

Tabell 3. Analysresultat metaller i BP6-BP9, etapp 1.

BP	BP6	BP6	BP7	BP7	BP7	BP7	BP8	BP8	BP9	Riktvärde	
Djup	0,6-1,0	2,0-2,5	0-0,5	0,5-1,0	2,0-2,5	3,0-3,5	0,5-0,7	1,2-1,7	0-0,5		
Enhet mg/kg TS											
Riktvärde	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	MKM	KM
TS 105°C	78,2		83,4	79,2	73,1						
As	0,606	<1,00	1,74	0,729	1,34	<1,00	<1,00	<1,00	<1,00	25	10
Ba	58,7	73,3	118	63,3	63,1	58,7	75,5	63,1	80,6	300	200
Cd	<0,1	0,18	0,267	0,111	<0,1	0,14	0,21	0,15	0,37	12	0,8
Co	6,19	9,99	3,88	5,13	6,46	7,28	8,09	8,93	8,53	35	15
Cr	29,4	33,1	20,7	21,1	27,9	26,4	34,4	31,3	28,2	150	80
Cu	9,33	15,4	27,3	31,7	14,5	13	19,2	12,8	34	200	80
Hg	<0,2	<0,20	<0,2	<0,2	<0,2	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	2,5	0,25
Ni	13,5	15,4	8,54	10,6	13,7	11,3	14,4	13,4	12	120	40
Pb	8,36	10,1	34,9	20,6	9,78	7,7	16,4	9,1	38,8	400	50
V	28,2	38,4	14,4	23,4	29,3	29,5	38,7	35,7	39,3	200	100
Zn	57,1	60,6	77,1	61,6	59,7	47,9	69,6	53,5	94,5	500	250
Mo		0,47				<0,40	<0,40	<0,40	0,5	100	40
Sn		<1,0				<1,0	<1,0	<1,0	2,2		

Tabell 4. Analysresultat metaller i BP10-BP13, etapp 1.

BP	BP10	BP10	BP11	BP11	BP11	BP12	BP12	BP13	BP13		
Djup	0,05-0,6	1,0-1,5	0,2-0,55	0,8-1,5	1,7-2,0	0-0,4	0,5-1,0	0,5-1,0	1,1-1,4		
Enhet mg/kg TS										Riktvärde	
Riktvärde	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	>KM	>MKM	<KM	<KM	MKM	KM
TS 105°C		76,2									
As	<1,00	1,07	<1,00	1,21	1,26	1,38	4,03	<1,00	2,31	25	10
Ba	98,7	53,6	75,1	55,2	77,5	71,3	172	57,9	81,7	300	200
Cd	0,36	<0,10	0,21	0,16	0,17	0,23	0,33	0,15	0,27	12	0,8
Co	9,59	5,65	9,17	6,17	9,6	8,29	9,16	7,38	9,02	35	15
Cr	32,2	22,3	33,6	24,2	35	27,7	27,2	28,7	29,4	150	80
Cu	32,7	17,1	16	19,6	16	50,2	1150	13,4	23,2	200	80
Hg	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	2,5	0,25
Ni	14,7	0,4	14,5	10,8	16,3	12,8	20,2	11,6	13,9	120	40
Pb	49,2	10,5	11,5	9,6	9,8	50,4	268	9,4	20,9	400	50
V	36,9	13,1	37,4	26,2	39,3	33,6	33,8	32,2	33,9	200	100
Zn	157	<1,0	68,3	52,8	60,4	95,4	318	52,1	72,7	500	250
Mo	0,41	23,5	<0,40	<0,40	<0,40	0,57	0,45	<0,40	0,43	100	40
Sn	15,1	66,3	<1,0	<1,0	<1,0	3,2	612	1,1	<1,0		

Tabell 5. Analysresultat metaller i BP 14-BP 20, etapp 2.

Borrpunkt	BP14	BP14	BP15	BP15	BP16	BP16	BP17	BP19	BP19	BP20	BP20	BP20		
Djup (m)	0,5-1,0	2,0-2,5	0,05-0,5	1,0-1,5	0,5-1,0	1,5-2,0	0,1-0,5	0,6-1,0	2,0-2,5	1,0-1,5	0,3-0,8	1,5-2,0		
Enhet mg/kg TS													Riktvärde	
Element	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	>KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	MKM	KM
As	1,01	0,808	1,09	1,51	1,24	0,978	1,87	0,846	1,95	1,34	1,1	1,49	25	10
Ba	81,2	34,5	21,8	72,5	37,5	20,4	99,4	52,6	71,9	70,6	99,3	104	300	200
Cd	<0,1	<0,1	0,137	<0,1	<0,1	<0,1	0,271	0,319	<0,1	<0,1	0,15	0,16	12	0,8
Co	4,46	3,99	2,04	7,16	3,57	3,48	5,26	4,82	7,85	7,24	8,88	9,56	35	15
Cr	20,9	16,4	8,51	31,4	13,9	12,6	21,1	21,3	31,8	29,6	38,3	39,4	150	80
Cu	12,3	8,85	55,5	18,9	9,64	9,22	32,2	16,3	15,1	12,9	29	23,2	200	80
Hg	<0,2	<0,2	0,213	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,20	<0,20	2,5	0,25
Ni	9,88	8,62	4,17	15,6	8,49	6,11	11,1	10,2	15,5	14,1	16,6	17,6	120	40
Pb	9,44	4,86	27	11	11,7	3,35	115	18,5	10,2	10,5	23,6	22,4	400	50
V	21,3	16,5	7,89	34,1	21,5	12,2	21,7	22	33,9	31,3	45,4	45,1	200	100
Zn	54,5	41,2	71,8	60,4	34,9	25,3	117	58,4	63,4	63,2	81,4	83,4	500	250
Mo											0,58	<0,40	100	40
Sn											<1,0	<1,0		

5.2. Analysresultat – kolväten och PCB i jord

56 jordprover analyserades med avseende på kolväten varav 21 jordprover även analyserades med avseende på PCB.

Riktvärdet för MKM överskreds i två provpunkter (avseende aromater >C8-C10 respektive >C10-C16 i BP7 samt avseende alifater >C16-C35 och PAH-H i BP10). Ett eller flera riktvärden för KM avseende kolväten överskreds i sju provpunkter (BP2-BP4, BP7, BP10-BP12 och BP17) se tabell 6–10.

PAH översteg riktvärdet för KM i 4 av 35 provpunkter (BP11, 12 och 15), se tabell 11–12.

I tre av 21 provpunkterna överskreds riktvärdet för KM avseende PCB, summa 7 (BP3, BP10 och BP12). PCB, summa 7 innebär att analys av de sju vanligaste PCB-kongenerna har utförts (tabell. 13–15).

Samtliga analysresultat framgår av Bilaga 3.

Övriga ämnen såsom bland annat klorerade lösningsmedel och bekämpningsmedel låg alla under befintliga riktvärden.

Tabell 6. Analysresultat alifatiska och aromatiska kolväten i BP1-BP4, etapp1.

BP	BP1	BP1	BP2	BP2	BP3	BP4	BP4	BP4		
Djup (m)	0,1-0,5	0,5-1,0	0,5-1,0	1,0-1,5	0,1-0,4	0,5-1,0	1,0-1,5	1,5-2,0		
Enhet mg/kg TS									Riktvärde	
Riktvärde	<KM	<KM	<KM	>KM	<KM	>KM	>KM	>KM	MKM	KM
TS_105°C	90,1	88,9	76,6	78,3		76,1	76,6	75,4		
alifater >C5-C8	<10	<10	<10	<10	<5.0	<10	<10	<10	150	25
alifater >C8-C10	<10	<10	<10	<10	<10.0	<10	<10	<10	120	25
alifater >C10-C12	<20	<20	<20	<20	<10	<20	<20	29	500	100
alifater >C12-C16	<20	<20	<20	<20	<10	<20	<20	32	500	100
alifater >C5-C16	<30	<30	<30	<30	<18	<30	<30	61		
alifater >C16-C35	65	<20	63	130	<10	570	240	830	1000	100
aromater >C8-C10	<1	<1	<1	<1	<0.480	<1	<1	3,3	50	10
aromater >C10-C16	<1	<1	<1	<1	<1.24	<1	<1	1,8	15	3
metylpyrener/metylfluorantener	<1	<1	<1	<1	<1.0	<1	<1	<1		
metylkryser/metylbens(a)antracener	<1	<1	<1	<1	<1.0	<1	<1	<1		
aromater >C16-C35	<1	<1	<1	<1	<1.0	<1	<1	<1	30	10

Tabell 7. Analysresultat alifatiska och aromatiska kolväten i BP5-BP8, etapp 1.

BP	BP5	BP5	BP6	BP6	BP7	BP7	BP7	BP7	BP8	BP8		
Djup	0,4-0,9	2,5-3,0	0,6-1,0	2,0-2,5	0-0,5	0,5-1,0	2,0-2,5	3,0-3,5	0,5-0,7	1,2-1,7		
Enhet mg/kg TS											Riktvärde	
Riktvärde	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	>MKM	>KM	<KM	<KM	MKM	KM
TS_105°C			79,1		83,9	78,8	73,9					
alifater >C5-C8	<5.0	<5.0	<10	<5.0	<10	<10	<10	<5.0	<5.0	<5.0	150	25
alifater >C8-C10	<10.0	<10.0	<10	<10.0	<10	<10	<10	<10.0	<10.0	<10.0	120	25
alifater >C10-C12	<10	<10	<20	<10	<20	<20	56	48	<10	<10	500	100
alifater >C12-C16	<10	<10	<20	<10	<20	<20	37	44	<10	<10	500	100
alifater >C5-C16	<18	<18	<30	<18	<30	<30	93	92	<18	<18		
alifater >C16-C35	<10	12	23	<10	25	29	96	48	<10	<10	1000	100
aromater >C8-C10	<0.480	<0.480	<1	<0.480	<1	<1	72	25,6	<0.480	<0.480	50	10
aromater >C10-C16	<1.24	<1.24	<1	<1.24	<1	<1	42	11,6	<1.24	<1.24	15	3
metylpyrener/metylfluorantener	<1.0	<1.0	<1	<1.0	<1	<1	<1	<1.0	<1.0	<1.0		
metylkryser/metylbens(a)antracener	<1.0	<1.0	<1	<1.0	<1	<1	<1	<1.0	<1.0	<1.0		
aromater >C16-C35	<1.0	<1.0	<1	<1.0	<1	<1	<1	<1.0	<1.0	<1.0	30	10

Tabell 10. Analysresultat alifatiska och aromatiska kolväten i prover tagna vid etapp 2.

BP	BP15	BP15	BP15	BP15	BP16	BP16	BP16	BP16	BP17	BP17		
Djup (m)	0,5-0,9	2,0-2,5	3,0-3,5	3,5-4,0	0,5-1,0	1,0-1,5	2,0-2,5	0,5-1,0	1,0-1,5		Riktvärde	
Riktvärde	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	>KM	MKM	KM
alifater >C5-C8	<10	<10	<5.0	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<5.0	150	25
alifater >C8-C10	<10	<10	<10.0	<10	<10	<10	<10	<10	<10.0		120	25
alifater >C10-C12	<20	<20	<10	<20	<20	<20	<20	<20	<10		500	100
alifater >C12-C16	<20	<20	<10	<20	<20	<20	<20	<20	<10		500	100
alifater >C5-C16	<30	<30	<18	<30	<30	<30	<30	<30	<18		500	100
alifater >C16-C35	<20	<20	<10	<20	<20	<20	<20	<20	213		1000	100
aromater >C8-C10	<1	<1	<0.480	<1	<1	<1	<1	<1	<0.480		50	10
aromater >C10-C16	<1	<1	<1.24	<1	<1	<1	<1	<1	0,183		15	3
metylpyrener/metylfluorantener	<1	<1	<1.0	<1	<1	<1	<1	<1	1			
metylkrysener/metylbens(a)antracener	<1	<1	<1.0	<1	<1	<1	<1	<1	<1.0			
aromater >C16-C35	<1	<1	<1.0	<1	<1	<1	<1	<1	1		30	10
BP	BP17	BP17	BP19	BP19	BP19	BP19	BP20	BP20	BP20			
Djup (m)	1,5-2,0	2,5-3,0	0,6-1,0	1,5-2,0	2,5-3,0	3,5-4,0	0,3-0,8	1,5-2,0	3,0-3,5		Riktvärde	
Riktvärde	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	MKM	KM	
alifater >C5-C8	<10	<10	<10	<10	<10	<10	<5.0	<5.0	<10		150	25
alifater >C8-C10	<10	<10	<10	24	10	<10	<10.0	<10.0	<10		120	25
alifater >C10-C12	<20	<20	<20	26	<20	<20	<10	<10	<20		500	100
alifater >C12-C16	<20	<20	<20	<20	<20	<20	<10	<10	<20		500	100
alifater >C5-C16	<30	<30	<30	50	10	<30	<18	<18	<30		500	100
alifater >C16-C35	39	30	<20	37	21	25	<10	<10	<20		1000	100
aromater >C8-C10	<1	<1	<1	4	1,8	1,3	<0.480	<0.480	<1		50	10
aromater >C10-C16	<1	<1	<1	1,9	<1	<1	<1.24	<1.24	<1		15	3
metylpyrener/metylfluorantener	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1.0	<1.0	<1			
metylkrysener/metylbens(a)antracener	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1.0	<1.0	<1			
aromater >C16-C35	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1.0	<1.0	<1		30	10

Tabell 11. Analysresultat PAH:er i BP11-BP13 etapp 1.

BP	BP11	BP11	BP11	BP12	BP12	BP13	BP13		
Djup (m)	0,2-0,55	0,8-1,5	1,7-2,0	0-0,4	0,5-1,0	0,5-1,0	1,1-1,4		
Enhet mg/kg TS								Riktvärde	
Riktvärde	>KM	<KM	<KM	>KM	>KM	<KM	<KM	MKM	KM
PAH, summa 16	15	<0.64	<0.64	7	3,6	<0.64	<0.64		
PAH, summa cancerogena	7,5	<0.28	<0.28	3	1,7	<0.28	<0.28		
PAH, summa övriga	7,3	<0.36	<0.36	4	1,9	<0.36	<0.36		
PAH, summa L	<0.12	<0.12	<0.12	<0.12	<0.12	<0.12	<0.12	15	3
PAH, summa M	6,8	<0.20	<0.20	3,7	1,7	<0.20	<0.20	20	3,5
PAH, summa H	8,1	<0.32	<0.32	3,3	1,9	<0.32	<0.32	10	1

Tabell 12. Analysresultat PAH:er i BP2, BP4, BP14-17, BP19 och BP20 etapp 2 (mg/kg TS).

Borrpunkt	BP2	BP2	BP2	BP4	BP4	BP14	BP14	BP14	BP14	BP14	BP15	BP15	BP15			
Djup (m)	2,0-2,5	2,5-3,0	3,0-3,5	2,5-3,0	3,5-4,0	0,5-1,0	1,0-1,5	2,5-3,0	3,5-4,0	4,0-4,5	0,5-0,9	2,0-2,5	3,0-3,5	3,5-4,0	Riktvärde	
Riktvärde	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	>KM	<KM	<KM	<KM	MKM	KM
PAH, summa I6	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	1,8	<1.5	<0.64	<1.5		
PAH, summa cancerogena	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	1	<0.3	<0.28	<0.3		
PAH, summa övriga	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	0,74	<0.5	<0.36	<0.5		
PAH, summa L	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.12	<0.15	15	3
PAH, summa M	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	0,63	<0.25	<0.20	<0.25	20	3,5
PAH, summa H	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	1,1	<0.3	<0.32	<0.3	10	1
Borrpunkt	BP16	BP16	BP16	BP17	BP17	BP17	BP17	BP19	BP19	BP19	BP19	BP20	BP20	BP20		
Djup	0,5-1,0	1,0-1,5	2,0-2,5	0,5-1,0	1,0-1,5	1,5-2,0	2,5-3,0	0,6-1,0	1,5-2,0	2,5-3,0	3,5-4,0	0,3-0,8	1,5-2,0	3,0-3,5	Riktvärde	
Riktvärde	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	MKM	KM
PAH, summa I6	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	0,73	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<0.64	<0.64	<10		
PAH, summa cancerogena	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	0,2	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.28	<0.28	<10		
PAH, summa övriga	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	0,53	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.36	<0.36	<20		
PAH, summa L	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.12	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.12	<0.12	<20	15	3
PAH, summa M	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	0,44	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.20	<0.20	<30	20	3,5
PAH, summa H	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	0,29	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.32	<0.32	<20	10	1

Tabell 13. Analysresultat PCB i BP3-BP9, etapp 1.

BP	BP3	BP5	BP5	BP6	BP7	BP8	BP8	BP9		
Djup	0,1-0,4	0,4-0,9	2,5-3,0	2,0-2,5	3,0-3,5	0,5-0,7	1,2-1,7	0-0,5		
Enhet mg/kg TS									Riktvärde	
Riktvärde	>KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	<KM	MKM	KM
PCB, summa 7	0,048	<0,011	<0,011	<0,011	<0,011	<0,011	<0,011	<0,011	0,2	0,008

Tabell 14. Analysresultat PCB i BP10-BP13, etapp 1.

BP	BP10	BP10	BP11	BP11	BP11	BP12	BP12	BP13	BP13		
Djup	0,05-0,6	1,0-1,5	0,2-0,55	0,8-1,5	1,7-2,0	0-0,4	0,5-1,0	0,5-1,0	1,1-1,4		
Enhet mg/kg TS										Riktvärde	
Riktvärde	<KM	>KM	<KM	<KM	<KM	>KM	<KM	<KM	<KM	MKM	KM
PCB, summa 7	<0,011	0,014	<0,011	<0,011	<0,011	0,022	<0,011	<0,011	<0,011	0,2	0,008

Tabell 15 Analysresultat PCB i BP15, BP17 och BP20, etapp 2.

Borrpunkt	BP15	BP17	BP20	BP20		
Djup (m)	3,0-3,5	1,0-1,5	0,3-0,8	1,5-2,0		
Enhet mg/kg TS						Riktvärde
Riktvärde	<KM	<KM	<KM	<KM	MKM	KM
PCB, summa 7	<0,011	<0,011	<0,011	<0,011	0,2	0,008

5.3. Analysresultat grundvatten

Analysresultat från grundvattenprovtagningen visar att samtliga ämnen som har analyserats underskrider de riktvärden som har använts vid bedömning av uppmätta halter. Resultat från analys av grundvatten framgår av Bilaga 4.

6. SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER

6.1. Metaller i jord

Vid analys av 39 prover har metaller över riktvärdet för KM endast påträffats i prov från fyra borrhöjningar (Figur 8). Det har främst varit bly i fyllnadsmassor ytligare än 0,5 m och i övrigt endast koppar och zink i ett prov. Eftersom området är relativt stort kan fyllnadsmassornas sammansättning variera inom området. Det kan inte uteslutas att förhöjda halter förekommer på andra platser i området, något som är vanligt förekommande på industrifastigheter. Analyserna tyder dock på att utbredningen är liten.

6.2. Organiska ämnen i jord

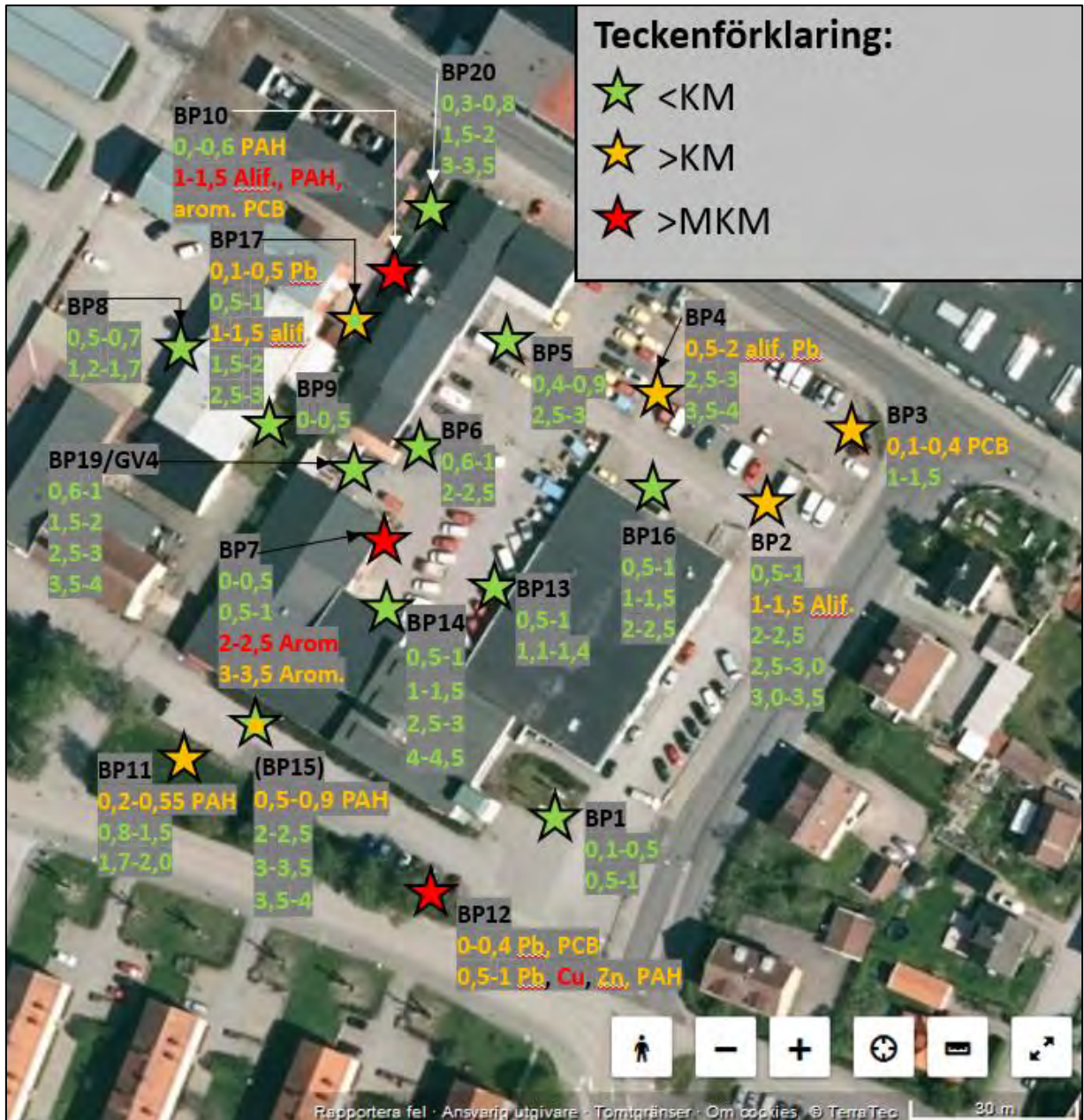
Kolväteföreningar förekommer i 9 av 19 borrhöjningar (Figur 8).

Alifater och aromater förekommer i halter både över KM och MKM i 5 av 19 borrhöjningar. Flertalet av dessa punkter är belägna på fastigheten Stockrosen 11 och förekomsten visas i figur 9. Alifater och aromater över MKM eller KM påträffades i lerlager på 1,0 m och till som mest 3,5 m djup i den centrala delen av området. Vid etapp 2 utfördes borrhöjning och provtagning med avseende på att avgränsa tidigare påträffade föreningar. Resultatet visar på att det sannolikt handlar om separata lokala spill inom olika områden. Utbredning är delvis avgränsad i djup- och sidled med hjälp av de kompletterande borrhöjningarna vid etapp 2, se Figur 8. BP 10 kan inte avgränsas i nordvästlig riktning på grund av byggnader.

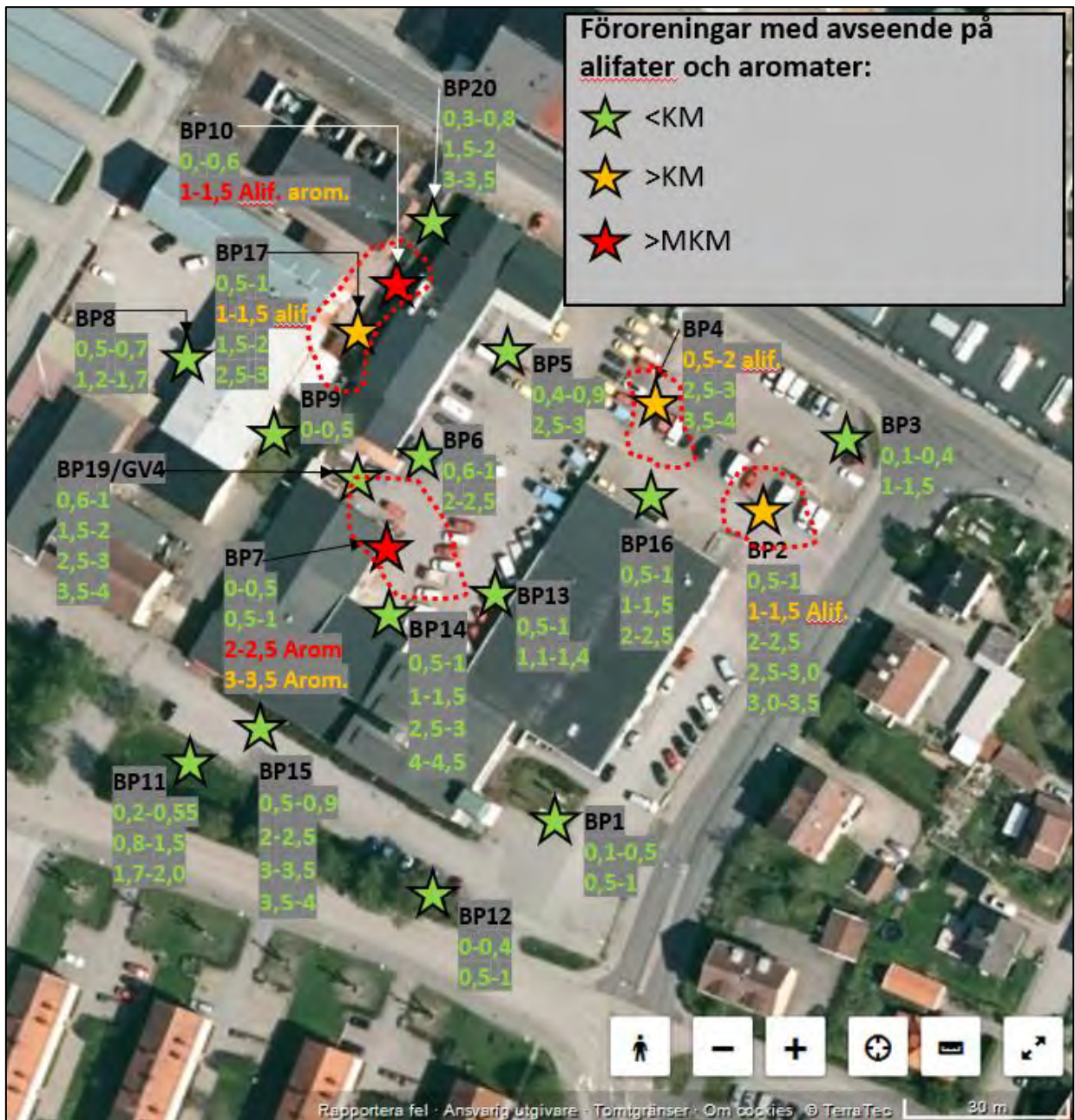
PAH har påträffats spritt över området i 4 av 19 borrhöjningar, men endast i 4 av 35 jordprover.

Kolväteföreningar inom området beror sannolikt på de bilverksamheter av olika karaktär som har bedrivits på området sedan 50-talet.

PCB, summa 7, förekommer i halter över KM, men under MKM i fyllnadsmassor i 3 av 19 provpunkter. PCB har påträffats i områdets norra (BP10), södra (BP12) och nordöstra del (BP3). PCB användes i en rad olika produkter under flera decennier under 1900-talet fram till att all användning förbjöds 1978. Ämnet sprids mycket lätt och kan spridas över stora avstånd. Några exempel på produkter där PCB har använts historiskt är små kondensatorer, transformatorer/flamskyddade transformatorvätskor, fog- och golvmassor, isolerrutor och lättoljekablar (Naturvårdsverket, 2019a). De förhöjda halterna av PCB, summa 7, som har påträffats kan bero på användning av någon av dessa produkter på inom området. Då BP10 ligger intill en av Vattenfalls transformatorstationer på fastigheten Stockrosen 12, är det möjligt att den förhöjda halten av PCB kan härledas till användning av transformatorvätskor på denna station.



Figur 8. Borrpunkter och föroreningsgrad i förhållande till KM och MKM.



Figur 9. Borrpunkter och föroreningsgrad med avseende på alifater och aromater. Röd streckad linje är en uppskattning av förorenings utbredning.

6.3. Sammanfattande slutsatser och rekommendationer

Föroreningar förekommer i 9 av 19 borrpunkter på varierande djup inom området (se Figur 8).

I Naturvårdsverkets beräkningsprogram för förorenad mark framgår vad som är styrande för de generella riktvärdena. Det som är styrande för de generella riktvärdena för de ämnen som påträffats i halter över MKM är följande (Naturvårdsverket, 2019b):

- Alifater >C16-C35 – Skydd av markmiljö
- Aromater >C8-C10 – Skydd av markmiljö
- Aromater >C10-C16 – Skydd av markmiljö
- PAH-H – Intag av växter
- Koppar – Skydd av markmiljö

Utifrån detta konstateras att uppmätta halter inte indikerar att någon risk för människors hälsa föreligger utifrån nuvarande markanvändning. Vid en exploatering av området behöver dock dessa föroreningar åtgärdas.

I de punkter där de högsta halterna av alifatiska och aromatiska kolväten har uppmätts har även en tydlig lukt av olja kunnat urskiljas vid markundersökningen och föroreningen beror sannolikt på lokalt spill av petroleumprodukt.

Med de båda undersökningarna (etapp 1 och 2) som underlag bedöms föroreningens utbredning vara tillräckligt avgränsad (Figur 9) för att kunna bedöma att en relativt enkel och standardiserad avhjälpandeåtgärd till exempel bortschaktning av massor, kommer vara tekniskt och ekonomiskt genomförbar vid en exploatering.

Inför en exploatering och förändring av detaljplanen föreslås att det i tillägg tas fram en riskbedömning och åtgärdsutredning.

7. REFERENSER

Eniro. 2019. <https://kartor.eniro.se/>.

Lantmäteriet. 2019. <https://kso.etjanster.lantmateriet.se/>

Livsmedelsverket. 2011. Föreskrifter om ändring i Livsmedelsverkets föreskrifter (SLVFS 2001:30) om dricksvatten. LIVSFS 2011:3.

Länsstyrelsen. 2003. Bilaga 1, Mifo-historik Objekt-ID F0480-0204

NFS 2004:10. Naturvårdsverkets föreskrifter om deponering, kriterier och förfaranden för mottagning av avfall vid anläggningar för deponering av avfall

Naturvårdsverket. 2009. Riktvärden för förorenad mark – Modellbeskrivning och vägledning. Rapport 5976.

Naturvårdsverket. 2016. Tabell över generella riktvärden för förorenad mark.

Naturvårdsverket. 2019a. PCB i produkter. <https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Kemikalier-och-miljogifter/PCB/PCB-i-produkter/>

Naturvårdsverket. 2019b. Uppdaterat beräkningsverktyg för förorenad mark. <https://www.naturvardsverket.se/upload/stod-i-miljoarbetet/vagledning/fororenade-omraden/version-2-0-1-nv-berakningsprogram-rv-mark-2016-07-06.xlsm>

SGU-FS 2013:2. Sveriges geologiska undersöknings föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten.

SGU. 2016. SGU:s Kartvisare: Jordarter 1:25000–1:100000. <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html>

SGF (Svenska geotekniska föreningen). 2013. Fälthandbok – Undersökningar av förorenade områden. Rapport 2:2013

SPI. 2010. SPI Rekommendation – Efterbehandling av förorenade bensinstationer och dieselanläggningar



Borgensåtagande

Moderbolagsborgen: För Nyköpingsporten AB, 559197-8787, Exploatörens, rätta fullgörande av förpliktelser stipulerade i exploateringsavtal av den _____, 2021, med dnr. SHB20/145:____, går undertecknande, Ramstedt Gruppen AB, 556769-5563, härmed i borgen såsom för egen skuld till en summa om 3 000 000 kronor.

Ort och datum _____

För Ramstedt Gruppen AB, 556769-5563

Jonas Ramstedt

Bevittning

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande



Mellan Nyköpings kommun, (organisationsnummer 556697-9323), nedan kallad kommunen, och Bolaget Fastighets Ab Nyköping Rosen 2 (organisationsnummer 556697-9323), ägare till fastigheten Stockrosen 7 samt Fastighets Ab Nyköping Rosen, (organisationsnummer 556435-1822), ägare till fastigheten Stockrosen 11, nedan kallad fastighetsägaren, träffas härmed följande

Mobilitetsavtal avseende fastigheterna Stockrosen 7 och 11

§1. Bakgrund och syfte

Riktlinjer för mobilitet och parkering i Nyköping ska ligga till grund för bedömningar om lämpliga mobilitetsåtgärder och lämpligt utrymme för parkering av bil och cykel i plan- och bygglovsärenden. Denna bedömning sker i flera steg, där det sista steget omfattar ett åtagande för fastighetsägaren att genomföra s.k. mobilitetslösningar som ska reducera behovet av egen bil för boende.

För att fastighetsägaren ska få tillgodoräkna sig den sänkning av parkeringstalet som erhålls genom mobilitetslösningar, krävs att detta mobilitetsavtal tecknas. Syftet med mobilitetsavtalet är att säkerställa att mobilitetsåtgärder genomförs och vidmakthålls.

Mobilitetsavtalets giltighet är villkorat av att detaljplan för området vinner laga kraft.

§2. Redovisning av mobilitetsåtgärder och kommunal insyn

Undertecknat mobilitetsavtal ska uppvisas för att bygglov ska godkännas. Fastighetsägarens åtaganden i detta avtal säkerställs av kommunen i två separata steg. Första steget utgörs av bygglovsprövningen och där säkerställs att relevanta ytor och utrymmen finns tillgängliga för att kunna klara åtagandena.

Andra steget utgörs av uppföljning som görs årligen efter att byggnader har tagits i drift. Fastighetsägaren åtar sig att ha en årlig uppföljning av de genomförda mobilitetsåtgärderna.

§3. Mobilitetsåtgärder som åligger fastighetsägaren

Samtliga åtgärder, eller motsvarande, ska genomföras, för att ett avdrag om 30 % från parkeringsnormens zon 1 (2020) ska kunna beviljas. Vid etappvis utbyggnad kan avdrag från parkeringsnormen ges i enlighet med mobilitetsmatris, bilaga 1.

Fastighetsägaren ska etablera samt tillse att följande mobilitetsåtgärder vidmakthålls under minst 10 (tio) år från det att slutbesked för aktuell byggnation har lämnats. Samtliga åtgärder ska gälla både ny och eventuell befintlig bebyggelse som ingår i detaljplaneområdet/bygglovsansökan.

§3.1 Samordnad parkering i mobilitetshus

En förutsättning för effektiv markanvändning, samnyttjande av bilparkering och attraktiva stadsmiljöer är lokalisering av parkering för bil samlat i mobilitetshus. Mobilitetshuset ska förutom bilparkering samla mobilitetstjänster som cykelpool, leveransskåp, cykelparkeringar, automatiska dörrar och utrymme för tvätt och underhåll av cyklar med tillgång till pump, verktyg och vatten.

Fastighetsägaren ska använda en digital plattform genom vilken boende och arbetande i Stockrosen ska kunna få överblick över de tjänster som fastighetsägaren tillhandahåller. Via bokningssystemet ska användarna enkelt kunna boka och betala för olika mobilitetstjänster men även ta kontakt med de olika tjänsteleverantörerna för felanmälan och övriga frågor.

§3.2 Avgiftsbelagd bilparkering

Samtliga bilparkeringar ska vara avgiftsbelagda. På detta sätt är det möjligt att påverka efterfrågan på bilparkering i området. Avgiften bör motsvara den verkliga kostnaden för parkeringsplatsen.

§3.3 Parkeringshyran särredovisas

Parkering får inte ingå i lägenhetskontraktet. I de fall den boende hyr bilparkering ska kostnad för denna särredovisas på avtal och avier. Syftet är att tydliggöra den verkliga kostnaden för bilinnehav bland de boende. Syftet är också att särredovisning ska vara ett steg mot bättre kostnadstäckning för parkeringsanläggningar.

§3.4 Begränsning av fasta parkeringsplatser

Maximalt 50 procent av samtliga parkeringsplatser får vara fasta/personliga. Syftet är att platserna ska utnyttjas effektivare och att färre platser därmed behövs.

§3.5 Välkomstpaket för nyinflyttade

Ett välkomstpaket ska ordnas till alla boende vid inflyttning under hela avtalstiden. Mobilitetspaketet kan till exempel innehålla information om lokala målpunkter och hållplatser, om hållbart resande, uppgifter/länkar till mer information, eventuella samåkningsmöjligheter i området, etc. Mobilitetspaketet ska också innehålla någon fysisk present som underlättar resor utan bil såsom reflex, paraply, väska, regnponcho, cykelbelysning, sadelskydd eller liknande. Syftet är att uppmuntra de boende att göra sina resor till fots, på cykel, kollektivt eller med poolbil, istället för att behöva ha egen bil.

§3.6 Kostnadsfritt kollektivtrafikkort i två månader för nyinflyttade

Som del av välkomstpaketet i samband med inflyttning ska nya boende erbjudas kostnadsfritt kollektivtrafikkort i två månader, gällande minst en zon. Kortet delas ut, ett per hushåll, vid första inflyttning efter att huset är färdigställt. Syftet är att uppmuntra nyinflyttade att skaffa nya resvanor och prova på att resa kollektivt. Tidsfristen om 2 månader är alltså ett undantag från tioårsperioden.

§3.7 Löpande marknadsföring och information

Marknadsföring och information om fastighetens och områdets möjligheter för hållbart resande innan/i samband med försäljning/uthyrning ska genomföras. Gäller vid alla försäljningar/uthyrningar under avtalstiden. De boende ska hållas löpande informerade om fastighetens särskilt goda förutsättningar för att resa hållbart. Informationen kan handla om nya busstider, nya fordon i cykel- och bilpoolerna, påminnelse om att det är "dags att rulla ut cykeln inför våren" eller information om bokning av cykel/bilpool och liknande. Syftet ska vara att hålla mobilitetsfrågan levande, för att säkerställa att efterfrågan på parkeringar inte ökar över tid.

§3.8 Cykelpool

Cykelpoolen ska vara ett subventionerat erbjudande för boende. Det ska vara enkelt och smidigt att boka och helst finnas under ett och samma bokningssystem som bilpool och andra gemensamma delningsutrymmen eller tjänster. Utrymme för cykelpool ska finnas i mobilitetshuset, inkluderande 15 elcyklar, 4 lastcyklar/lådcyklar och 3 cykelkärror med möjlighet att transportera varor. Fram till att mobilitetshuset är byggt kan cykelpool finnas på annan plats inom området. Syftet med cykelpoolen är förutom ökat antal hållbara resor också att minska behov av att resa med bil till och från handel och fritid.

§3.9 Bilpool

Bilpool ska skapas och ska inledningsvis innehålla 4 bilpoolsbilar. Bilpoolen utökas i takt med att kvarteret byggs. När hela kvarteret är utbyggt ska det finnas sammanlagt 2 bilpoolsbilar per 100 lägenheter, eller minst 8 bilar.

§3.10 Kostnadsfritt medlemskap i bilpool för nyinflyttade

Som del av välkomstpaketet i samband med inflyttning ska bilpoolsmedlemskap erbjudas nya vuxna boende kostnadsfritt under 5 år. Syftet är att minska behovet av att äga en egen bil. Tidsfristen om 5 år är alltså ett undantag från tioårsperioden.

§3.11 Leveransskåp/boxar

Leveransskåp ska finnas inom kvarteret och vara tillgängligt för alla boende. I framtiden förutspås det att näthandeln blir mer utbredd än idag och varor fraktas hem till kunden på olika sätt och tider, vilket gör att behovet av att äga en bil kan minska.

§3.12 Erbjudna god cykelparkering

Cykelparkeringarna ska vara trygga, stödsäkra och lättillgängliga och utan att flertal dörrar ska passeras. Nedan finns en lista av åtgärder som ska uppfyllas för att uppnå en god cykelparkeringsmiljö:

- Automatiska dörrar och laddmöjligheter för elcyklar ska finnas.
- Minst 50 % av cykelparkeringarna ska vara väderskyddade.
- Minst 5 % av cykelplatserna har tillräckligt utrymme för parkering av lådcyklar, cykelkärror.
- Möjlighet finns att ladda elcyklar i anslutning till cykelparkeringsplatser.
- Möjlighet att stödja och låsa fast cykeln. Ramlåsning eftersträvas.

Cykelparkeringarna ska hållas rena och snygga och en årlig sanering av gamla cyklar ska ske genom fastighetsägarens försorg. Syftet är att så många som möjligt ska uppleva det positivt att använda och hantera sin cykel.

§4. Mobilitetsredogörelse och uppföljning

Åtgärderna ska redovisas i samband med bygglovsansökan i en mobilitetsredogörelse, enligt bilaga 2. Redogörelsen godkänns av sakkunnig handläggare på Samhällsbyggnad. I dokumentet redogörs valda mobilitetsåtgärder. För de olika mobilitetsåtgärderna krävs även beskrivning, uppvisande av ritningar som visar utformning och placering av cykelparkering, cykelpumpar, servicebänk osv. I de fall det är aktuellt bifogas avtal mellan exploatör och leverantör av cykelpool och bilpool.

En uppföljning skickas in till Samhällsbyggnad, Nyköpings kommunen årligen. Även redovisning av parkeringarnas kostnadstäckning/prissättning kan bli en del av denna uppföljning. Uppföljningen är viktig för att samla på fakta från hur mobilitetsåtgärder funkar i verkligheten. Uppföljningen ska innehålla information om parkeringsbeläggning för cykel och bil, användningen av cykelpool, bilpool samt andra mobilitetsåtgärder som exploatören åtagit.

§5. Överlåtelse av fastighet

Vid överlåtelse ska ett nytt avtal tecknas mellan Kommunen och ny fastighetsägare. Fastighetsägaren förbinder sig att vid överlåtelse av fastigheten tillse att den nya ägaren inträder i detta avtal och därmed övertar samtliga de skyldigheter som enligt detta avtal tillkommer fastighetsägaren. Överlåtande fastighetsägare säkerställer detta genom begäran om omförhandling enligt punkt 8 nedan. Överlåtande fastighetsägare är skyldig att uppfylla detta avtal så länge något nytt avtal inte träffats eller till dess då kommunen skriftligen medger att detta avtal förfallit.

§6. Viten

Om någon av de stipulerade åtgärderna under punkt 4 i detta avtal inte är uppfyllda senast inom 30 dagar från slutbesked har kommunen rätt att kräva Fastighetsägaren på ett löpande vite om 50 000 kr per månad (inklusive mervärdesskatt) mot ställd faktura. Detta förutsätter att reduktion från parkeringsnormen erhållits.

§7. Avtalets giltighet

Detta avtal gäller 10 (tio) år från det att slutbesked för senaste byggnation har lämnats.

§8. Omförhandling/ändring av avtalet

Om någon av parterna skriftligen begär omförhandling/ändring i avtalet ska förhandling inledas mellan parterna senast 2 (två) månader efter att en sådan begäran har mottagits av den andra parten. En sådan begäran får maximalt göras 1 (en) gång per kalenderår, eller med anledning av överlåtelse enligt punkt 6 ovan. Ändringar vid omförhandling ska ligga inom ramen för avtalets syfte och vara av väsentlig betydelse.

§9. Tvist

Tvist med anledning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort och datum

För Nyköpings kommun

Urban Granström

Kommunstyrelsens ordförande

Nyköpings kommun

Ort och datum

För Fastighetsägaren

Underskrift

Namnförtydligande

Bilagor

Bilaga 1. Mobilitetsmatris

Bilaga 2. Mobilitetsredogörelse

Mobilitetsmatris: Stockrosen 7 och 11

Åtgärder- Stadens flexibla p/norm	Från start	Vid färdigställt mobilitetshus	Per bostadslägenhet	Gemensam	Andel av tot BTA (Stockrosen 7 och 11) i % eller BTA	Reduktionskategori *	Kommentarer (ifylls av kommunen)	Åtgärd uppfylls (ifylls av kommunen)
Avser bygglov för:								
Cykelparkering								
Erbjuda god cykelparkering	x		x			CYKELÅTGÄRD (15%)		
Varav väderskyddade (50%)	x		x			CYKELÅTGÄRD (15%)		
Varav specialcyklar (5%)	x		x			CYKELÅTGÄRD (15%)		
Avgiftsbelagd parkering	x		x			MOBILITY MGMT (5%)		
Parkeringshyran särredovisas	x		x			MOBILITY MGMT (5%)		
Begränsning av fasta parkeringsplatser	x		x			MOBILITY MGMT (5%)		
Välkomstpaket för nyinflyttade								
Före färdigställt mobilitetshus	x		x			MOBILITY MGMT (5%)		
Efter färdigställt mobilitetshus		x	x			MOBILITY MGMT (5%)		
Kollektivtrafikkort	x		x			MOBILITY MGMT (5%)		
Kostnadsfritt kollektivtrafikkort i två månader för nyinflyttade	x		x			MOBILITY MGMT (5%)		
Löpande marknadsföring och information								
Före färdigställt mobilitetshus	x		x			MOBILITY MGMT (5%)		
Efter färdigställt mobilitetshus		x	x			MOBILITY MGMT (5%)		
Leveransskåp/boxar		x	x	x		MOBILITY MGMT (5%)		
Digital plattform för bokning	x			x		MOBILITY MGMT (5%)		
Inom gemensam mobilitetshus eller på annan plats i anslutning till bostadsfastighet								
Cykelpool								
Lastcyklar (4 st)	x	x		x		CYKELÅTGÄRD (15%)		
Cykelkärror (3 st)	x	x		x		CYKELÅTGÄRD (15%)		
Elcyklar (15 st)	x	x		x		CYKELÅTGÄRD (15%)		
Bilpool								
Bilpoolsbilar (8 st)*	x	x		x		BILPOOL (10%)		
Kostnadsfritt medlemskap i bilpool för nyinflyttade			x			BILPOOL (10%)		

*Alla åtgärder inom respektive kategori ska fyllas upp för att reduktion ska erhållas

**Byggherren ansvarar för att två bilpoolsbilar ansluter till kvarterets bilpool per 100 byggda bostäder (exkl eventuellt särskilt boende) som det önskas reduktion för. Bilpoolen för Stockrosen 7 och 11 ska totalt bestå av minst 4 bilar för att reduktion i parkeringsnorm ska

	Förutsättningar fylls i per bygglov
	Cykel åtgärder
	Bilpoolsåtgärder
	Mobility management (informations och beteendepåverkande) åtgärder

Ifylls för varje kvarter

Kvarter:

Byggaktör:

Innehåll: Bostäder

Tot BTA för bostäder: cirka 25 000 BTA *(tänkt på att detta även innehåller äldreboende som reduktionen inte gäller. Mobilitetshusets BTA ingår inte i 25 000)*

BTA kvarter : m²

Antal bostäder/lägenheter:

Antal cykelparkeringar:

Antal bilparkering enligt FÖP:

Antal bilparkering efter reduktion:

Mobilitetsmatris: Stockrosen 7 och 11

Åtgärder- Stadens flexibla p/norm

Inom kvarter D

Cykelparkering

Erbjuda god cykelparkering
Varav väderskyddade (50%)
Varav specialcyklar (5%)
Avgiftsbelagd parkering
Parkeringshyran särredovisas
Begränsning av fasta parkeringsplatser

Välkomstpaket för nyinflyttade

Före färdigställt mobilitetshus
Efter färdigställt mobilitetshus
Kollektivtrafikkort
Kostnadsfritt kollektivtrafikkort i två månader för nyinflyttade

Löpande marknadsföring och information

Före färdigställt mobilitetshus
Efter färdigställt mobilitetshus
Leveransskåp/boxar
Digital plattform för bokning

Inom gemensam mobilitetshus kvarter B eller på annan plats

Cykelpool

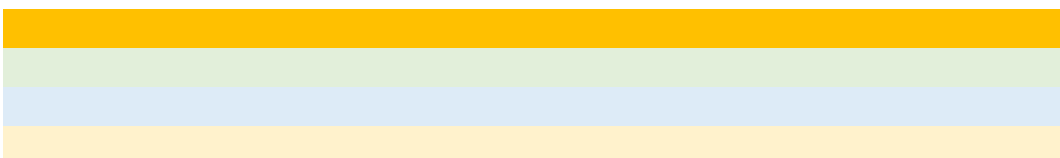
Lastcyklar (4 st)
Cykelkärror (3 st)
Elcyklar (15 st)

Bilpool ***

Bilpoolsbilar (8 st)*
Kostnadsfritt medlemskap i bilpool för nyinflyttade

*Alla åtgärder inom respektive kategori ska fyllas upp för att reduktion om 30% ska erhållas

**Byggherren ansvarar för att två bilpoolsbilar ansluter till kvarterets bilpool per 100 byggda bostäder



Från start	Vid färdigställt mobilitetshus	Per bostadslägenhet	Gemensam
------------	-----------------------------------	---------------------	----------

X		X	
X		X	
X		X	
X		X	
X		X	
X		X	

X		X	
	X	X	
X		X	
X		X	

X		X	
	X	X	
	X	X	X
X			X

X	X		X
X	X		X
X	X		X

X	X		X
		X	

ider (exkl eventuellt särskilt boende) som det önskas reduktion för. Bilpoolen för Stockrosen 7 och 1:

Förutsättningar fylls i per bygglov

Cykel åtgärder

Bilpoolsåtgärder

Mobility management (informations och beteendepåverkande) åtgärder

Andel av tot BTA (Stockrosen 7 och 11)	Reduktionskategori *	Kommentarer (ifylls av kommunen)
---	----------------------	----------------------------------

	CYKELÅTGÄRD (15%)	
	CYKELÅTGÄRD (15%)	
	CYKELÅTGÄRD (15%)	
	MOBILITY MGMT (5%)	
	MOBILITY MGMT (5%)	
	MOBILITY MGMT (5%)	

	MOBILITY MGMT (5%)	
	MOBILITY MGMT (5%)	
	MOBILITY MGMT (5%)	
	MOBILITY MGMT (5%)	

	MOBILITY MGMT (5%)	
	MOBILITY MGMT (5%)	
	MOBILITY MGMT (5%)	
	MOBILITY MGMT (5%)	

18,48% (utgå från 25tBTA)		
x(1 per 6 250 BTA)	CYKELÅTGÄRD (15%)	
x(1per 8 333 BTA)	CYKELÅTGÄRD (15%)	
x (1 per 1 667 BTA)	CYKELÅTGÄRD (15%)	
18,48%		
x(1per 3125 BTA)	BILPOOL (10%)	
	BILPOOL (10%)	

1 ska totalt bestå av minst 4 bilar för att reduktion i parkeringsnorm ska kunna erhållas.

Åtgärd uppfylls (ifylls av kommunen)

Ifylls för varje kvarter

Kvarter: D

Byggaktör: --

Innehåll: Bostäder

Tot BTA för bostäder: cirka 25 000

BTA (tänkt på att detta även innehåller äldreboende som reduktionen inte gäller. Mobilitetshusets BTA ingår inte i 25 000)

BTA kvarter : 4682 m²

Antal bostäder/lägenheter: --

Antal cykelparkeringar:

Antal bilparkering enligt FÖP:

Antal bilparkering efter reduktion:

Mobilitetsredogörelse

En mobilitetsredogörelse ska alltid tas fram och lämnas in i samband med bygglovsansökan. Redogörelsen ska godkännas av sakkunnig handläggare i kommunen.

Nyköpings kommun hanterar dina personuppgifter i syfte att hantera underlag för bedömning av bygglov. Dina personuppgifter behandlas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 21§ samt plan- och byggförordningen 6 kap. 8§. Kommunen kommer att spara dina uppgifter efter att du lämnat in dem till oss. Läs mer på <https://nykoping.se/kommun--politik/personuppgifter-och-dataskyddsbud>

Sökande

Företag/förening	Organisations- /personnummer
Kontaktperson	Telefon mobiltelefon
Adress	
Postnummer och ort	
E-postadress	

Fastighet

Fastighetsbeteckning
Adress
Postadress

Vilka mobilitetsåtgärder avser mobilitetsredogörelsen?

Fråga i redogörelse

Dokumentkrav (Ange hänvisning)

Kommentar/fritext

A) Uppfyller antalet parkeringsplatser för cykel kraven i normen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	Beräkning samt ritningar över parkeringar. Det ska framgå om cykelparkering är i ett eller två plan	Beskriv hur många parkeringsplatser som finns inne/ute. Om ute ska det framgå om parkeringen är väderskyddad.
B) Uppnår antalet parkeringar för lådcyklar minst 5 % av antalet lägenheter? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	Beräkning samt ritningar över parkeringar	Kommentar/fritext
C) Uppfyller antalet parkeringsplatser för bil kraven i normen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	Beräkning samt ritningar över parkeringar	Kommentar/fritext
D) Är parkeringsplatserna för bil förberedda för framtida behov av laddstationer? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	Ritningar, ange lokalisering på ritning	Kommentar/fritext
E) Är någon parkeringsplats för bil utrustade med laddstationer? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	Ritningar, ange lokalisering på ritning	Kommentar/fritext
F) Finns en parkeringsplats per 50 lägenheter reserverad för bilpool? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	Ritningar, ange lokalisering på ritning	Om svaret är nej, beskriv hur krav på bilpool tillgodoses

G) Möjliggör cykelparkeringar ramlåsning? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	Detaljerad produktinformation	Kommentar/fritext
H) Krävs det fysisk styrka för att använda cykelparkeringen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	Detaljerad produktinformation	Kommentar/fritext
I) Uppfyller cykelparkeringarna rekommendation på? c/c-avstånd? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej Dörröppnare? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	Ritningar, ange c/c-avstånd och var dörröppnarna är	Beskriv hur ni tillgodosett kraven i text, ex vilket c/c-avstånd har cykelparkeringarna? Var är dörröppnarna?
J) Är utformningen anpassad till att olika typer av cyklar har olika bredd, svängradier etc.? Dörrar? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej Hissar? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej Svängradier inom utrymmet? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej Friyta bakom cyklar? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	Ritningar, ange bredd på dörrar och hissar, friyta bakom cyklar	Beskriv hur ni tillgodosett kraven i text, ex är hissen avsedd och anpassad för cykel? Dörrars och hissars bredd, kurvradier för olika typer av cyklar?
K) Finns dessa i eller i närheten av kommande kvarter, t ex i mobilitetshuset? Cykelpump? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej Verktyg? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej Servicebänk? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej Möjlighet att spola cykeln? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej Oljefilter* för spillvatten? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej *Avser golvbrunn som filtrerar olja från spillvatten. Hur tillgängliga är faciliteterna från respektive cykelparkering/rum?	Ritningar, ange lokalisering	Beskriv hur ni tillgodosett kraven i text, ex vilka verktyg finns? Hur tillgängliga är faciliteterna från olika delar av fastigheten? Motivera placeringen.
L) Är cykelparkeringen lokaliserad närmare eller inom samma avstånd från entrén än motsvarande bilparkeringar? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	Ritningar, ange markering på ritning	Beskriv hur ni tillgodosett kraven i text, ex vilka verktyg finns? Hur tillgängliga är faciliteterna från olika delar av fastigheten? Motivera placeringen.
M) Är barnvagnsrum skilt från cykelparkeringarna? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	Ritningar, ange markering på ritning	Kommentar/fritext

<p>N) Kommer samtliga vuxna boende att erbjudas ett kostnadsfritt medlemskap i bilpool i minst fem år från och med första inflyttningen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej</p> <p>Säkerställs att medlemskapet överläts till nästa person som flyttar in inom femårsperioden? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej</p>	<p>Avtal med leverantör där punkter i stadens checklista för bilpoolsavtal finns med.</p>	<p>Beskriv hur ni tillgodosett kraven i text, ex hur överläts medlemskapet till nästa person som flyttar in? Beskriv hur ni agerar om bilpoolsleverantören går i konkurs under de tio åren.</p>
<p>O) Finns bokningssystem och serviceavtal för bilpoolen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej</p>	<p>Serviceavtal</p>	<p>Beskriv kortfattat vad serviceavtalet innebär</p>
<p>P) Är bilpoolspareringarna lokaliserade närmare eller inom samma avstånd från entrén än övriga bilparkeringar? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej</p>	<p>Ritningar, ange lokalisering på ritning</p>	<p>Beskriv i text hur kraven uppfylls</p>
<p>Q) Är bilpoolen tillgänglig för andra bilpoolsmedlemmar utanför fastigheten att använda? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej</p>	<p>Avtal där detta framgår</p>	<p>Beskriv i text hur kraven uppfylls</p>
<p>R) Kommer samtliga hushåll att erbjudas ett kostnadsfritt kollektivtrafikkort i två månader, vid inflyttning? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej</p>	<p>Kvitto på kollektivtrafikkort ska lämnas in inför slutbesked. Ange kontaktperson.</p>	<p>Beskriv hur kravet uppfylls, ex hur säkerställs att kollektivtrafikkortet delas ut vid inflyttning samt att de som är folkbokförda på adressen får kortet. Vem är ansvarig? Ange befattning och kontaktuppgifter.</p>
<p>S) Kommer samtliga boende att erbjudas ett kostnadsfritt medlemskap i cykelpool från och med första inflyttning? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej</p>	<p>Avtal med leverantör där punkter i stadens checklista för cykelpoolsavtal finns med.</p>	<p>Beskriv hur ni tillgodosett kraven i text, ex hur överläts medlemskapet till nästa person som flyttar in?</p>
<p>T) Vilka typer av cyklar består cykelpoolen av?</p>	<p>Avtal där detta framgår</p>	<p>Beskriv antal cyklar och typer av cyklar</p>
<p>U) Finns bokningssystem och serviceavtal eller motsvarande för cykelpoolen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej</p>	<p>Serviceavtal</p>	<p>Beskriv kortfattat vad serviceavtalet innebär</p>
<p>V) Var är cykelpoolen placerad?</p>	<p>Ritningar, ange lokalisering på ritning</p>	<p>Motivera placeringen</p>
<p>X) Hur sker laddning av elcyklarna?</p>	<p>Inget dokumentkrav</p>	<p>Beskriv i text</p>
<p>Y) Kommer den som ska flytta in bli informerade om att planeringen av bostäderna utgått från att främja hållbart resande och att tillgången på parkeringsplatser därför är begränsat? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej</p>	<p>Kommunikationsplan och kontaktperson</p>	<p>Hur och när sker informationen?</p>
<p>Z) Kommer hållbara resealternativ och mobilitetsåtgärder kontinuerligt att marknadsföras? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej</p>	<p>Kommunikationsplan och kontaktperson</p>	<p>Hur och när sker informationen? Vem är ansvarig för kommunikationen? Ange befattning och kontaktuppgifter.</p>
<p>Å) Kommer det att ske en årlig uppföljning av mobilitetsåtgärderna som skickas in till kommunen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej</p>	<p>En uppföljningsmall kommer att skickas ut. Ange e-post till bostadsrättsförening eller förvaltare som ska ansvara för uppföljningen.</p>	

Checklista för bilpoolsavtal

Dessa punkter ska tydligt framgå i avtalet mellan exploatör (*fastighetsägaren*) och bilpoolsleverantör. Ange efter varje punkt var i avtalet som kraven hanteras.

Fastighetsägarens redogörelse

Kommunens kontroll

Kostnadsfritt medlemskap för samtliga boende i 5 år från och med första inflytten i respektive hus.
Exploatören bekostar medlemskapen, till exempel som en klumpsumma eller att kostnaden hanteras som "byggkostnad".
Byggaktören betalar en summa per lägenhet och att rättigheterna till bilpoolen tillfaller en ny bostadsrättsägare eller hyresgäst vid en eventuell flytt.
Vilken medlemsnivå som exploatören betalar för.
Bilpoolsföretaget ska ha ett hyrbilstillstånd.
Serviceavtal finns där det framgår att bilen alltid ska vara trafiksäker, i gott skick och att alla årliga kontroller genomförs.
Digitalt bokningssystem finns.
En bil per 50 lägenheter finns på plats under hela femårsperioden eller en plan för i vilken takt som bilarna ställs ut beroende på beläggning.
Kommunen har rätt att ta del av användarstatistik löpande och annan relevant uppföljning efter avtalsperiodens slut.

Checklista cykelpoolsavtal/cykelpool

Dessa punkter ska tydligt framgå i avtalet mellan exploatör och cykelpoolsleverantör. Ange efter varje punkt var i avtalet som kraven hanteras.

Kostnadsfritt medlemskap för samtliga boende från och med första inflytten.
Exploatören bekostar medlemskapen, till exempel som en klumpsumma eller att kostnaden hanteras som "byggkostnad".
Byggaktören betalar en summa per lägenhet och att rättigheterna till cykelpoolen tillfaller en ny bostadsrättsägare eller hyresgäst vid en eventuell flytt.
Serviceavtal finns där det framgår att cyklarna alltid ska vara trafiksäkra, i gott skick och att byte mellan vinter- och sommardäck sker.
Dubbdäck till cyklarna ingår.
Digitalt bokningssystem finns.
Minst en elcykel och en eldriven lådcykel tillhandahålls per 50 lägenheter.
Option om att fler cyklar ska placeras inom aktuell fastighet om de befintliga cyklarna får en hög användningsgrad.
Kommunen har rätt att ta del av användarstatistik löpande och annan relevant uppföljning efter avtalsperiodens slut.

Kommunikationsplan

I kommunikationsplanen nedan ska det framgå hur och när boende informeras om att planeringen av bostäderna utgår från att främja hållbart resande och att tillgången på parkeringsplatser för bil därför är begränsad. Fyll i svaren i svarsrutorna.

Hur informeras boende om att tillgången till parkeringsplatser för bil är begränsad? Beskriv informationsinsatserna från intresseanmälan och kontinuerligt under tioårsperioden. Bifoga gärna exempel på utskick.
Hur informeras boende om fastighetens cykelfaciliteter så som hög standard på cykelparkering, servicebänk, avspolningsmöjlighet, cykelpump? Beskriv informationsinsatserna från intresseanmälan och kontinuerligt under tioårsperioden. Bifoga gärna exempel på utskick.
Hur informeras boende om möjlighet till laddning av elfordon? Beskriv informationsinsatserna från intresseanmälan och kontinuerligt under tioårsperioden. Bifoga gärna exempel på utskick.
Hur informeras boende om bilpool? Beskriv informationsinsatserna från intresseanmälan och kontinuerligt under femårsperioden. Bifoga gärna exempel på utskick.
Hur informeras boende om cykelpool? Beskriv informationsinsatserna. Bifoga gärna exempel på utskick.
Hur informeras boende om kollektivtrafikkort? Beskriv informationsinsatserna från intresseanmälan och kontinuerligt under tioårsperioden.
Hur säkerställs att informationen ovan även når nästkommande boende?
Har potentiella medlemmar utanför fastigheten informerats om möjligheten att gå med i bilpoolen?
Vem/vilka ansvarar för kommunikationsplanen och kommunikationsinsatserna?

Kom ihåg att bifoga trafik- och parkeringsutredningen samt övriga dokument som nämns under "dokumentkrav" när du skickar in mobilitetsredogörelsen.

Underskrift

Datum	Namnförtydligande
Underskrift	

Blanketten skickas till
Bygglov@nykoping.se
Nyköpings kommun
Samhällsbyggnad
Bygglovsenheten
611 83 Nyköping

Vid frågor, kontakta oss gärna!
0155-24 82 50
Bygglov@nykoping.se eller
samhallsbyggnad@nykoping.se

AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

FASTIGHETSÄGARE

Nyköpings Kommun, Samhällsbyggnad, 611 83 Nyköping, org.nr 212000-2940.
Kontaktperson David Lundevall 0155- 45 73 35, david.lundevall@nykoping.se

ARRENDATOR

Fastighets AB Nyköping Rosen, 556435-1822, Adress c/o LANDIA AB, BOX 5387, 102 49 Stockholm. Kontaktperson Erik Westerlund, tfn: 0703877175, erik.westerlund@bolite.se.

ARRENDEOMRÅDE

Del av fastigheten Nyköping Högrunn 1:13. Arrende området omfattar en yta om ca 570 kvadratmeter och framgår av bilaga A.

UPPLÅTELSE

Fastighetsägaren upplåter till arrendatorn rätt att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja arrendeområdet på följande sätt och för följande ändamål:

Upplåtelsen avser rätt att nyttja yta för parkering för personbilar, motorcyklar och cyklar. Arrendatorn äger rätt att på egen kostnad uppföra el/laddstolpar för personbil inom arrendeområdet.

Upplåtelsen villkoras av att en bilpool lokaliseras till platsen, vilken ska vara möjlig för allmänhet att ansluta till. Ett minimum om fyra bilpoolsbilar ska finnas från uppstart.

Arrendatorn får endast hårdgöra ytan inom arrendeområdet efter att skriftligt godkännande från Jordägaren inhämtas.

ARRENDETID

Upplåtelsen gäller för en tid av 10 år från och med 2022-05-01 till och med 2032-04-30.

UPPSÄGNING

Avtalet ska sägas upp senast sex månader före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs avtalet på ett år i sänder.

AVGIFT

Arrendeavgiften är 12 000 SEK (**TOLVTUSEN KRONOR**) för det första arrendeåret 2022.

Följande arrendeår är avgiften detta belopp omräknat med hänsyn till förändringen i penningvärdet. Avgiften ska sålunda från och med andra

arrendeåret justeras med hänsyn till förändringen i konsumentprisindex. Avgiften justeras på grundval av förändringen mellan oktober månads indextal året före upplåtelsens början och oktober månads indextal året före respektive avgiftsår.

Avgiften erläggs mot ställd faktura. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Vid för sen betalning utgår dröjsmålsränta enligt lag samt ersättning för betalningspåminnelse.

LEDNINGAR

Fastighetsägaren förbehåller sig rätten att i eller över arrendestället dra fram ledningar, utan ersättning till arrendatorn, förutom för direkta skador orsakade av ledningsdragningen.

MYNDIGHETSTILLSTÅND

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendeområdet. Han ska följa alla de föreskrifter som meddelas av myndigheter eller som följer av lag.

KOSTNADER

Arrendatorn ska svara för samtliga avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeområdets nyttjande.

OFÖRUTSEDDA KOSTNADER

Om myndighet ålägger fastighetsägaren att vidta åtgärder inom arrendeområdet eller inom angränsande område och åtgärderna föranleds helt eller delvis av arrendatorns nyttjande äger fastighetsägaren, genom höjning av arrendeavgiften, ta ut så stor del av kostnaden som, med hänsyn till, skälig avskrivningstid eller förräntning, belöper på arrendeområdet.

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma på arrendeområdet, på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, ska arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till fastighetsägaren för på arrendeområdet belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av arrendet.

INSKRIVNING

Detta avtal får inte inskrivas.

ÖVERLÅTELSE

Arrendatorn får inte överlåta eller på annat sätt överföra rättigheterna enligt detta avtal på annan. Detta överlåtelseförbud omfattar dock inte Arrendatorns rätt att upplåta parkering till tredje man.

ARRENDEOMRÅDETS SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendatorn ska:

- tillse att verksamheten denne bedriver inte medför men för grannar eller annan.
- hålla arrendestället i väl städat skick och i övrigt hålla god ordning på arrendeområdet.
- använda arrendeområdet så att risk för miljöskada ej uppkommer.

ARRENDETS UPPHÖRANDE

Vid avtalets uppförande skall arrendatorn återställa arrendestället i ursprungligt skick. Arrendatorn ska enligt 8 kap. 21 § jordabalken erbjuda fastighetsägaren att inlösa arrendatorns anläggning. Arrendatorn ska återlämna arrendestället i välstädat skick.

ANSVAR

Arrendatorn ska i alla sammanhang svara för skada som härrör från arrendatorns verksamhet på arrendestället. Arrendatorn har ansvar för av honom och hans verksamhet orsakad skada på arrendeområdet även efter avtalets upphörande.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka respektive part erhållit var sitt.

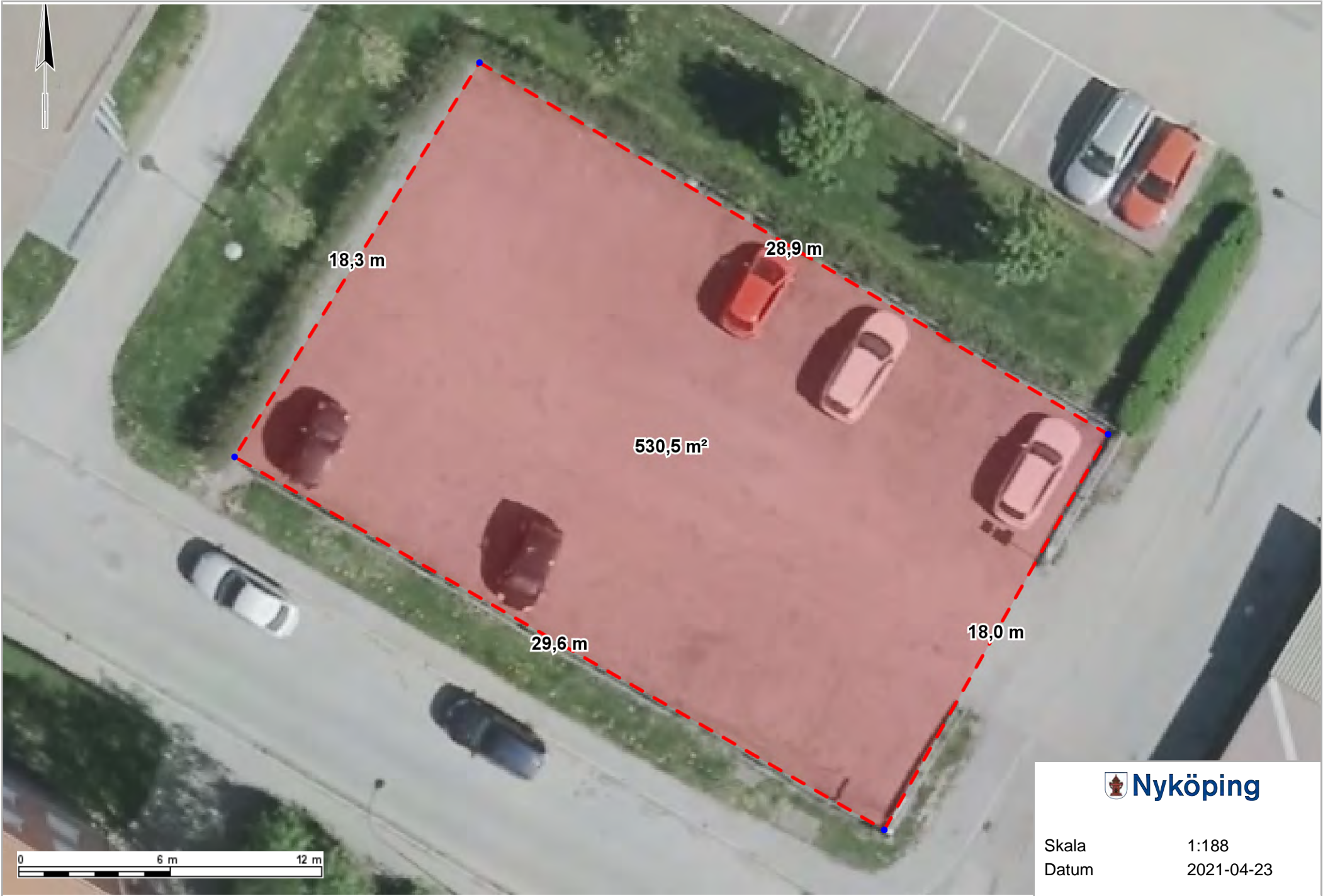
Nyköping Datum
För Nyköpings Kommun
Mark- och Exploateringsenheten

Nyköping Datum
För Fastighets AB Nyköping Rosen

Urban Granström
Kommunstyrelsens ordförande
Nyköpings kommun

Namnförtydligande Jonas Ramstedt

Bilaga A: Karta över arrendeområde.



 **Nyköping**

Skala
Datum

1:188
2021-04-23

KS § Ny borgen för golvrenovering: Gumshallen AB (Korpens fastighetsbolag)

Diarienummer: KK21/341

Bakgrund

1987 köpte Korpen (819000-5333) på kommunens initiativ fastighetsbolaget Gumshallen AB (556311-7141), vars verksamhet består av att äga och hyra ut lokaler i fastigheten Nyköping Gumsbacken 9 (Gumshallen) till föreningar och skolor. I samband med köpet stöttade kommunen finansieringen genom att gå i borgen för fastighetslånet som ursprungligen var på 2 300 tkr.

Propå

Golvet är nu ca 30 år gammalt och behöver bytas. Det kostar ca 850 tkr och är tänkt att finansieras genom bidrag från Sörmlands idrottsförbund med 200 tkr, egen insats (genom eget arbete) med 200 tkr och med banklån på 450 tkr.

Kommunen ställer enligt våra finansiella riktlinjer krav på 10 % egen insats, detta villkor uppfyller föreningen. Ett annat krav vi ställer är att en kredit som kommunen borgar för ska amorteras med minst 50 % innan vi ställer ny borgen till låntagaren. Det kravet kommer vara uppfyllt den 2021-06-30 då nästa ordinarie amortering görs. Enligt samma riktlinjer borgar inte kommunen för ett aktiebolags kredit, men eftersom fastigheten ägs av bolaget, behöver även golvet ägas av bolaget, därför behöver lånet upptas av bolaget där säkerheten finns.

Organisation

Korpen Nyköping äger Gumshallen AB till 100 %.

Lars Eklund och Hans Bergkvist sitter i styrelsen för både föreningen och bolagen sedan 1997. Anledningen till att Hans och Lars sitter i båda styrelserna är för att det inte ska uppstå intressekonflikter mellan förening och bolag, vilket har hänt i andra delar av landet där det funnits samma typ av organisation med både bolag och förening.

I styrelsen för bolaget sitter även Emil Eklund, han sköter löpande redovisning, personal mm och har en heltidsanställning i bolaget. Bolaget har ytterligare 7 anställda varav 3 på heltid som sköter uthyrning, reception, städning, mm.

Lars och en kontorist är heltidsanställda av föreningen och arbetar bland annat med att ta emot anmälningar till aktiviteter, fakturering, administration, planering, servar medlemmar mm. Föreningen har ca 50

idrottsledare som de tar hand om, ser till att dem är där dem ska, får utbildning mm.

Hans är ordförande i både föreningen och bolaget. Han sköter det övergripande och är inte anställd.

Fastigheten

Kommunen har förhört sig om övrigt underhållsbehov i fastigheten och fått veta att den är byggd 1977, fjärrvärme installerades för 8 år sedan, då även ventilationen gicks igenom. Duschar och omklädningsrum renoverades 2016 (herrarnas) och 2020 (damernas), belysningen byttes för 2 år sedan (tävlingsstandard). Det är plåtfasad som bedöms hålla länge till. Däremot är det ett papptak som reparerats i omgångar och kommer behöva bytas, sannolikt inom 10 år. Föreningen inspekterar vinden och tjärar alla skarvar varje år och lagar skador som uppkommit. Bedömd kostnad för byte av ca 2 000 kvm papptak är ca 1 000 tkr.

Amortering av krediten för golvbytet anpassas för att minst 50 % av krediten ska vara amorterad innan det är dags för takbytet.

Föreningen har länge funderat på om de ska bygga ut fastigheten med en gympahall på 20*40 meter. De har bra beläggningsgrad på befintliga lokaler och ser ett behov av fler gympasalar i Nyköping.

Ekonomi

Bolaget har bra ekonomi med nyckeltal i nivå med eller något bättre än jämförbara företag, dvs företag som driver sporthallar, idrottsplatser och andra sportanläggningar. Omsättningen ligger runt 2 000 tkr per år och resultatet mellan 0-170 tkr under perioden 2015-2019. Tillgångarna uppgår till 4 600 tkr varav eget kapital 2 600 tkr, en soliditet på 57 % vilket är bra.

Bolaget är inte beroende av någon enskild kund utan har en väl diversifierad kundstock bestående av många privatpersoner, föreningar och skolor. Föreningen Korpen står endast för ca 6 % av bolagets intäkter.

Föreningen Korpen omsätter ca 2 000 tkr och redovisar vanligtvis ett litet plusresultat, utom 2020 då omsättningen sjönk till 1 555 tkr och resultatet blev minus 63 tkr. Föreningen har ett eget kapital på ca 500 tkr. Både bolag och förening ger ett livskraftigt och välskött intryck.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) att** bevilja Gumshallen AB, 556311-7141 borgen för kredit med anledning av ovanstående investering upp till ett belopp av 450 tkr,
- 2) att** borgensåtagandet är giltigt fram till och med 2033-12-31,
- 3) att** Gumshallen AB, 556311-7141 erlägger en årlig borgensavgift på f.n. 0,8% av borgensbeloppet, samt
- 4) att** detta beslut får verkställas först sedan det vunnit laga kraft.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) att** paragrafen omedelbart justeras.

Kommunfullmäktiges beslut till:

Ekonomiavdelningen, Pontus Lindblom

Korpens Fastighetsbolag, Gumshallen AB

Kommunfullmäktige

Ny borgen för golvrenovering Gumshallen AB (Korpens fastighetsbolag)

Bakgrund

1987 köpte Korpen (819000-5333) på kommunens initiativ fastighetsbolaget Gumshallen AB (556311-7141), vars verksamhet består av att äga och hyra ut lokaler i fastigheten Nyköping Gumsbacken 9 (Gumshallen) till föreningar och skolor. I samband med köpet stöttade kommunen finansieringen genom att gå i borgen för fastighetslånet som ursprungligen var på 2 300 tkr.

Propå

Golvet är nu ca 30 år gammalt och behöver bytas. Det kostar ca 850 tkr och är tänkt att finansieras genom bidrag från Sörmlands idrottsförbund med 200 tkr, egen insats (genom eget arbete) med 200 tkr och med banklån på 450 tkr.

Kommunen ställer enligt våra finansiella riktlinjer krav på 10 % egen insats, detta villkor uppfyller föreningen. Ett annat krav vi ställer är att en kredit som kommunen borgar för ska amorteras med minst 50 % innan vi ställer ny borgen till låntagaren. Det kravet kommer vara uppfyllt den 2021-06-30 då nästa ordinarie amortering görs. Enligt samma riktlinjer borgar inte kommunen för ett aktiebolags kredit, men eftersom fastigheten ägs av bolaget, behöver även golvet ägas av bolaget, därför behöver lånet upptas av bolaget där säkerheten finns.

Organisation

Korpen Nyköping äger Gumshallen AB till 100 %.

Lars Eklund och Hans Bergkvist sitter i styrelsen för både föreningen och bolagen sedan 1997. Anledningen till att Hans och Lars sitter i båda styrelserna är för att det inte ska uppstå intressekonflikter mellan förening och bolag, vilket har hänt i andra delar av landet där det funnits samma typ av organisation med både bolag och förening.

I styrelsen för bolaget sitter även Emil Eklund, han sköter löpande redovisning, personal mm och har en heltidsanställning i bolaget. Bolaget har ytterligare 7 anställda varav 3 på heltid som sköter uthyrning, reception, städning, mm.

Lars och en kontorist är heltidsanställda av föreningen och arbetar bland annat med att ta emot anmälningar till aktiviteter, fakturering, administration, planering, serverar medlemmar mm. Föreningen har ca 50 idrottsledare som de tar hand om, ser till att dem är där dem ska, får utbildning mm.

Hans är ordförande i både föreningen och bolaget. Han sköter det övergripande och är inte anställd.

Fastigheten

Kommunen har förhört sig om övrigt underhållsbehov i fastigheten och fått veta att den är byggd 1977, fjärrvärme installerades för 8 år sedan, då även ventilationen gicks igenom. Duschar och omklädningsrum renoverades 2016 (herrarnas) och 2020 (damernas), belysningen byttes för 2 år sedan (tävlingsstandard). Det är plåtfasad som bedöms hålla länge till. Däremot är det ett papptak som reparerats i omgångar och kommer behöva bytas, sannolikt inom 10 år. Föreningen inspekterar vinden och tjärar alla skarvar varje år och lagar skador som uppkommit. Bedömd kostnad för byte av ca 2 000 kvm papptak är ca 1 000 tkr.

Amortering av krediten för golvbytet anpassas för att minst 50 % av krediten ska vara amorterad innan det är dags för takbytet.

Föreningen har länge funderat på om de ska bygga ut fastigheten med en gympahall på 20*40 meter. De har bra beläggningsgrad på befintliga lokaler och ser ett behov av fler gympasalar i Nyköping.

Ekonomi

Bolaget har bra ekonomi med nyckeltal i nivå med eller något bättre än jämförbara företag, dvs företag som driver sporthallar, idrottsplatser och andra sportanläggningar. Omsättningen ligger runt 2 000 tkr per år och resultatet mellan 0-170 tkr under perioden 2015-2019. Tillgångarna uppgår till 4 600 tkr varav eget kapital 2 600 tkr, en soliditet på 57 % vilket är bra.

Bolaget är inte beroende av någon enskild kund utan har en väl diversifierad kundstock bestående av många privatpersoner, föreningar och skolor. Föreningen Korpen står endast för ca 6 % av bolagets intäkter.

Föreningen Korpen omsätter ca 2 000 tkr och redovisar vanligtvis ett litet plusresultat, utom 2020 då omsättningen sjönk till 1 555 tkr och resultatet blev minus 63 tkr. Föreningen har ett eget kapital på ca 500 tkr. Både bolag och förening ger ett livskraftigt och välskött intryck.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) **att** bevilja Gumshallen AB, 556311-7141 borgen för kredit med anledning av ovanstående investering upp till ett belopp av 450 tkr,
- 2) **att** borgensåtagandet är giltigt fram till och med 2033-12-31,
- 3) **att** Gumshallen AB, 556311-7141 erlägger en årlig borgensavgift på f.n. 0,8% av borgensbeloppet, samt
- 4) **att** detta beslut får verkställas först sedan det vunnit laga kraft.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) **att** paragrafen omedelbart justeras.

Mats Pettersson
Kommundirektör
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2021-05-20

Jukka Taipale
Ekonomichef
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Beslut till:

Ekonomiavdelningen, Pontus Lindblom

Korpens Fastighetsbolag, Gumshallen AB

KS § Avsiktsförklaring om samarbete och genomförande av åtgärdsprogram för Södermanlands miljö

Diarienummer: KK21/230

Bakgrund

Länsstyrelsen har inkommit med en avsiktsförklaring om samarbete och genomförande av åtgärdsprogram för Södermanlands miljö, KK21/230.

Miljöpolitiken utgår från de nationella miljö kvalitetsmålen och det generationsmål för miljöarbetet som beslutats av riksdagen. Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 och ger en långsiktig signal till hela samhället om vad regering och riksdag vill uppnå med miljöpolitiken. Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt ett antal etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar och klimat.

Årliga uppföljningar av insatser för att nå miljömålen redovisar att under de närmaste åren behöver hela samhället öka takten i miljöarbetet om vi ska nå uppsatta mål till år 2030. Fortfarande nås bara ett (Skyddande ozonskikt) av 16 mål. Trenden för sex av målen är negativ (Begränsad klimatpåverkan, Levande skogar, Myllrande våtmarker, Ett rikt odlingslandskap, Storslagen fjällmiljö och Ett rikt växt- och djurliv). Två av målen har en positiv trend (Frisk luft, Bara naturlig försurning). Det är långt kvar till att nå de flesta av miljömålen. Myndigheterna är tydliga med att vi i Sverige behöver prioritera klimatet och den biologiska mångfalden i miljöpolitiken under de kommande åren.

Länsstyrelserna i Sverige har som regeringsuppdrag att samordna det regionala mål och uppföljningsarbetet samt att stötta kommunerna med underlag i deras arbete med generationsmålet och miljö kvalitetsmålen.

Länsstyrelsen i Södermanland har för avsikt att tillsammans med ett stort antal aktörer i länet gemensamt utforma Åtgärdsprogram för Södermanlands miljö 2022-2026. Syftet med programmet är att höja länets ambitioner i arbetet med att nå de nationella miljö kvalitetsmålen. Ambitionen är att ta fram åtgärder av regional karaktär vilka sätter fokus på gemensamma utmaningar och som i många fall kan genomföras i samverkan. Åtgärdsprogrammet är ett komplement till respektive aktörs egna miljöarbete och ett verktyg för undertecknande aktörer att gemensamt

arbeta för en bättre miljö i Södermanlands län. Beslut om åtgärder sker i respektive medverkande organisation. Huvudansvarig aktör/aktörer ansvarar för finansieringen av åtgärderna. Åtgärderna i programmet följs upp av respektive ansvarig aktör/aktörer. Länsstyrelsen ansvarar för att en gång per år göra en sammanställning av uppföljningen av åtgärderna.

Nyköpings kommun är delaktiga i framtagande av Åtgärdsprogram för Södermanlands miljö 2022-2026 genom att representanter från organisationen ingår i Länsstyrelsens arbetsgrupper. Länsstyrelsen har format fyra arbetsgrupper med tema: Levande skogar och landskap, Hållbart samhälle, Begränsad klimatpåverkan samt Livskraftiga vatten. I processen för framtagande av åtgärdsprogram skapar Länsstyrelsen forum för diskussion samt sammanställer framtagna åtgärder till programmet. Det ingår även i Länsstyrelsens uppdrag att följa upp åtgärdsprogrammet. Övriga aktörer har i uppgift att ta fram förslag på åtgärder för enskilt men även gemensamt genomförande, förankra prioriterade åtgärder i respektive organisation, ansvara för finansiering för genomförande av respektive åtgärd, skriva fram underlag för respektive åtgärd till åtgärdsprogrammet, genomföra åtgärder samt följa upp genomförda åtgärder och inrapportera resultat till Länsstyrelsen.

Utsedd Styrgrupp för Åtgärdsprogrammet är Södermanlands Miljö- och klimatråd som skapats i syfte att stärka den regionala delaktigheten i miljöarbetet. Rådet ska bidra till att miljö- och klimatarbetet får genomslag i regionen samt arbeta för en förbättrad samordning av miljö- och klimatarbetet och en samsyn av miljöutmaningarna i regionen. Rådet bildades 2015 genom att deltagarna skrev under en avsiktsförklaring om samarbete och genomförande av åtgärdsprogram för Södermanlands miljö. Det är nu aktuellt att skriva under en ny avsiktsförklaring, inför arbetet och genomförandet av det nya åtgärdsprogrammet för perioden 2022-2026.

Miljö- och klimatrådets syfte är att vara en arena för en bred diskussion kring de viktigaste miljöutmaningarna i länet och de prioriteringar av åtgärder som bör göras i länet. Miljö- och klimatrådet är den samordnande kraften i länet för att arbeta med att nå de nationella miljö kvalitetsmålen. Rådet är rådgivande till arbetet med åtgärdsprogrammet och är en viktig länk för att förankra arbetet i respektive organisation. Rådet är styrgrupp för åtgärdsprogrammet i sin helhet, vilket innebär att rådet tar beslut om inriktning av åtgärdsprogrammet och beslutar om färdigt program samt revidering av programmet.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

Avsiktsförklaringen innebär engagemang och samarbete i Södermanlands Miljö- och klimatråd. Den innebär även ett engagemang i framtagande och genomförande av Åtgärdsprogram för Södermanlands miljö. Miljö- och klimatrådet är ett samarbetsforum och styrgrupp för utformning, genomförande och uppföljning av åtgärdsprogrammet. Nyköpings kommun anser att ett gemensamt engagemang och arbete för att nå miljö kvalitetsmålen är av vikt och värdesätter ett regionalt övergripande samarbete. Gemensamma åtgärder bedöms resultera i en effektivisering av åtgärdsarbetet kopplat till de nationella miljö kvalitetsmålen.

Dock anser Nyköpings kommun att den administrativa belastningen på tjänstepersoner som ingår i arbetsgrupperna bör beaktas och att det är önskvärt att Länsstyrelsen tydliggör samordningsansvaret ytterligare. Likaså önskar Nyköpings kommun ett resonemang kring ansvar för finansiering av åtgärder, som enligt avsiktsförklaringen åligger aktörerna att hantera.

Vidare bedömer Nyköpings kommun att Miljö- och klimatrådet fyller en funktion som arena för diskussion och för att driva arbetet med åtgärdsprogrammet och beslutar därmed:

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) att** medverka i Södermanlands Miljö- och klimatråd, samt
- 2) att** medverka i framtagande av åtgärdsprogram för Södermanlands miljö.

Beslut till:

Länsstyrelsen Södermanland

Kommunstyrelsen

Avsiktsförklaring om samarbete och genomförande av åtgärdsprogram för Södermanlands miljö

Bakgrund

Länsstyrelsen har inkommit med en avsiktsförklaring om samarbete och genomförande av åtgärdsprogram för Södermanlands miljö, KK21/230.

Miljöpolitiken utgår från de nationella miljökvalitetsmålen och det generationsmål för miljöarbetet som beslutats av riksdagen. Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 och ger en långsiktig signal till hela samhället om vad regering och riksdag vill uppnå med miljöpolitiken. Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt ett antal etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar och klimat.

Årliga uppföljningar av insatser för att nå miljömålen redovisar att under de närmaste åren behöver hela samhället öka takten i miljöarbetet om vi ska nå uppsatta mål till år 2030. Fortfarande nås bara ett (Skyddande ozonskikt) av 16 mål. Trenden för sex av målen är negativ (Begränsad klimatpåverkan, Levande skogar, Myllrande våtmarker, Ett rikt odlingslandskap, Storslagen fjällmiljö och Ett rikt växt- och djurliv). Två av målen har en positiv trend (Frisk luft, Bara naturlig försurning). Det är långt kvar till att nå de flesta av miljömålen. Myndigheterna är tydliga med att vi i Sverige behöver prioritera klimatet och den biologiska mångfalden i miljöpolitiken under de kommande åren.

Länsstyrelserna i Sverige har som regeringsuppdrag att samordna det regionala mål och uppföljningsarbetet samt att stötta kommunerna med underlag i deras arbete med generationsmålet och miljökvalitetsmålen.

Länsstyrelsen i Södermanland har för avsikt att tillsammans med ett stort antal aktörer i länet gemensamt utforma Åtgärdsprogram för Södermanlands miljö

2022-2026. Syftet med programmet är att höja länets ambitioner i arbetet med att nå de nationella miljö kvalitetsmålen. Ambitionen är att ta fram åtgärder av regional karaktär vilka sätter fokus på gemensamma utmaningar och som i många fall kan genomföras i samverkan. Åtgärdsprogrammet är ett komplement till respektive aktörs egna miljöarbete och ett verktyg för undertecknande aktörer att gemensamt arbeta för en bättre miljö i Södermanlands län. Beslut om åtgärder sker i respektive medverkande organisation. Huvudansvarig aktör/aktörer ansvarar för finansieringen av åtgärderna. Åtgärderna i programmet följs upp av respektive ansvarig aktör/aktörer. Länsstyrelsen ansvarar för att en gång per år göra en sammanställning av uppföljningen av åtgärderna.

Nyköpings kommun är delaktiga i framtagande av Åtgärdsprogram för Södermanlands miljö 2022-2026 genom att representanter från organisationen ingår i Länsstyrelsens arbetsgrupper. Länsstyrelsen har format fyra arbetsgrupper med tema: Levande skogar och landskap, Hållbart samhälle, Begränsad klimatpåverkan samt Livskraftiga vatten. I processen för framtagande av åtgärdsprogram skapar Länsstyrelsen forum för diskussion samt sammanställer framtagna åtgärder till programmet. Det ingår även i Länsstyrelsens uppdrag att följa upp åtgärdsprogrammet. Övriga aktörer har i uppgift att ta fram förslag på åtgärder för enskilt men även gemensamt genomförande, förankra prioriterade åtgärder i respektive organisation, ansvara för finansiering för genomförande av respektive åtgärd, skriva fram underlag för respektive åtgärd till åtgärdsprogrammet, genomföra åtgärder samt följa upp genomförda åtgärder och inrapportera resultat till Länsstyrelsen.

Utsedd Styrgrupp för Åtgärdsprogrammet är Södermanlands Miljö- och klimatråd som skapats i syfte att stärka den regionala delaktigheten i miljöarbetet. Rådet ska bidra till att miljö- och klimatarbetet får genomslag i regionen samt arbeta för en förbättrad samordning av miljö- och klimatarbetet och en samsyn av miljöutmaningarna i regionen. Rådet bildades 2015 genom att deltagarna skrev under en avsiktsförklaring om samarbete och genomförande av åtgärdsprogram för Södermanlands miljö. Det är nu aktuellt att skriva under en ny avsiktsförklaring, inför arbetet och genomförandet av det nya åtgärdsprogrammet för perioden 2022-2026.

Miljö- och klimatrådets syfte är att vara en arena för en bred diskussion kring de viktigaste miljöutmaningarna i länet och de prioriteringar av åtgärder som bör göras i länet. Miljö- och klimatrådet är den samordnande kraften i länet för att arbeta med att nå de nationella miljö kvalitetsmålen. Rådet är rådgivande till arbetet med åtgärdsprogrammet och är en viktig länk för att förankra arbetet i respektive organisation. Rådet är styrgrupp för åtgärdsprogrammet i sin helhet, vilket innebär att rådet tar beslut om inriktning av åtgärdsprogrammet och beslutar om färdigt program samt revidering av programmet.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

Avsiktsförklaringen innebär engagemang och samarbete i Södermanlands Miljö- och klimatråd. Den innebär även ett engagemang i framtagande och genomförande av Åtgärdsprogram för Södermanlands miljö. Miljö- och klimatrådet är ett samarbetsforum och styrgrupp för utformning, genomförande och uppföljning av åtgärdsprogrammet. Nyköpings kommun anser att ett gemensamt engagemang och arbete för att nå miljökvalitetsmålen är av vikt och värdesätter ett regionalt övergripande samarbete. Gemensamma åtgärder bedöms resultera i en effektivisering av åtgärdsarbetet kopplat till de nationella miljökvalitetsmålen.

Dock anser Nyköpings kommun att den administrativa belastningen på tjänstepersoner som ingår i arbetsgrupperna bör beaktas och att det är önskvärt att Länsstyrelsen tydliggör samordningsansvaret ytterligare. Likaså önskar Nyköpings kommun ett resonemang kring ansvar för finansiering av åtgärder, som enligt avsiktsförklaringen åligger aktörerna att hantera.

Vidare bedömer Nyköpings kommun att Miljö- och klimatrådet fyller en funktion som arena för diskussion och för att driva arbetet med åtgärdsprogrammet och beslutar därmed:

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) **att** medverka i Södermanlands Miljö- och klimatråd, samt
- 2) **att** medverka i framtagande av åtgärdsprogram för Södermanlands miljö.

Mats Pettersson
Kommundirektör
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2021-05-20

Jenny Åtegård
Tf Kanslichef
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Beslut till:

Länsstyrelsen Södermanland

KS § Upphandling av fordon till Renhållningen

Diarienummer: KK21/339

Bakgrund

I Nyköpings kommun utförs insamling av avfall i egen regi av Tekniska divisionen/ Renhållningen. För detta finns en fordonspark bestående av 19 fordon och 3 släp uppdelade på:

- 5 Slambilar
- 2 Släp till slambilar
- 9 Renhållningsbilar (varav en hyrbil)
- 2 Lastväxlare
- 1 Släp till lastväxlare
- 1 Kranbil
- 2 Miljöbilar (större skåpbilar)

Björshults avfallsanläggnings fordonspark är inte inkluderade i denna framskrivning.

Ovanstående fordon har en beräknad livslängd (avskrivningstid) på 8 år. För att kunna säkerställa att vi har driftsäkra fordon och för att inte riskera höga reparationskostnader innebär det att utbytestakten behöver ligga på ca 2-3 fordon per år. Utbytestakten har varit för låg de senaste åren på grund av prioriteringar samt begränsningar i investeringsutrymmet. Det innebär att vi i dagsläget har 7 fordon och 3 släp som är äldre än 10 år.

Inköpskostnaden varierar beroende på vilken typ av fordon som ska köpas in där till exempel en slambil är dyrare i inköp jämfört med ett renhållningsfordon (sopbil eller lastväxlarbil). Kapitalkostnaderna för en slambil är ca 560 tkr/år och för renhållningsfordon är ca 350 tkr/år.

Alternativet till att köpa ett fordon är leasing. Kostnaden för leasing av en sopbil är ca 600 tkr/år. En fördel med att leasing är att bilarna byts ut innan avskrivningstiden är slut, nuvarande leasingbil byts ut var tredje år. Alla fordonstyper går inte att teckna leasingkontrakt för vilket bland annat gäller för slambilar. I och med att Renhållningen inom kort kommer att starta upp automatisk avläsning av tömningar av kärl krävs att en automatisk läsare installeras på bilen tillsammans med koppling till en dator. Detta kan medföra ytterligare kostnader vid leasing av renhållningsfordon.

Under de senaste 6 åren har reparationskostnaderna för Renhållningens fordon ökat kraftigt. Under 2020 låg de totala reparationskostnaderna på 3

mnr. När fordonen repareras krävs det ett ersättningsfordon alternativt att personalen får arbeta övertid för att köra in de hämtningar som inte kunnat genomföras under reparationstiden.

Innevarande år har Renhållningen en investeringsram på 5,6 mnr vilket gör att det inte finns utrymme att köpa något Renhållningsfordon inom den beslutade investeringsramen. Detta då det inom egen ram planeras inköp av en lastmaskin till Björshult, renovering- och utbyggnad av gasanläggningen, utbyte av containrar som är uttjänta samt uppdatering av datorer till befintliga fordon.

Behovet som ligger närmast är en slambil och ett renhållningsfordon (nummer 2029 och 2030 i BPA). Om Renhållningen inte beviljas köpa en slambil blir konsekvensen att vi saknar fordon för att utföra grunduppdraget. Det innebär att tjänsten kommer att behöva köpas in av entreprenör vilket leder till högre driftkostnader. Nuvarande slambil kommer med stor sannolikhet att underkännas vid nästkommande besiktning på grund av att tanken inte håller kraven vilket leder till ett nyttjandeförbud. När det gäller renhållningsfordonet blir konsekvensen höga reparationskostnader, risk för övertidskostnader och stillestånd i verksamheten.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

För att säkerställa att Renhållningen kan genomföra sitt uppdrag driftsäkert och dessutom minimera driftkostnader i form av reparationer, leasing, stillestånd i verksamheten och köp av externa tjänster föreslås att Kommunstyrelsen beslutar om upphandling av en slambil och ett renhållningsfordon (sopbil) under 2021.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) att** ge Tekniska divisionen i uppdrag att upphandla en slambil och ett renhållningsfordon till Renhållningen,

- 2) **att** återkomma till Kommunstyrelsen med en anbudsbaserad kalkyl, samt

- 3) **att** kapitaltjänstkostnaderna belastar avgiftskollektivet och finansieras via renhållningstaxan.

Beslut till:

Ekonomiavdelningen

Tekniska divisionen

Kommunstyrelsen

Upphandling av fordon till Renhållningen

Bakgrund

I Nyköpings kommun utförs insamling av avfall i egen regi av Tekniska divisionen/ Renhållningen. För detta finns en fordonspark bestående av 19 fordon och 3 släp uppdelade på:

- 5 Slambilar
- 2 Släp till slambilar
- 9 Renhållningsbilar (varav en hyrbil)
- 2 Lastväxlare
- 1 Släp till lastväxlare
- 1 Kranbil
- 2 Miljöbilar (större skåpbilar)

Björshults avfallsanläggnings fordonspark är inte inkluderade i denna framskrivning.

Ovanstående fordon har en beräknad livslängd (avskrivningstid) på 8 år. För att kunna säkerställa att vi har driftsäkra fordon och för att inte riskera höga reparationskostnader innebär det att utbytestakten behöver ligga på ca 2-3 fordon per år. Utbytestakten har varit för låg de senaste åren på grund av prioriteringar samt begränsningar i investeringsutrymmet. Det innebär att vi i dagsläget har 7 fordon och 3 släp som är äldre än 10 år.

Inköpskostnaden varierar beroende på vilken typ av fordon som ska köpas in där till exempel en slambil är dyrare i inköp jämfört med ett renhållningsfordon (sopbil eller lastväxlarbil). Kapitalkostnaderna för en slambil är ca 560 tkr/år och för renhållningsfordon är ca 350 tkr/år.

Alternativet till att köpa ett fordon är leasing. Kostnaden för leasing av en sopbil är ca 600 tkr/år. En fördel med att leasing är att bilarna byts ut innan

avskrivningstiden är slut, nuvarande leasingbil byts ut var tredje år. Alla fordonstyper går inte att teckna leasingkontrakt för vilket bland annat gäller för slambilar. I och med att Renhållningen inom kort kommer att starta upp automatisk avläsning av tömningar av kärl krävs att en automatisk läsare installeras på bilen tillsammans med koppling till en dator. Detta kan medföra ytterligare kostnader vid leasing av renhållningsfordon.

Under de senaste 6 åren har reparationskostnaderna för Renhållningens fordon ökat kraftigt. Under 2020 låg de totala reparationskostnaderna på 3 mnkr. När fordonen repareras krävs det ett ersättningsfordon alternativt att personalen får arbeta övertid för att köra in de hämtningar som inte kunnat genomföras under reparationstiden.

Innevarande år har Renhållningen en investeringsram på 5,6 mnkr vilket gör att det inte finns utrymme att köpa något Renhållningsfordon inom den beslutade investeringsramen. Detta då det inom egen ram planeras inköp av en lastmaskin till Björshult, reovering- och utbyggnad av gasanläggningen, utbyte av containrar som är uttjänta samt uppdatering av datorer till befintliga fordon.

Behovet som ligger närmast är en slambil och ett renhållningsfordon (nummer 2029 och 2030 i BPA). Om Renhållningen inte beviljas köpa en slambil blir konsekvensen att vi saknar fordon för att utföra grunduppdraget. Det innebär att tjänsten kommer att behöva köpas in av entreprenör vilket leder till högre driftkostnader. Nuvarande slambil kommer med stor sannolikhet att underkännas vid nästkommande besiktning på grund av att tanken inte håller kraven vilket leder till ett nyttjandeförbud. När det gäller renhållningsfordonet blir konsekvensen höga reparationskostnader, risk för övertidskostnader och stillestånd i verksamheten.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

För att säkerställa att Renhållningen kan genomföra sitt uppdrag driftsäkert och dessutom minimera driftkostnader i form av reparationer, leasing, stillestånd i verksamheten och köp av externa tjänster föreslås att Kommunstyrelsen beslutar om upphandling av en slambil och ett renhållningsfordon (sopbil) under 2021.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) **att** ge Tekniska divisionen i uppdrag att upphandla en slambil och ett renhållningsfordon till Renhållningen,
- 2) **att** återkomma till Kommunstyrelsen med en anbudspasserad kalkyl, samt
- 3) **att** kapitaltjänstkostnaderna belastar avgiftskollektivet och finansieras via renhållningstaxan.

Mats Pettersson
Kommundirektör
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2021-05-20

Kent Nyman
Divisionschef Tekniska divisionen
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Beslut till:

Ekonomiavdelningen

Tekniska divisionen

KS § Markanvisningsavtal för Fargo 6 inom Hemgården företagsområde

Diarienummer: KK21/340

Bakgrund

Markanvisningsavtalet avser fastigheten Fargo 6, inom kvarteret Fargo i Hemgården företagsområde, Nyköpings kommun.

Näringslivsenheten tillsammans med Samhällsbyggnad, Mark- och exploatering bedömer att aktuell intressent, Hemgårdens industrifastigheter AB, kommer att bidra positivt till den fortsatta utvecklingen av företagsparken Hemgården.

Området Hemgården företagspark vänder sig till etableringar inom industri, kontor och lager.

Området för vilken avtalet gäller är markerad på kartan i bilaga 1 och har en areal om ca 7000 kvadratmeter och ligger väster om Kocks väg.

Markanvisningen innebär att intressenten undersöker möjligheten att exploatera området för sin verksamhet.

Markanvisningsavtal bifogas (bilaga 2).

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) att** godkänna markanvisningsavtal för fastigheten Fargo 6, inom kvarteret Fargo i Hemgården företagsområde enligt ovan.

Beslut till:

Samhällsbyggnad

Mark- och exploateringsenheten

Motpart

Kommunstyrelsen

Markanvisningsavtal för Fargo 6 inom Hemgården företagsområde

Bakgrund

Markanvisningsavtalet avser fastigheten Fargo 6, inom kvarteret Fargo i Hemgården företagsområde, Nyköpings kommun.

Näringslivsenheten tillsammans med Samhällsbyggnad, Mark- och exploatering bedömer att aktuell intressent, Hemgårdens industrifastigheter AB, kommer att bidra positivt till den fortsatta utvecklingen av företagsparken Hemgården.

Området Hemgården företagspark vänder sig till etableringar inom industri, kontor och lager.

Området för vilken avtalet gäller är markerad på kartan i bilaga 1 och har en areal om ca 7000 kvadratmeter och ligger väster om Kocks väg.

Markanvisningen innebär att intressenten undersöker möjligheten att exploatera området för sin verksamhet.

Markanvisningsavtal bifogas (bilaga 2).

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Om en barnrättsprövning har genomförts, beaktas vad som bedömdes vara barnets bästa i förslag till beslut?

-

.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna markanvisningsavtal för fastigheten Fargo 6, inom kvarteret Fargo i Hemgården företagsområde enligt ovan.

Mats Pettersson
Kommundirektör
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2021-05-20

Maria Ljungblom
Samhällsbyggnadschef
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Beslut till:

Samhällsbyggnad

Mark- och exploateringsenheten

Motpart

Samhällsbyggnad

Mellan Nyköpings kommun, org. nr 212000-2940, 611 83 Nyköping, nedan kallad kommunen, och Hemgårdens industrifastigheter AB, org. nr 559313-5634, c/o KWD GROUP AN, Box 1001, 611 29 Nyköping, nedan kallad bolaget, träffas härmed följande

MARKANVISNINGSAVTAL

1 Bakgrund och syfte

Syftet med detta markanvisningsavtal är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för exploatering och utbyggnad av fastigheten Fargo 6 inom Hemgårdens företagsområde, Nyköpings kommun. Området för vilket avtalet gäller har en areal om ca 7 000 kvadratmeter och benämns nedan fastigheten. Det aktuella området har markerats med rött på bifogad karta, se Bilaga 1.

2 Giltighet

Genom detta markanvisningsavtal förbinder sig kommunen att under 6 månader från undertecknandet av överenskommelsen dock längst tom 2021-12-31, inte försälja eller på annat sätt upplåta området till annan part.

Efter markanvisningsavtalets utgång upphör avtalet att gälla. Om någon oförutsägbar omständighet uppkommit inom avtalstiden som försenat förhandlingsprocessen, kan kommunen medge att avtalstiden förlängs. Förlängning sker genom skriftligt tillägg till det här avtalet.

Om parterna träffar avtal om marköverlåtelse innan avtalstidens utgång upphör det här avtalet att gälla i sin helhet.

Bolaget äger rätt att i förtid säga upp det här avtalet. Uppsägningen ska ske skriftligen och blir giltig omedelbart efter att uppsägningen inkommit till kommunen.

Postadress	Besöksadress	Tfn 0155-24 80 00	Org nr 21 20 00-29 40
Nyköpings kommun		Fax 0155-24 83 30	Bg 619-03 42
N/A			kommun@nykoping.se
611 83 NYKÖPING			www.nykoping.se

3 Marköverlåtelse och ersättning

Om parterna träffar avtal om marköverlåtelse kommer ett köpeavtal att upprättas.

Priset för marken uppgår till 450 kronor per kvadratmeter fastighetsarea.

Fastigheten Fargo 6 är fastighetsreglerad efter genomförd lantmäteriförrättning och ytan uppgår till 7006 kvadratmeter.

Parterna svarar under markanvisningstiden för sina egna kostnader. Således ansvarar bolaget för och bekostar alla undersökningar av fastigheten och förutsättningarna för byggnation och utveckling.

Någon ersättning för reservationen av marken skall ej utgå mellan parterna. Kommunen ersätter inte bolaget för kostnader som bolaget investerat under avtalstiden.

I det fall intressenten väljer att inte utnyttja rätten till köp av fastigheten eller om överenskommelsen av andra skäl förfaller eller avslutas, skall respektive part svara för sina egna kostnader.

4 Övriga förutsättningar

Kommunen garanterar inte markens förhållanden och bärkraftighet, varför intressenten själv måste företa erforderliga undersökningar före byggandet.

Intressenten skall på egen bekostnad grundligt besiktiga fastigheten samt har rätt att även i övrigt göra en legal, ekonomisk, teknisk och miljömässig genomgång av området.

För fastigheten gäller detaljplanen P18-24. Bolaget har tagit del av detaljplanen och är fullt införstådd med planens bestämmelser.

Höjdsättning har tagits fram för området. Bolaget förbinder sig att, på egen bekostnad, utforma fastigheten och byggnaderna i enlighet med kommunens höjdsättning.

En dagvattenutredning har tagits fram för området. Bolaget förbinder sig att, inom fastigheten, genomföra och bekosta de nödvändiga åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen och gällande detaljplan.

Nyköpings kommunens riktlinjer för markanvisning gäller.

5 Hävningsrätt

Skulle endera parten ej fullfölja sina åtaganden enligt detta markanvisningsavtal äger den andra parten rätt att häva markanvisningsavtalet.

6 Tvistelösning

Tvister på grund av detta avtal ska hänskjutas till allmän domstol.

7 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

8 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska skriftligen godkännas av kommunen.

9 Handlingar

Till avtalet bifogas följande handlingar

Bilaga 1: Karta över aktuellt område.

Detta markanvisningsavtal avseende fastigheten Fargo 6 inom Hemgårdens företagsområde, Nyköpings kommun, har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

* * * * *

Nyköping 20 - -

För bolaget

Nyköping 20 - -

För kommunen

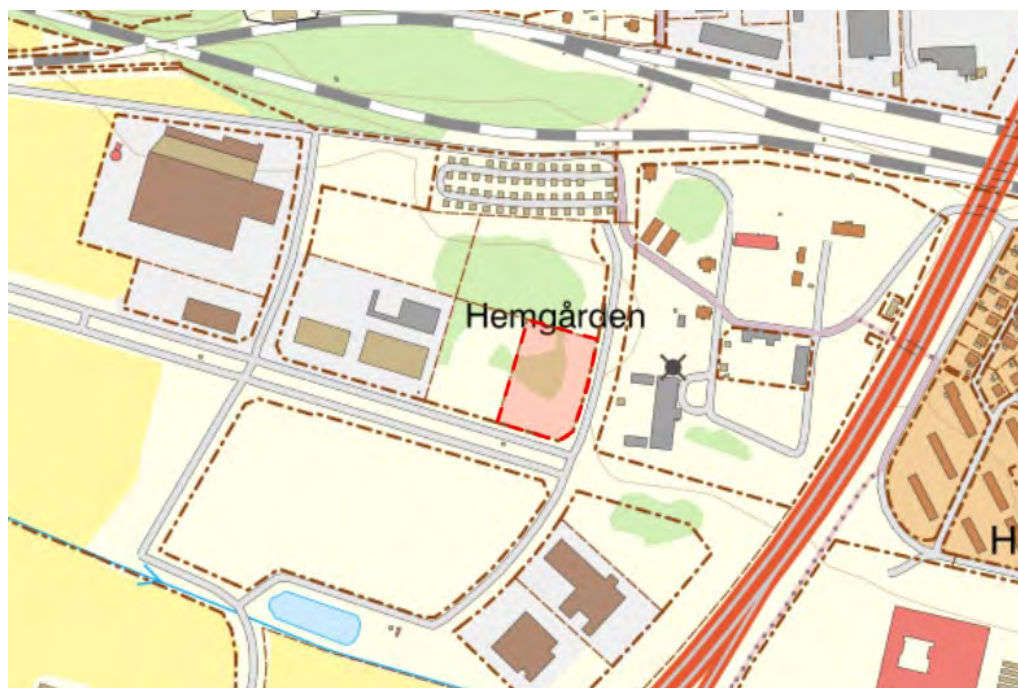
Dan Nilsson

Styrelseledamot

Urban Granström

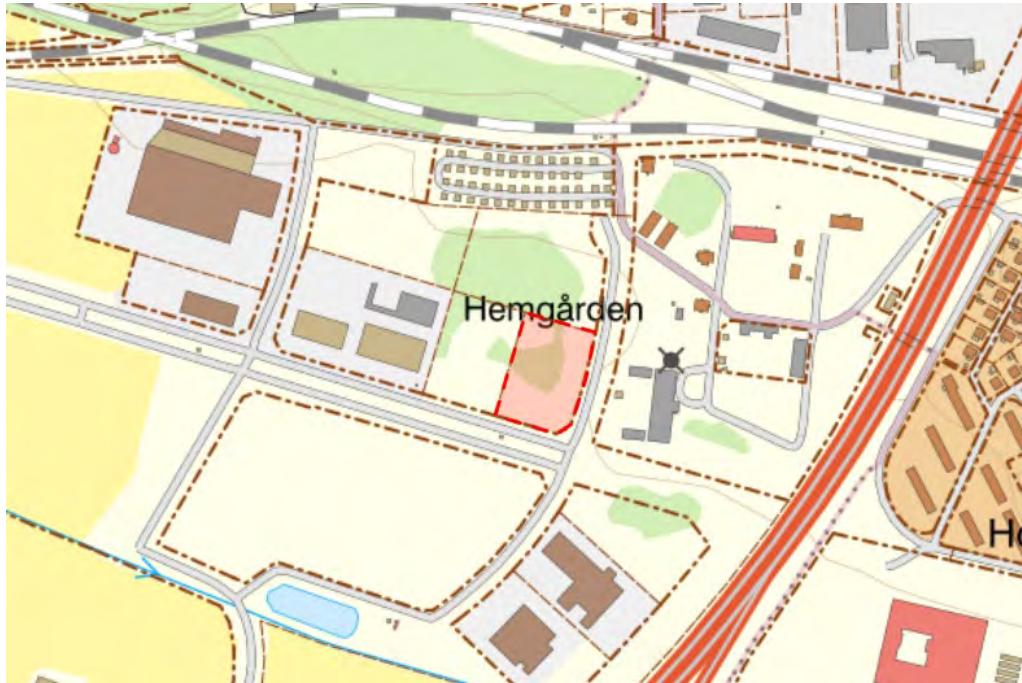
Kommunstyrelsens ordförande

Bilaga 1 – Karta över aktuellt område (markerat med rött).



Samhällsbyggnad

Bilaga Karta till tjänsteskrivelse markanvisningsavtal för Fargo 6 (markerat med rött).



Postadress

Nyköpings kommun

N/A

611 83 NYKÖPING

Besöksadress

Tfn 0155-24 80 00

Fax 0155-24 83 30

Org nr 21 20 00-29 40

Bg 619-03 42

kommun@nykoping.se

www.nykoping.se

KS § Tillköpsbeställning till Region Sörmland avseende kollektivtrafik inför trafikår 2022

Diarienummer: KK20/700

Sammanfattning

Länets kommuner och Region Sörmland, i egenskap av regional kollektivtrafikmyndighet, har en överenskommen ansvarsfördelning för kollektivtrafik. Kommunerna ska senast i maj årligen skicka tillköpsbeställning till Region Sörmland. Dokumentet innehåller de förändringar i utbud man beställer och kommer att bekosta inför nästa tidtabellperiod samt utredningsbehov inför kommande år.

Trafiktillköp för trafikår innehåller en stor satsning från augusti 2022 på busstrafiken i tätorten och en pilotstudie om anropsstyrd flextrafik.

Bakgrund

Region Sörmland är kollektivtrafikhuvudman enligt lag (2010:1065) om kollektivtrafik. Länets alla kommuner och regionen har träffat en överenskommelse om ansvarsfördelning för kollektivtrafiken i länet. Administrativ och teknisk samordning är i regionens uppdrag. Finansiering av trafiken fördelas. Stadstrafik och lokal landsbygdstrafik bekostas av respektive kommun och regional trafik med buss och tåg av regionen.

Överenskommelsen innebär att en årlig s.k. tillköpsbeställning ska göras från kommunerna till Region Sörmland senast under maj månad. Däri talar kommunen om de förändringar man önskar inom sitt trafikområde inför nästa tidtabellperiod. Större förändringar som kräver utredning och ekonomisk konsekvensbeskrivning ska ingå i tillköpsbeställningen året innan.

Planering och beslut om trafiken utgår från en process med aktiv medverkan och samråd mellan parterna. Trafikutbudet utgår från målsättningar och strategier i gällande Regionalt Trafikförsörjningsprogram.

Tillköpsbeställningen för trafikår 2022 innebär ekonomiska åtaganden för justeringar i stadstrafiken som Nyköpings kommun är ansvarig för. Dokumentet kommenterar även regional trafik inklusive tågtrafik.

Förslag till Tillköpsbeställning 2022

1. Trafikutbudet i stadstrafiken justeras enligt följande:
 - Linje 1, 2 och 3 får utökat utbud till:
 - 10-minuterstrafik vintervardag 06:50 - 08:40 och 14:00 - 17:30

- 20-minuterstrafik vintervardag till kl 06:50
 - 30-minuterstrafik övrig tid, anpassning till tågtider sen kväll
 - Regelbunden tidtabell och bytesmöjlighet på Bussterminalen

 - Linje 2, 602: Får kortare linjesträckning kring Brandkärr/
Gustafsberg/ Stenbro via Hjortensbergsbadet, Brandkärrsvägen och
södra Stenbro. Sträckning Mariebergsvägen och Gustavbergsstigen
utgår.

 - Linje 602: Utbud minskas med en tur, då linje 2 utökas markant.
 - Linje 603: Dras in, då många landsbygdslinjer har kapacitet på
sträckorna.

 - Anropsstyrd flextrafik i tätorten inrättas som 2-årigt pilotprojekt
 - Servicelinje 160, 161 och 162 utgår i sin helhet under
pilotstudien
 - Trafikområde likt servicelinjernas geografiska område
 - Trafikeringstid vardag 9-14, lördag 10-14
 - Utbud inom flextrafikområde inkl centrumområdet:
timmesintervall, minst varannan timme område H
(Handelsområde norr)
 - Resa sker mellan flexpunkter
 - Färdtjänstlegitimerad kan hämtas vid adress
 - Bytesmöjlighet till annan kollektivtrafik vid bussterminalen
 - Bokning öppen för alla
 - Sörmlandstrafikens taxa och biljetter gäller

 - Samtliga ovanstående trafikförändringar införs inför skolstart 2022,
ca den 15 augusti.
2. Trafikutbudet i lokal landsbygdstrafik justeras enligt följande:
- Löpande vid uppkommande akuta behov och möjliga
effektiviseringar.
3. Trafikutbudet i busstrafiken justeras enligt följande:
- Särskild sommartidtabell införs
istället för att dra in turer genom anmärkningar i årstidtabellen. För
mer tydlighet och större möjligheter till tåganpassningar på
sommaren.
 - Mindre justeringar för att möta ändringar i tågtrafiken.

4. Beredning inför kommande trafikår, i prioriteringsordning:
 - a) Planering inför Nyköpings resecentrum:
Fortsatt samverkan kring utformningar och busstrafik under byggtid.
 - b) Landsbygdslinjer i Nyköpings tätort - effektiv sträckning och målpunkter
 - o Linjer via Hället
 - o Linjer via Västerleden
 - o Svärta/väg 219
 - c) Framtida kollektivtrafik via Skavsta
 - d) Framtida kollektivtrafik Väster om väster
Möjliga och rimliga kollektivtrafiklösningar i omvandlingsområde Högbrunn, Idbäcken och Hemgården. Underlag för strukturell planering av bebyggelse och infrastruktur.
 - e) Framtida kollektivtrafiksystem Nyköping - Södra Arnö - Oxelösund
 - f) Framtida kollektivtrafiklösningar för lägre underlag än för busslinje

5. Stora planerade infrastrukturprojekt som påverkar busstrafiken i närtid:
 - Byggnation av Nyköpings resecentrum:
Omledning busstrafik: S Bangårdsg till Borgareg 2022 - 2025
Enfiligt med växelvis trafik under järnvägen ca 2025
 - Brunngatan vid Lasarettet:
Hållplatsåtgärder 2022
Signalkorsning Blommenhovsv/Brunnsg prel 2025
 - Östra infarten:
Ombyggnation Trpl Pål Jungs hage - Ekensberg 2023 - 2024

6. Regional trafik:
 - Regionens inriktning för framtida regional trafik till och från Nyköping behöver tydliggöras. Effekter för linjernas upptagningsområden och förväntad omfördelning av kostnader behöver presenteras.
 - Fler tågavgångar planeras inför T22, vilket kommunen välkomnar.

Ekonomiska konsekvenser

Tillköpsbeställningen avser trafik som Nyköpings kommun har finansieringsansvar för via kommunens driftbudget för kollektivtrafik.

Den ekonomiska konsekvensen är svåröversäglig då avtalet innehåller incitamentsersättning där attraktiv trafik med nöjda kunder och hög punktlighet genererar högre ersättning. Ett 80% utfall av maximalt

incitament ligger i flerårsbudget från Region Sörmland, dock visar utfall 2020 och prognos från mars 2021 ett betydligt lägre utfall än så. Effekter av lägre resande och lägre biljettintäkter under pandemin bedöms inte vara till fullo återhämtade under 2022.

Fordonsbeläggning mäts via både på- och avstigandesiffror. Trängsel, dvs alla sittplatser (för landsbygdstrafik) eller minst 30% av ståplatserna (för stadstrafik) är fulla, under mer än två veckor medför att trafikoperatören har rätt till merbeställning, dvs ytterligare fordonskapacitet. 2019 var bussarna regelbundet fullbelagda i rusningstid på linje 1 och 2.

Budgeteffekt av trafikbeställningen är i mars 2021 prognosticerad att innebära en merkostnad för trafiken om ca 1Mkr per år jämfört med budget 2020, vilket följer Kommunstyrelsens intentionsbeslut 7 dec 2020 om trafikförändringarna.

Ovanstående ekonomiska effekter är i linje med 2022 års äskade rambudget.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Ja

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Ja

Om en barnrättsprövning har genomförts, beaktas vad som bedömdes vara barnets bästa i förslag till beslut?

Ja

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) att** godkänna förslag till tillköpsbeställning 2022 enligt ovan och överlämna den till Region Sörmland som tillköpsbeställning inför trafikår 2022,
- 2) att** inarbeta tillköpsbeställningen i budget, samt
- 3) att** förklara paragrafen omedelbart justerad.

Beslut till:

Region Sörmland

Samhällsbyggnad

Tekniska divisionen

Ekonomiavdelningen Nyköpings kommun

Kommunstyrelsen

Tillköpsbeställning till Region Sörmland avseende kollektivtrafik inför trafikår 2022

Sammanfattning

Länets kommuner och Region Sörmland, i egenskap av regional kollektivtrafikmyndighet, har en överenskommen ansvarsfördelning för kollektivtrafik. Kommunerna ska senast i maj årligen skicka tillköpsbeställning till Region Sörmland. Dokumentet innehåller de förändringar i utbud man beställer och kommer att bekosta inför nästa tidtabellperiod samt utredningsbehov inför kommande år.

Trafiktillköp för trafikår innehåller en stor satsning från augusti 2022 på busstrafiken i tätorten och en pilotstudie om anropsstyrd flextrafik.

Bakgrund

Region Sörmland är kollektivtrafikhuvudman enligt lag (2010:1065) om kollektivtrafik. Länets alla kommuner och regionen har träffat en överenskommelse om ansvarsfördelning för kollektivtrafiken i länet. Administrativ och teknisk samordning är i regionens uppdrag. Finansiering av trafiken fördelas. Stadstrafik och lokal landsbygdstrafik bekostas av respektive kommun och regional trafik med buss och tåg av regionen.

Överenskommelsen innebär att en årlig s.k. tillköpsbeställning ska göras från kommunerna till Region Sörmland senast under maj månad. Däri talar kommunen om de förändringar man önskar inom sitt trafikområde inför nästa tidtabellperiod. Större förändringar som kräver utredning och ekonomisk konsekvensbeskrivning ska ingå i tillköpsbeställningen året innan.

Planering och beslut om trafiken utgår från en process med aktiv medverkan och samråd mellan parterna. Trafikutbudet utgår från målsättningar och strategier i gällande Regionalt Trafikförsörjningsprogram.

Tillköpsbeställningen för trafikår 2022 innebär ekonomiska åtaganden för justeringar i stadstrafiken som Nyköpings kommun är ansvarig för. Dokumentet kommenterar även regional trafik inklusive tågtrafik.

Förslag till Tillköpsbeställning 2022

1. Trafikutbudet i stadstrafiken justeras enligt följande:
 - Linje 1, 2 och 3 får utökat utbud till:
 - 10-minuterstrafik vintervardag 06:50 - 08:40 och 14:00 - 17:30
 - 20-minuterstrafik vintervardag till kl 06:50
 - 30-minuterstrafik övrig tid, anpassning till tågtider sen kväll
 - Regelbunden tidtabell och bytesmöjlighet på Bussterminalen
 - Linje 2, 602: Får kortare linjesträckning kring Brandkärr/ Gustafsberg/ Stenbro via Hjortensbergsbadet, Brandkärrsvägen och södra Stenbro. Sträckning Mariebergsvägen och Gustavbergstigen utgår.
 - Linje 602: Utbud minskas med en tur, då linje 2 utökas markant.
 - Linje 603: Dras in, då många landsbygdslinjer har kapacitet på sträckorna.
 - Anropsstyrd flextrafik i tätorten inrättas som 2-årigt pilotprojekt
 - Servicelinje 160, 161 och 162 utgår i sin helhet under pilotstudien
 - Trafikområde likt servicelinjernas geografiska område
 - Trafikeringstid vardag 9-14, lördag 10-14
 - Utbud inom flextrafikområde inkl centrumområdet: timmesintervall, minst varannan timme område H (Handelsområde norr)
 - Resa sker mellan flexpunkter
 - Färdtjänstlegitimerad kan hämtas vid adress
 - Bytesmöjlighet till annan kollektivtrafik vid bussterminalen
 - Bokning öppen för alla
 - Sörmlandstrafikens taxa och biljetter gäller
 - Samtliga ovanstående trafikförändringar införs inför skolstart 2022, ca den 15 augusti.
2. Trafikutbudet i lokal landsbygdstrafik justeras enligt följande:
 - Löpande vid uppkommande akuta behov och möjliga effektiviseringar.
3. Trafikutbudet i busstrafiken justeras enligt följande:
 - Särskild sommartidtabell införs istället för att dra in turer genom anmärkningar i årstidtabellen. För mer tydlighet och större möjligheter till tåganpassningar på sommaren.
 - Mindre justeringar för att möta ändringar i tågtrafiken.

4. Beredning inför kommande trafikår, i prioriteringsordning:
 - a) Planering inför Nyköpings resecentrum:

Fortsatt samverkan kring utformningar och busstrafik under byggtid.
 - b) Landsbygdslinjer i Nyköpings tätort - effektiv sträckning och målpunkter
 - o Linjer via Hållet
 - o Linjer via Västerleden
 - o Svärta/väg 219
 - c) Framtida kollektivtrafik via Skavsta
 - d) Framtida kollektivtrafik Väster om väster

Möjliga och rimliga kollektivtrafiklösningar i omvandlingsområde Högbrunn, Idbäcken och Hemgården. Underlag för strukturell planering av bebyggelse och infrastruktur.
 - e) Framtida kollektivtrafiksystem Nyköping - Södra Arnö - Oxelösund
 - f) Framtida kollektivtrafiklösningar för lägre underlag än för busslinje

5. Stora planerade infrastrukturprojekt som påverkar busstrafiken i närtid:
 - Byggnation av Nyköpings resecentrum:

Omledning busstrafik: S Bangårdsg till Borgareg 2022 - 2025
Enfiligt med växelvis trafik under järnvägen ca 2025
 - Brunnskatan vid Lasarettet:

Hållplatsåtgärder 2022
Signalkorsning Blommenhovsv/Brunnsg prel 2025
 - Östra infarten:

Ombyggnation Trpl På Jungs hage - Ekensberg 2023 - 2024

6. Regional trafik:
 - Regionens inriktning för framtida regional trafik till och från Nyköping behöver tydliggöras. Effekter för linjernas upptagningsområden och förväntad omfördelning av kostnader behöver presenteras.
 - Fler tågavgångar planeras inför T22, vilket kommunen välkomnar.

Ekonomiska konsekvenser

Tillköpsbeställningen avser trafik som Nyköpings kommun har finansieringsansvar för via kommunens driftbudget för kollektivtrafik.

Den ekonomiska konsekvensen är svåröversäglig då avtalet innehåller incitamentsersättning där attraktiv trafik med nöjda kunder och hög punktlighet genererar högre ersättning. Ett 80% utfall av maximalt incitament ligger i flerårsbudget från Region Sörmland, dock visar utfall 2020 och prognos från mars 2021 ett betydligt lägre utfall än så. Effekter av lägre resande och lägre biljettintäkter under pandemin bedöms inte vara till fullo återhämtade under 2022.

Fordonsbeläggning mäts via både på- och avstigandesiffror. Trängsel, dvs alla sittplatser (för landsbygdstrafik) eller minst 30% av ståplatserna (för stadstrafik) är fulla, under mer än två veckor medför att trafikoperatören har rätt till merbeställning, dvs ytterligare fordonskapacitet. 2019 var bussarna regelbundet fullbelagda i rusningstid på linje 1 och 2.

Budgeteffekt av trafikbeställningen är i mars 2021 prognosticerad att innebära en merkostnad för trafiken om ca 1Mkr per år jämfört med budget 2020, vilket följer Kommunstyrelsens intentionsbeslut 7 dec 2020 om trafikförändringarna.

Ovanstående ekonomiska effekter är i linje med 2022 års äskade rambudget.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Ja

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Ja

Om en barnrättsprövning har genomförts, beaktas vad som bedömdes vara barnets bästa i förslag till beslut?

Ja

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) **att** godkänna förslag till tillköpsbeställning 2022 enligt ovan och överlämna den till Region Sörmland som tillköpsbeställning inför trafikår 2022, samt
- 2) **att** inarbeta tillköpsbeställningen i budget, samt
- 3) **att** förklara paragrafen omedelbart justerad.

Mats Pettersson
Kommundirektör
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2021-05-20

Maria Ljungblom
Samhällsbyggnadschef
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Beslut till:

Region Sörmland

Samhällsbyggnad

Tekniska divisionen

Ekonomiavdelningen Nyköpings kommun

Prövning av barnets bästa - Busstrafikutbudet för kommunens Stadsbusstrafik (KK20/700)

Ärendebeskrivning med utgångspunkt barnets rättigheter

Ärendet berör busstrafikutbudet för kommunens stadsbusslinjer från december 2022. Utbudet föreslås ökas markant, turtätheten bli jämn och lika mellan linjerna och linjesträckningen i Brandkärr/Gustafsberg föreslås kortas.

Detta är ett beslut om tillköpsbeställning, d.v.s. att Region Sörmland kommer att köra denna busstrafik från mitten av augusti 2022.

Trafikutbudet som Nyköpings kommun tillsammans med Region Sörmland planerar har i grunden stor prioritering av barns resor till skola och fritidsaktiviteter. Barn och anhöriga kan under hela året komma med synpunkter till Sörmlandstrafiken/Region Sörmland.

Ärendets ingående underlag och rättighetsartiklar som berörs i prövningen

Alla (art 2, 23) barns rätt till utbildning (28), att må bra och trygghet (6, 19, 26, 27) och delaktighet i samhällsliv utifrån rätt till lek och fritid (31) samt att självständigt erbjudas möjlighet till transporter är grund för bedömningarna som gjorts.

En fördjupad utredning kring avvägningar mellan olika sätt att anpassa stadstrafiken till resandet och öka bytesmöjligheter har under 2020 gjorts i samverkan mellan Region Sörmland, Nobina och tjänstemän på kommunen. Denna tillsammans med utredningen Översyn av Nyköpings stadstrafik (2019, KK 16/884), vilken tar utgångspunkt i Transportstrategin för Nyköpings tätort (2015) ligger till grund för innehållet i tillköpsbeställningen.

Konsekvensanalys av ärendet

2019, innan pandemin, fanns trängsel på stadslinje 2 mellan Arnö och Brandkärr i rusningstid, och tendensen sågs även för linje 1 mellan Bryngelstorp och Harg. Resenärer blir lämnade till nästa avgång om bussen är full. Då finns risk att bli sen till skolan och jobb eller bli ifrågasatt vid senare hemkomst efter skolan.

Det är vid många avgångar ståplats. Trafiksäkerheten kan brista om man behöver knuffas för att få plats och mindre barn är då mer utsatta. Frekvent och många stående ger en mindre social trygghet och kan drabba främst unga tjejer som kan känna sig utsatta.

Busslinjerna går i otakt så det är svårt att planera så att byten fungerar.

Körvägen kring Brandkärr är krokig och tar lång tid. Den nya vägen ger förändrade gångsträckor för boende inom området. Vissa får längre och andra närmare till bussen. Bostadsområdet Stenbro samt Hjortensbergsbadet, vilket är en målpunkt många unga, får med förslaget avsevärt närmare till bussen. Gångvägen från instegsarbeten vid handelsområdet Gustafsberg blir något längre. I gengäld blir hållplatserna mer uppsamlade vilket vid tider med få resenärer kan upplevas mer tryggt, med sällskap vid hållplats och längs hemväg. Ny linjesträckning ger fyra minuter snabbare resa och tätare trafik, vilket väger upp de längre gångavstånden till bussen.

Kommunen och Sörmlandstrafiken vill kunna erbjuda mer sittplats för resenärsvolymen likt 2019 och plats för nya resenärer som önskar åka buss samt säkrare byten och mer enkel, regelbunden trafik.

Utökningen av trafik till regelbunden tiominuterstrafik i högtrafik innebär tryggare och mer attraktiv trafik.

Bedömning av barnets bästa

Busstrafiken bör utökas för att uppnå regelbundenhet och bättre kapacitet i rusningstid och köras i kortare körväg över Brandkärr. Fler barn kan få en bättre och mer trygg resa till skolan och aktiviteter till en rimlig utökning i trafikkostnad.

Hur vägs bedömning av barnets bästa in i förslag till beslut

Förslag till beslut att skapa betydligt mer och regelbunden busstrafik med en förändrad linjesträckning skapar mindre trängsel, bytesmöjligheter och större utbud av busstrafik för att på ett tryggt sätt, på egen hand kunna ta sig till skola såväl som fritidsaktiviteter för unga i hela staden och inresande från landsbygden som byter till stadstrafik.

Ovan gjorda bedömningar om barnets bästa är tillgodosedda på ett bra sätt.

Behov av kompenserade åtgärder

Ändrade och i vissa fall längre gångvägar till hållplatserna föranleder ett behov av kompenserande åtgärder såsom att exempelvis sly längs gångsträckorna tas bort.

En styrning av passagerare (med staket) finns till och från hållplats Brandkärsskolan för att obehöriga inte ska korsa skolgården på väg till eller från bussen.

KS § Coronainsats - sommargåva till anställda

Diarienummer: KK21/342

Bakgrund

Snart har första halvan av det andra pandemiåret gått. Trots stora påfrestningar har kommunens verksamheter kunnat erbjuda invånarna i Nyköping kommunal service på en hög nivå, dock anpassad till gällande restriktioner. Alla kommunala verksamheter har varit och är påverkade av pandemin där några verksamhetsområden har varit synnerligen hårt belastade 2020/21. Det gäller inte minst inom de stora verksamheterna inom skolan, vården och omsorgen. Den kommunala personalen har under den tunga perioden visat både uthållighet och kreativitet.

Skatteverket har liksom inför sommaren 2020 medgivit ett undantag som möjliggör en extra gåva till anställda under pandemin även sommaren 2021.

Mot ovanstående bakgrund vill Nyköpings kommun som arbetsgivare tacka alla anställda i Nyköpings kommun i form av sommargåva.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

Att dela ut en sommargåva bestående av presentkort som föregående år, som gäller i lokala företag som i många fall tillhör branscher som drabbats hårt av pandemin, till medarbetare omfattande:

- Tillsvidareanställda, visstidsanställda, RIB-anställda, BEA anställda som är anställda vid utdelningstillfället
- Vikarier som har arbetat minst 50% av heltid under mars och april (maj ej inkl. p.g.a. utfall först lönekörning i juni = förra året) och som arbetar när gåvan delas ut.

Totalt omfattas ca 5 400 personer vilket med en gåva på 300 kr medför en kostnad på 1 620 000 SEK.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) att** ge en sommargåva till alla anställda i Nyköpings kommun i form av ett presentkort med värdet 300 kronor per anställd till en total kostnad om 1 620 000 kr, samt
- 2) att** presentkortet finansieras genom kommunstyrelsens ofördelade medel.

Beslut till:

Ekonomiavdelningen

Kommunstyrelsen

Coronainsats - sommargåva till anställda

Bakgrund

Snart har första halvan av det andra pandemiåret gått. Trots stora påfrestningar har kommunens verksamheter kunnat erbjuda invånarna i Nyköping kommunal service på en hög nivå, dock anpassad till gällande restriktioner. Alla kommunala verksamheter har varit och är påverkade av pandemin där några verksamhetsområden har varit synnerligen hårt belastade 2020/21. Det gäller inte minst inom de stora verksamheterna inom skolan, vården och omsorgen. Den kommunala personalen har under den tunga perioden visat både uthållighet och kreativitet.

Skatteverket har liksom inför sommaren 2020 medgivit ett undantag som möjliggör en extra gåva till anställda under pandemin även sommaren 2021.

Mot ovanstående bakgrund vill Nyköpings kommun som arbetsgivare tacka alla anställda i Nyköpings kommun i form av sommargåva.

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

Att dela ut en sommargåva bestående av presentkort som föregående år, som gäller i lokala företag som i många fall tillhör branscher som drabbats hårt av pandemin, till medarbetare omfattande:

- Tillsvidareanställda, visstidsanställda, RIB-anställda, BEA anställda som är anställda vid utdelningstillfället

- Vikarier som har arbetat minst 50% av heltid under mars och april (maj ej inkl. p.g.a. utfall först lönekörning i juni = förra året) och som arbetar när gåvan delas ut.

Totalt omfattas ca 5 400 personer vilket med en gåva på 300 kr medför en kostnad på 1 620 000 SEK.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) **att** ge en sommargåva till alla anställda i Nyköpings kommun i form att ett presentkort med värdet 300 kronor per anställd till en total kostnad om 1 620 000 kr, samt
- 2) **att** presentkortet finansieras genom kommunstyrelsens ofördelade medel.

Mats Pettersson
Kommundirektör
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Jukka Taipale
Ekonomichef
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Beslut till:

Ekonomiavdelningen

KS § Delegationsärenden**Diarienummer: KK21/4**

Nr	Från	Innehåll	Diarienummer
1	Enhetschef, Näringsliv, Kultur och Fritid	Anmälan om delegationsbeslut: Beslut om tillsvidareanställning av en bibliotekarie	KK21/5:96
2	Enhetschef, Division Social omsorg	Anmälan om delegationsbeslut: Beslut om tillsvidareanställning av två undersköterskor	KK21/5:97
3	Enhetschef, Division Social omsorg	Anmälan om delegationsbeslut: Beslut om tillsvidareanställning av två sjuksköterskor	KK21/5:98
4	Enhetschef, Division Social omsorg	Anmälan om delegationsbeslut: Beslut om tillsvidareanställning av ett vårdbiträde	KK21/5:99
5	Biträdande rektor, Division Utbildning	Anmälan om delegationsbeslut: Beslut om tillsvidareanställning av en barnskötare	KK21/5:100
6	Biträdande rektor, Division Utbildning	Anmälan om delegationsbeslut: Beslut om tillsvidareanställning av två barnskötare	KK21/5:101
7	Kommunstyrelsens ordförande	Överklagan och begäran om prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen - detaljplaneärende för Raspen 1 m.fl. (Nöthagen)	KK20/502:28
8	Samhällsbyggnad	Anmälan om delegationsbeslut, april	KK21/5:103

9	Samhällsbyggnad	2021 - Skolskjuts, Samhällsbetalda resor Anmälan om delegationsbeslut April 2021: Färdtjänst och riksfärdtjänst	KK21/5:104
10	Samhällsbyggnad	Anmälan om delegationsbeslut: Beslut avseende allmänna frågor april 2021	KK21/5:105
11	Samhällsbyggnad	Anmälan om delegationsbeslut: Beslut avseende fastighets- och exploateringsfrågor april 2021	K21/5:106
12	Samhällsbyggnad	Anmälan om delegationsbeslut: Beslut avseende inköp och upphandling april 2021	KK21/5:107
13	Kommunstyrelsens ordförande	Yttrande över samråd om förvaltningsplan, åtgärdsprogram och miljökvalitetsnormer 2021- 2027 avseende Södra Östersjöns vattendistrikt	KK20/680:4
14	Kommunstyrelsens ordförande	Yttrande över samråd om förvaltningsplan, åtgärdsprogram och miljökvalitetsnormer 2021- 2027 avseende Norra Östersjöns vattendistrikt	KK20/679:7
15	Kommunstyrelsens ordförande	Yttrande över förslag till åtgärdsprogram för havsmiljön, HaV:s diarienummer 2807-20	KK20/650:3
16	Rektor Division Utbildning	Beslut om tillsvidareanställning av elevassistent	KK21/5:108
17	Rektor Division Utbildning	Beslut om tillsvidareanställning av lärare i grundskolan	KK21/5:109
18	Resultatenhetschef Division Utbildning	Beslut om tillsvidareanställning av	KK21/5:110

		lärare på gymnasiet, yrkesämnen	
19	Enhetschef Division Social omsorg	Beslut om tillsvidareanställning av stödassistent	KK21/5:111
20	Enhetschef Division Social omsorg	Beslut om tillsvidareanställning av stödassistent	KK21/5:112
21	Säkerhetssamordnare KLK	Ett beslut att avslå skadeståndsanspråk avseende skador på fordon och ett beslut att beviljaskadeståndsanspråk avseende skador å egendom inom omsorgen	KK21/5:113
22	Ekonomichef	Uppta nytt lån på 300 miljoner med utbetalning 2021-04-19	KK21/329:2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) att** lägga rubricerade delegationsärenden till handlingarna.

KS § Anmälningssärenden**Diarienummer: KK21/2**

Nr	Från	Innehåll	Diarienummer
1	HR-avdelningen	Protokoll från Central Samverkansgrupp, CSG 2021-04-15	KK21/24:4
2	Förvaltningsrätten i Linköping	Dom 2021-04-08 (mål nr 11312-20) avseende avslag på överklagan av beslut gällande skolskjuts för elev, Nyköpings Friskola	KK21/5:95
3	Kärnkraftskommunerna (KSO)	Skrivelse från Kärnkraftskommunernas samarbetsorgan rörande vikten av ett tillåtighetsbeslut i kärnavfallsfrågan ur säkerhetssynpunkt	KK21/2:30
4	Regeringskansliet - Arbetsmarknadsdepartementet	Regeringens handlingsplan för att minska och motverka segregation	KK21/2:31.1
5	Vård- och omsorgsnämnden	Beslut från Vård- och omsorgsnämnden 2021-04-22, § 39, Rekvirering av statligt stöd till implementering av digitala/tekniska verktyg	KK21/2:32.1
6	Vård- och omsorgsnämnden	Beslut från Vård- och omsorgsnämnden 2021-04-22, § 38, Handlingsplan för en ekonomi i balans	KK21/2:33.2
7	Dataskyddsombud	Anmälan av personuppgiftsincident till Integritetsskyddsmyndigheten - HR	KK21/257:1

8	Dataskyddsbud	Komplettering av anmälan av personuppgiftsincident till Integritetsskyddsmyndigheten - HR	KK21/257:2
9	HR-avdelningen	Protokoll från lokal samverkan	KK21/312:1
10	KK21/280:1	Kommunledningskontoret Synpunkt från Lärarnas Riksförbund gällande nytt tecknat skolavtal och kommunernas ansvar som arbetsgivare avseende bland annat undervisning av behöriga lärare, bättre löner och arbetsvillkor	Lärarnas Riksförbund
11	Samhällsbyggnad	Samråd: Förslag till detaljplan för del av BRANDHOLMEN 1:4 mfl, Rosvalla, Nyköping, Nyköpings kommun	Postlistad
12	Kompetens- och arbetsmarknadsnämnden	Kompetens- och arbetsmarknadsnämnden	KK21/2:35.2
13	Samhällsbyggnad	Befolkningsutveckling för kvartal 1 2021 i Nyköpings kommun	KK21/2:36

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) att** lägga rubricerade anmälningsärenden till handlingarna.