



Detaljplan för Nornan 28, Studiegården 1 m fl, köpcentrum och bostäder vid Alkärrsplan, Nynäshamns kommun, Stockholms län

Upprättad i mars 2009

BAKGRUND

Detaljplaneförslagets huvuddrag är att byggnad för köpcentrum uppförs på Alkärrsplan. Byggnaden sammanfogas med sjukhusets norra sida för att förbättra sjukhusets entréförhållanden. En sammanhållen centrumanläggning med butikslokaler, vårdlokaler och utbildningslokaler ska därmed erhållas. Ovan köpcentrum och livsmedelsbutik uppförs bostadsbyggnader. Parkeringsdäck med infart från Idunvägen anordnas inom de nya byggnaderna. Studiegården ges en användning för handel, kontor och kultur samt att Kamelparkens gröna områden förbättras och anpassas till den nya bebyggelsen. Sjukhusbyggnaden behåller nuvarande användning och utseendet anpassas med hänsyn taget till byggnadens karaktär till den nya bebyggelsens utformning.

Detaljplanearbetet inleddes under år 2008 med programarbete i enlighet med kommunstyrelsens beslut 2008-05-28 § 156. Samråd skedde om programmet och samrådsredogörelse del 1 arbetades fram.

Kommunstyrelsen beslutade i januari 2009 om detaljplaneuppdrag samt uttalade att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ett detaljplaneförslag, samrådshandling, arbetades fram. På grund av framförda synpunkter under programskedet minskades antalet föreslagna bostäder och hushöjden sänktes. Ett parkeringsdäck tillkom väster om sjukhusbyggnaden.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade i mars 2009 att samråda kring detaljplaneförslaget och samråd skedde under våren 2009. Därefter arbetades samrådsredogörelse del 2 fram.

Med anledning av framförda synpunkter bearbetades detaljplaneförslaget. Ytterligare utredningar togs fram med avseende på trafik, parkering och buller. Ett gestaltungsprogram togs fram. Planområdet utökades med korsningen Centralgatan/Idungatan /Skolgatan och samråd skedde med de som berördes av utökningen.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade att ställa ut det bearbetade detaljplaneförslaget för offentlig granskning i augusti 2009 och utställning skedde under tiden 11 september – 9 oktober 2009.

STÄLLNINGSTAGANDE

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen efter förtydligande i planbeskrivning vad gäller buller och sophantering, samt förtydligande i genomförandebeskrivningen vad avser

sjukhusbyggnadens innergårdar, kan godkännas och överlämnas till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

SYNPUNKTER UNDER UTSTÄLLNINGEN OCH BEMÖTANDEN

Synpunkter i sammanfattning

Flera av yttranden framför att det är bra att tillgängligheten till sjukhusbyggnaden förbättras.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund önskade kompletteringar i planhandlingarna med avseende på buller; att eventuella avstegsfall från riktvärdena behöver motiveras samt att planbestämmelsen för buller behöver förklaras så att det framgår att inriktningen ska vara att riktvärdena för buller ska kunna innehållas. De påtalade även att dagvatten från p-tytor behöver renas samt att ersättningsplats för återvinningsanläggningen behöver lösas.

Naturskyddsföreningen önskar en redovisning av hur kommunens nyligen antagna lokala miljömål uppfylls, att en alternativ utformning med glesare bebyggelse redovisas, att det ska framgå av planhandlingarna att sjukhusbyggnadens innergårdar och takterass ska göras tillgängligare och grönare samt att eken på Alkärrsplan ska kunna stå kvar.

Miljöpartiet de gröna anser förslaget bidrar till ohållbar konsumtion och motverkar ett bilfritt centrum.

Sorundanet efterlyser visionsarbete för att förslaget ska kunna ses i ett större sammanhang. De anser vidare att gröna områden ej ska minska, att den nya byggnaden ej passar i nuvarande stadsbebyggelse, att en kraftig ökning av fordon påverkar centrum negativt, att p-hus ej är bra, att det ej redovisas hur befintlig handel påverkas, de efterfrågar även hållbarhetsresonemang.

Nornan 22 anser att byggnaden är för hög samt att de önskar avgränsning mot sin tomt.

Plåtslagaren 13, Coop, Systembolaget samt Nynäspark AB anser att handelsutredningen ej är komplett, att parkerings- och transportsituationen ej är tillräckligt redovisad samt att det ej är önskvärt med mer livsmedelshandel i centrum.

Bemötanden

Kompletteringar har skett enligt Södertörns miljö och hälsoskyddsförbunds önskemål.

Naturskyddsföreningens önskemål om skrivning i planhandlingarna för sjukhusbyggnadens takterass och innergårdar har tillgodosetts.

Behovsbedömningen i programskedet konstaterade att förslaget ej ger upphov till betydande miljöpåverkan varför ytterligare utredningar angående detta ej bedöms nödvändiga. Alternativ utformning har ej studerats då utformningen av planförslaget följer tidigare beslut.

Nornan 22:s önskemål om avgränsning anges på plankartan som skydd.

Övriga önskemål om kompletteringar, ytterligare utredningar, glesare bebyggelse och mer grönt har bemötts med att förslagets utformning följer tidigare kommunala beslut samt att kommunen bedömer att de utredningar som gjorts under planarbetet utgör tillräckliga underlag för beslut.

Synpunkten att det är det ej är önskvärt med mer livsmedelshandel i centrum bemöts med att detaljplaneförslaget anger ytor för handel och ej vilken typ av handel som planområdet ska inrymma.

HUR SAMRÅD OCH UTSTÄLLNING BEDRIVITS

Samråd 1

Kommunstyrelsen beslöt 2008-05-28, § 156, att uppdra till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta och samråda kring ett planprogram för Nornan 28, Studiegården 1 m fl, enligt PBL 5 kap § 18.

Samråd har skett under tiden 2008-12-02 till 2009-01-14.

Handlingarna har skickats ut i brev 2008-12-01 enligt remisslista upprättad 2008-11-11 och fastighetsförteckning upprättad av lantmäteriets lokalkontor i Nynäshamn 2008-11-06.

Under samrådstiden har programhandlingarna varit utställda på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i nämndhuset, på biblioteket i Nynäshamn samt på kommunens hemsida. Samrådet har också annonserats i Nynäshamnsposten 2008-11-28.

Programsamrådet omfattade även samråd om behovsbedömning av miljöbedömning.

Inkomna synpunkter under programsamrådet sammanställdes i Samrådsredogörelse del 1.

Framförda synpunkter ledde bland annat till att konsekvenserna av framtida trafikflöden, buller och luftkvalitet, parkeringssituation, byggnadsvolym och hushöjd med avseende på stadsbild, VA-plan med dagvattenhantering skulle behandlas i det fortsatta planarbetet.

Kommunstyrelsen beslutade, 2009-01-29 § 22,

- att ge miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att med normalt planförfarande enligt PBL 5 kap upprätta detaljplan för Nornan 28, Studiegården 1 m fl, köpcentrum och bostäder vid Alkärrsplan
- att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Samråd 2

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2009-03-26, § 38, att samråda kring upprättat förslag till detaljplan för Nornan 28, Studiegården 1 m fl, köpcentrum och bostäder vid Alkärrsplan, enligt PBL 5 kap § 20.

Samråd har skett under tiden 2009-03-30 till 2009-05-04.

Handlingarna har skickats ut i brev 2009-03-27 enligt remisslista upprättad 2009-03-27 och fastighetsförteckning upprättad av lantmäteriets lokalkontor i Nynäshamn 2008-11-06.

Under samrådstiden har detaljplanehandlingarna varit utställda på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i nämndhuset, på biblioteket i Folkets Hus i Nynäshamn, i sjukhusets huvudentré samt på kommunens hemsida. Samrådet har också annonserats i Nynäshamnsposten 2009-03-31.

Med anledning av framförda synpunkter under samrådet föreslogs att planområdet utökas med korsningen Centralgatan/Idungatan/Skolgatan. Samråd har därför skett efter samrådstiden med berörda fastighetsägare; Grankotten 21 och Älgen 7, i form av möten där åtgärden diskuterats.

Inkomna synpunkter under detaljplanesamrådet sammanställdes i Samrådsredogörelse del 2.

Detaljplanesamrådet gav bland annat att kompletteringar skulle ske av bullerutredningen med avseende på bostädernas bullersituation och av trafikutredningen. Därtill att dagens varutransporter bättre skulle redovisas samt att den översiktliga parkeringsutredningen skulle kompletteras med parkering under byggtid och parkering efter byggets slutförande.

Utställning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen beslutade, 2009-08-27 § 94, att ge förvaltningen i uppdrag att låta ställa ut upprättat förslag till detaljplan.

Utställning har skett under tiden 11 september – 9 oktober 2009. Detta har annonserats i Nynäshamnsposten 2009-09-11.

Handlingarna har skickats ut i brev 10 september 2009 enligt remisslista samt enligt fastighetsförteckning upprättad av lantmäteriets lokalkontor, Nynäshamn 2008-11-06, rev 2009-08-21.

Under utställningstiden har utställningshandlingarna funnits tillgängliga på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens expedition i nämndhuset, i biblioteket i Folkets Hus i Nynäshamn och i sjukhusets huvudentré under ordinarie öppettider. Handlingarna har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter under utställningen har sammanställts i föreliggande Utlåtande.

INKOMNA YTTRANDE UNDER UTSTÄLLNINGEN

Yttranden har under utställningen inkommit från:

(Siffror inom parentes avser diarienummer.)

Statliga organ

- Länsstyrelsen

Regionala organ

- SL (72)
- SRV återvinning AB (78)
- Södertörns brandförsvärsförbund (83)

Kommunala organ, Nynäshamns kommun

- Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (84)
- Socialförvaltningen (70)

Intresseföreningar, sammanslutningar

- PRO samorganisationen i Nynäshamn (69)
- Nynäshamns naturskyddsförening (70)
- Miljöpartiet de gröna i Nynäshamn (75)
- SPF Moringen i Nynäshamn (76)
- Sorundanet (79)

Fastighetsägare utanför detaljplaneområdet, sakägare

- Rita o Gunnar Hammar, Nornan 22 och 24 (68)
- Kenmore Westcoast AB, Plåtslagaren 13 (73)

Hyresgäster utanför detaljplaneområdet, sakägare

- Coop Sverige Fastigheter AB, Plåtslagaren 13 (71 och 81)
- Systembolaget AB, Plåtslagaren 13 (82)

Övriga, icke sakägare

- Nynäspark AB, Telegrafan 15 (77)

Inkomna yttranden redovisas nedan i sin helhet. Kommentarer har getts en färgmarkering.

STATLIGA ORGAN

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har meddelat muntligen genom Charlotta Sundelin att länsstyrelsen inte har några ytterligare synpunkter angående detaljplanen för Nornan.

- *Kommentar*

Länsstyrelsen har under hand efterfrågat komplettering av bullerutredningen och sådan har översänts till länsstyrelsen (Bullerutredning – nytt köpesenter och boliger, 9.10.2009, revisjon D).

Revideringen redovisar hur de mest bullerutsatta bostäderna kan avskärmas så att godtagbara bullervärden fås.

REGIONALA ORGAN

SL (72)

Nynäshamns kommun har översänt rubricerade detaljplan till AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) för yttrande.

Planen möjliggör bebyggelse för kommersiellt ändamål och bostäder samt möjligheter att förbättra sjukhusets entréförhållanden.

SL har inga synpunkter på planen längre.

- *Kommentar*

Ingen kommentar.

SRV återvinning AB (78)

SRV återvinning AB som beretts tillfälle att yttra sig beträffande rubricerade vill härmed meddela att vi tidigare skickat in kommentar beträffande avfallshanteringen men hittar inte något i utställningshandlingen kring detta. Vi har även vid besök hos er diskuterat förutsättningar kring vändytor mm. Vi önskar redovisning i planen av kring detta.

- *Kommentar*

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av planområdets sophantering under rubrik Teknisk försörjning.

Södertörns brandförsvarsförbund (83)

Södertörns brandförsvarsförbund lämnar följande synpunkter på begäran av miljö- och samhällsbyggnadskontoret.

Yttrandet grundar sig på följande handlingar:

1. Samrådshandling, daterad mars 2009
2. Utställningshandling, daterad augusti 2009
3. Detaljplan, augusti 2009
4. Gestaltningsprogram, daterad augusti 2009
5. Illustrationsplan, daterad augusti 2009

Från insatssynpunkt och brandspridningssynpunkt finns inget att erinra utöver det som har framförts i tidigare yttranden. (Dnr: 2008-1290-33/2 samt Dnr: 2008-1290-35/2).

Södertörns brandförsvärsförbund önskar dock att bli kallad till bygg-samråd och även i övrigt delta i kommande byggprocess som byggnadsnämndens sakkunnige inom brand vid behov.

• *Kommentar*

Ingen kommentar.

KOMMUNALA ORGAN

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (84)

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har erbjudits att lämna synpunkter på nämnda planförslag som ställs ut för granskning fram till 9 okt.

Planförslaget omfattar köpcentrum och bostäder, parkeringsdäck och nya trafiklösningar i anslutning till befintlig sjukhusbyggnad.

Sammanfattning

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund vill särskilt betona följande:

- planbestämmelse angående bullerriktvärden bör kompletteras med information för att tydliggöra strävan att innehålla gällande riktvärden samt att avsteg ska motiveras särskilt.
- planbeskrivningen bör motivera skäl varför avsteg från gällande bullerriktvärden accepteras, t ex centralt läge nära köpcentrum och kommunikationer.
- förutom fördröjning av områdets dagvatten krävs även rening av dagvatten från parkeringsdäck/ytor.
- även om ersättningsplats för slopad återvinningsstation inte kan redovisas inom aktuellt planområde bör ersättningsplats lösas i samband med aktuell exploatering.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbunds yttrande

Transporter

Till planhandlingarna hör beräkning av fordonsrörelser inkl tunga varutransporter till butiker och sjukhus.

Det är bra att vissa varutransporter överförs från Idunvägen till Mörbyvägen, som sannolikt upplevs mindre störande för befintlig bostadsbebyggelse.

Erfarenhetsmässigt vet förbundet att det ofta förekommer klagomål avseende transporter till livsmedelsverksamhet mycket tidigt om morgnarna. Det är därför viktigt att dessa transportvägar inkl uppställningsplatser för urlastning förläggs i bullerskyddade lägen.

Trafikbuller

Området är redan idag bullerstört p g a trafik. Höga trafikbullernivåer påverkar hälsan negativt, t ex är hjärt/kärlsjukdomar och sömnlörningar kända symptom. Ur trivsel-synpunkt kan också önskan vara att kunna sova med fönster på glänt.

Bullerreducerande åtgärder beskrivs så att gällande riktvärden för inomhusmiljö uppnås.

För utomhusbuller redovisas däremot en planbestämmelse som innebär rejält avsteg från gällande riktvärden. (Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.)

Förbundet inser att det är svårt att uppfylla gällande riktvärden i nämnda mycket centrala läge. Föreslagen planbestämmelse är dock olycklig, eftersom den inte ger något incitament att undvika avstegsfall med rejält förhöjda bullernivåer. Den kan t o m tolkas så att det är OK att alla lägenheter ligger i bullerstört läge med värsta gradens avstegsfall (avstegsfall B). Det bör därför framgå av planbeskrivningen att strävan ska vara att innehålla gällande riktvärden 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad resp 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats och att alla avsteg ska motiveras särskilt.

För att acceptera grova avstegsfall från gällande riktvärden krävs såväl motiv som kompensationsåtgärder. Åtgärder som skulle krävas för att innehålla fasadriktvärdet 55 dB(A) bör beskrivas som underlag för bedömning om åtgärderna är lämpliga, tekniskt möjliga eller ekonomiskt rimliga. Som skäl för avsteg kan exempelvis vara centralt läge nära köpcentrum och kommunikationer. Sådan kompensationsavvägning bör framgå av planhandlingarna.

Eftersom riktvärdena överskrids mot trafiksidan, så finns desto större skäl att försöka uppnå kompensation genom tyst sida. Planförslagets formulering "lägre än 55 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen" (avstegsfall B) innebär ingen tyst, enbart något bullerdämpad sida. Det är ur hälsosynpunkt oerhört viktigt att få ner nivåerna ordentligt i vart fall i en riktning. Förbundet skulle därför gärna se en strävan att åtminstone för flertalet bostäder uppnå avstegsfall A, dvs "betydligt lägre än 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen". Betydligt lägre definieras i sammanhanget som ner mot 45 dB(A).

Förbundet föreslår därför att följande formulering bifogas som information till planbestämmelsen:

Inriktningen ska vara att innehålla fasadriktvärdet 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal nivå. I de mest trafikutsatta lägena där avstegsfall avses tillämpas ska strävan vara att minst hälften av boningsrummen får betydligt lägre nivåer än 55 dB(A) utanför fasad samt tyst uteplats. Varje sådant avstegsfall där fasadriktvärdet 55 dB(A) inte kan innehållas på bullerutsatt sida måste motiveras särskilt i bygglovsskedet, även fast de ryms inom planbestämmelsen.

Även vägbeläggning med sk tyst asfalt kan studeras som ett alternativ för att erhålla drägligare bullermiljöer på trafiksidan. Visserligen är bullerreduktionen större vid högre hastigheter, men goda resultat finns redovisade även vid låga hastigheter som i detta fall.

Dagvatten

Kommunens dagvattenstrategi är ännu inte antagen.

Förbundet förutsätter att dagvatten tas om hand minst i föreslaget

fördröjningsmagasin, gärna kombinerat med gröna tak e d. Takvatten bör om möjligt infiltreras.

Dessutom behövs rening av dagvatten från parkeringsdäck och andra större parkeringsytor, varför oljeavskiljare e d bör anordnas.

Avfallshantering

Den befintliga återvinningsstationen vid Alkärrsplan avses tas bort och ges en annan placering. Det framgår dock inte var. Denna återvinningsstation är bland kommunens mest besökta, dels då den kan nå inom gångavstånd för många äldre, dels för att den ligger nära nuvarande centumparkering. Vidare har flera centralt placerade återvinningsstationer slopats.

Det är därför viktigt att en centralt belägen ersättningsplats arbetas fram i samråd med FTI AB i samband med exploateringen, så att en ny station kan etableras samtidigt med slopandet.

Energiförsörjning

Av planförslaget framgår att området avses förses med fjärrvärme, vilket är positivt. Det kan också vara intressant att studera andra miljöriktiga komplement som solfångare. Kombinerat med dagvattenhantering kan också gröna tak vara av intresse.

Vid nytt bostadsbyggande efterlyses också energibesparande byggsätt som t ex passiv-hus.

- **Kommentar**

Bullerutredningen har kompletterats med studier av hur bulleravskärmning påverkar bullernivåerna. De beräkningar som gjorts i bullerutredningen utgår från hastigheten 50 km/tim. En lägre hastighet sänker bullernivåerna, idag är hastigheten i området begränsad till 40 km/tim.

Planbeskrivningen kompletteras dels med motivering till varför lägre bullerriktvärden accepteras, dels med beskrivning av hur planbestämmelsen ska tolkas, dels med kompletteringen av bullerutredningen.

Dagvattenhanteringen avses att utformas i enlighet med de riktlinjer som diskuteras i arbetet med kommunens dagvattenpolicy. Policyn anger bland annat att vid fler än 50 bilplatser så ska oljeavskiljare anordnas. Åtgärd såsom oljeavskiljare för rening av dagvatten från parkeringsytor hanteras i bygglovskedet. Planbeskrivningens text avseende dagvatten kompletteras med att oljeavskiljare för dagvatten från parkeringsytor kommer att krävas i bygglovskedet.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av planområdets sophantering under rubrik Teknisk försörjning. Därvid redovisas även att nuvarande återvinningsstation kommer att tas bort. Kommunen har tagit kontakt med FTI AB och samråd pågår om nytt läge för återvinningsstationen.

Yttrandet framför förslag om energisparande åtgärder. Detaljplaneförslaget hindrar inte genomförandet av dessa förslag.

Det är ett positivt förslag som innebär ett ansiktslyft för området.

Det framkommer att området kommer att ha god tillgänglighet för rörelsehindrade, samt att handikappsanpassade parkeringar kommer att uppföras i invid hissar och rullband/rulltrappor på parkeringsdäcken. Socialförvaltningen ser positivt på denna inställning.

• *Kommentar*

Ingen kommentar

INTRESSEFÖRENINGAR, SAMMANSLUTNINGAR

PRO Samorganisation i Nynäshamn (69)

Samorganisationen PRO Nynäshamn har tidigare deltagit i samrådsmöte om Rubricerade planförslag. Vi har lämnat yttrande dels 29 december 2008, 21 april 2009.

Vi har inget ytterligare att tillägga utöver tidigare remissyttrande.

Yttrandet daterat 21 april 2009 bifogas:

Samorganisationen PRO Nynäshamn har tidigare deltagit i samrådsmöte om rubricerade planförslag. Vi har även lämnat remissyttrande 29 december 2008.

Eftersom ändringarna vad gäller parkeringsdäcken orsakats av "naturliga hinder" finns inte mycket att invända mot ändringarna. Vi hänvisar till vårt tidigare yttrande över detaljplaneförslaget. Trygghetsbostäder i området var avsett som en signal till politikerna i Nynäshamns kommun.

• *Kommentar*

I yttrandet 29 december 2009 framförde PRO förslag att Nynäshamns kommun ska ta vara på tillfället att anordna trygghetsbostäder för äldre personer inom det planerade området. Detaljplaneförslaget reglerar ej särskilda boendeformer, förslaget om trygghetsbostäder har vidarebefordrats till exploatören.

Nynäshamns naturskyddsförening (74)

Vi har tagit del av den utställda detaljplanen och lämnar härmed följande synpunkter.

Nynäshamns kommunfullmäktige beslutade 2009-06-10 att anta lokala miljömål för perioden 2010-2016. Det är därför en allvarlig brist att detaljplanen saknar en systematisk genomgång av hur ett förverkligande av detaljplanen skulle bidra (eller inte bidra) till att miljömålen uppfylls. Vi föreslår därför att detaljplanen kompletteras med en sådan genomgång. Om det då framkommer att ett förverkligande av detaljplanen inte skulle bidra till att vissa miljömål nås bör detaljplanen korrigeras så att den bidrar till att uppfylla även dessa mål.

Vi vill vidare upprepa vår synpunkt 2009-01-13 på detaljplaneprogrammet och 2009-05-04 på detaljplaneförslaget om att vi uppskattar att det ingår en strategi när det gäller natur och rekreation i området, men att strategins ambitioner måste höjas och preciseras. Det är en relativt kompakt bebyggelse som planeras och det framgår av detalj-

planeförslaget att viktiga gröna delar av planområdet kommer att försvinna, nämligen en del av Kamelparken, hela Sjukhusparken och eken på Alkärrsplan. **Vi anser därför att det ska tas fram ett förslag till en alternativ exploatering, med glesare bebyggelse som ger större möjligheter att dels bevara och utveckla befintliga gröna delar och dels skapa nya gröna ytor.**

I våra synpunkter 2009-01-13 och 2009-05-04 tog vi särskilt upp konsekvenserna för Sjukhusparken och eken på Alkärrsplan:

Sjukhusparken: Med tanke på vikten av att patienter på sjukhuset ska kunna ha en mycket lättåtkomlig naturmiljö föreslog vi 2009-01-13 och 2009-05-04 att Sjukhusparken ska bevaras och förbättras. Vi håller fast vid detta förslag.

I samrådsredogörelsen för detaljplaneprogrammet (januari 2009, s. 8) bemötte kommunen detta förslag genom att påpeka att sjukhusets takterrass och innergårdar är lättillgängliga och kan utvecklas med mer grönska. I våra synpunkter 2009-05-04 kommenterade vi att kommunens påpekande förvisso är sant, men att detaljplaneförslaget inte innehöll någonting beträffande en sådan utveckling av takterrassen och innergårdarna förutom en eventuell anläggning av gröna tak. Vi föreslog därför att om kommunen går vidare med ett förslag som innebär att Sjukhusparken försvinner måste detaljplanen inkludera formuleringar som går ut på att sjukhusets takterrass och innergårdar ska utvecklas med mer grönska. I annat fall är risken överhängande att det i praktiken inte sker någon kompensation för förlusten av Sjukhusparken. I samrådsredogörelsen för detaljplaneförslaget (mars 2009, s. 6) påpekar kommunen att avsikten fortfarande är att innergårdarna och takterrassen ska rustas upp och göras mer tillgängliga. Kommunen föreslår att detta ska framgå av genomförandebeskrivningen och regleras i avtal mellan exploatör och kommun. Vi anser att detta är positivt, men konstaterar samtidigt att genomförandebeskrivningen i den utställda detaljplanen inte innehåller någonting om detta. **Vi anser därför att genomförandebeskrivningen ska kompletteras i detta avseende, så att det klart framgår av detaljplanen att innergårdarna och takterrassen kommer att utvecklas med mer grönska och göras mer tillgängliga.**

Eken på Alkärrsplan: Vi föreslog 2009-01-13 och 2009-05-04 att det särskilt ska utredas om den planerade nya byggnaden kan utformas så att eken kan bevaras. Vårt förslag har inte tillgodosetts och kvarstår därför. Vi vill återigen påpeka att en sådan utformning av byggnaden skulle kunna tillföra den en spännande egenskap som i sig skulle bidra till att locka besökare till det tilltänkta köpcentrumet.

- **Kommentar**

Under detaljplanens programskede skedde behovsbedömning av miljöbedömning. En behovsbedömning syftar till att upptäcka eventuella konflikter och risker mellan exploateringsplanerna och miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser. I behovsbedömningen studerades bland annat hur exploateringsplanerna motverkade eller medverkade till miljömålen "God bebyggd miljö" och "Begränsad klimatpåverkan", samt till de lokala miljömålen "Effektiva användning av energi och transporter" samt "Hushållning med mark, vat-

ten och bebyggd miljö". Samråd med länsstyrelsen skedde om behovsbedömningen. Behovsbedömningen ledde fram till konstaterandet att betydande miljöpåverkan ej förelåg, varför ytterligare genomgång av denna fråga ej bedömts som nödvändig.

Angående förslag till alternativ exploatering; Detaljplaneförslaget har utformats enligt de riktlinjer som ges i programmet för detaljplanen. Kommunstyrelsen beslutade om programmet 2009-01-29 § 22.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med att innergårdarna och takterrassen kommer att utvecklas med mer grönska och göras mer tillgängliga.

Kommunens bedömning är att eken på Alkärrsplan ej är möjlig att behålla då projektet genomförs på grund av köpcentrumets funktionella utformning.

Miljöpartiet de gröna i Nynäshamn (75)

Miljöpartiet har i ett tidigare samråd om Alkärrsplan haft synpunkter som inte beaktats och i ett avseende (bilfritt centrum) fått missvisande svar.

Därför upprepar vi en del av synpunkterna, samt utvecklar dem.

- Ohållbar konsumtion. Hållbar resursförbrukning i global mening innebär att konsumtionen av varor måste hållas igen, främst i den rika delen av världen. Om alla förbrukar lika mycket naturresurser som vi, krävs tre jordklot, ett ganska spritt faktum. Det blir dessutom inget kvar till kommande generationer. Alla varor vi producerar, köper och slänger framställs av naturresurser.

Ansvar för att människan konsumerar hållbart ligger på alla plan, inte minst det kommunala. Det är vi som ger förutsättningar för ökad konsumtion (handel).

Det planeras i tätorten Nynäshamn för en ökad yta för handel (affärer) på ca 28 000 m². En utredning (näm Donaldsons) gjord i april 08 kom fram till att en handelsyta på 18 000 m² kunde vara rimlig, under förutsättning att befolkningen i närområdet ökade med 10 000, alltså en skillnad på 10 000 m² mot planerna. Konsulten fick nya siffror att räkna på; en halverad befolkningsökning och ett flertal årtal att räkna på. Man konstaterar att det är "orimligt" att till år 2012 (som planeras) öka handelsytan med 28 000 m², men att 13 000 m² kan vara motiverat om köpkraften ökas.

I sammanhanget kan vi konstatera att befolkningsökningen de senaste 5 åren varit ca 270 personer per år (fast det finns ingen Nynäshamnare som tror annat än att vi växt "så det knakar), varav inflyttning till stor del skett i norra delen av kommunen och de kan tänkas handla i Ösmo, eller i annan kommun. I verkligheten ökar vi alltså med hälften av vad den senaste handelsutredningen haft som underlag.

I samrådsredogörelsen upprepas mantrat: "Kommunens perspektiv är att kommunen skall utvecklas"(genom handel). Shopping och bilkörning är inte för alla det självklara uttrycket för utveckling.

• **Bilfritt centrum.** I första samrådet där Miljöpartiet framhöll planerna på bilfritt centrum, var svaret att detta fortfarande var möjligt. I nu aktuell handling konstateras visserligen att den Fördjupade Översiktsplanen "Den goda småstaden" innehåller bilfritt centrum (och fler parker), men det är inte vad man planerat för, tvärtom. På bilden på sid 20 i Gestaltungsprogrammet (som visar korsningen Mörbyvägen/Centralgatan) där folk med barnvagn står och pratar mitt i gatan är en skönmålning (för att inte säga verklighetsförfalskning). Nyttillkommande antal bilar beräknas bli 4 600 i centrum. I och med Alkärrsplans bebyggelse flyttas centrum norrut. Antalet parkeringsplatser ökas med 5-600 (okänt antal vid Folkets Husparkeringen), detta är förutsättningen för bilökningen. Denna situation kommer många boende och besökare att finna otrevlig. Parkeringsplatserna skall dessutom vara *attraktiva*. I handlingen står att "det centrala läget bör dock innebära att behovet av bil minskar jämfört med andra lokaliseringar i mer externa lägen". Ja, kanske för de som bor allra närmast, men vi drar alltså in 4 600 nya bilar till centrum, i detta ligger en motsägelse. Ovanpå detta kommer att hastigheten på vissa gator kommer att höjas från 30 till 40 km/tim, enligt ett nytaget beslut. I handlingarna framgår att parkeringsplatserna ej skall vara avgiftsbelagda de första timmarna, hör en sådan bestämmelse hemma i en detaljplan?

• Till sist vill vi framhålla att ökad tillgänglighet till sjukhuset är bra. Det är också bra att några bostäder byggs centralt, trots att antalet sjunkit från 80 till 40.

• **Kommentar**

Detaljplaneförslaget har utformats enligt de riktlinjer som ges i programmet för detaljplanen. Kommunstyrelsen beslutade om programmet 2009-01-29 § 22. Detaljplaneförslaget ska godkännas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden samt antas av kommunfullmäktige där utrymme för politisk debatt finns.

**SPF Moringen i Nynäs-
hamn (76)**

Vi har inget att erinra mot detaljplanen.

• **Kommentar**

Ingen kommentar

Sorundanet (79)

Efter att ha tagit del av handlingarna, vill Sorundanet framföra följande synpunkter:

Sorundanet efterlyser en vision för hela centrum, där den planerade nybyggnationen ingår som en del. Vi har inte hittat någon sådan centrumvision i handlingarna och undrar om det finns en sådan? Om denna inte finns, bör den upprättas, för att man ska kunna se den här nybyggnationen i sitt sammanhang och se om den stämmer överens med visionen för hela centrum.

Det är mycket viktigt att de gröna områden som finns idag i Nynäs-
hamns tätort inte minskar och därför anser vi det olämpligt att ens ta delar av dessa gröna ytor till nybyggnationen, även om det fortfarande kommer att finnas grönområden. Det intryck man får när man tar del av handlingarna, är att man försöker få in en större byggnation än

vad som är lämpligt med hänsyn till omgivningarna. Avståndet till den kulturmärkta Studiegården är t.ex. inte tillräckligt. Vi är oroadе för att exploateringsgraden är för stor.

Det är också svårt att se att den tänkta utformningen av nybyggnationen kommer att passa in i befintligt bebyggelse. Om man jämför befintliga kringliggande byggnader i handlingarna med den nya byggnaden i glas och sten, är det svårt att se att dessa olika stilar ska passa tillsammans och inte minst att nybyggnationen ska passa in i en tätort som Nynäshamn, med småskalig, charmig skärgårdsatmosfär. Det skulle vara mycket värdefullt om ett Skönhetsråd med experter inom kulturfrågor, naturfrågor, arkitektfrågor och stadsbyggnadsfrågor hade fått yttra sig om den tilltänkta byggnationen. Detta yttrande saknas in handlingarna.

Av handlingarna framgår det inte om någon simulering beträffande trafikflödet har genomförts. Om så inte är fallet, bör en sådan göras, dels med tanke på trafikökningarna i allmänhet och med tanke på trafiksituationen på Mörbyvägen i synnerhet. Det är också svårt att utifrån handlingarna få en överblick över den kommande parkeringssituationen. Om den fria parkeringsyta som idag finns på Alkärrsplan försvinner, är det ett problem att "... inte avsevärt försämra förutsättningarna för övrig handel i staden utan centrum måste även fortsättningsvis försörjas med attraktiva parkeringsytor." (sid 33, i Utställningshandling detaljplanen). Vi oroar oss över att en kraftig ökning av fordon kan påverka helhetsbilden av centrum negativt.

Att ersätta fria parkeringsytor med parkeringsgarage innebär att vissa besökare kommer att uppleva att det är besvärligare att köra in i ett parkeringshus för att parkera en kort stund än att bara åka in på en öppen parkeringsyta. Parkeringshus upplevs ofta som trånga och medför också större risker för inbrott och skadegörelse på bilar. Därför är det svårt att se hur förutsättningarna för övrig handel i staden inte ska kunna påverkas negativt av denna byggnation. Det framgår dessutom inte av handlingarna hur man har beräknat behovet av parkeringsplatser i en framtid. Det behov som finns idag med nuvarande handel och med det behov som tillkommer p.g.a. nybyggnationen är en sak, men det är svårt att utifrån handlingarna se hur det ökande behovet på lång sikt ska kunna tillgodoses och hur behovet av fler parkeringsplatser kan tillfredsställas, beroende på de handelsplatser som nu planeras.

I handlingarna saknas också en bedömning av hur nybyggnationen kan påverka befintligt handel och Sorundanet anser att det är av största vikt att en sådan bedömning finns med i beslutsunderlaget.

Sorundanet ser det mycket positivt att tillgängligheten till det s.k. sjukhuset förbättras.

Sorundanet bedömer dock att nödvändiga grundundersökningar borde göras innan detaljplanen fastställs. Om det bara är den geotekniska undersökning som genomfördes 1964, som detaljplanen baseras på, anser Sorundanet att en ny undersökning måste genomföras för att fastställa de förhållanden som råder idag 2009 och för att med dagens kunskap, bestämmelser och metoder kunna avgöra hur förut-

sättningarna för byggnationerna är.

I detaljplanen saknas även en ansats ur hållbarhetsperspektiv, som Sorundanet anser är mycket betydelsefull, särskilt för en Ekokommun som Nynäshamns kommun. Ett klimat- och hållbarhetsresonemang om bl. a. avfalls- och avloppshantering vore givetvis önskvärt för en byggnad som kommer att finnas kvar år 2100.

- **Kommentar**

”Fördjupad översiktsplan för Nynäshamns stad – Den goda småstaden”, antagen av kommunfullmäktige 2004-09-12 § 83, är det dokument som närmast motsvarar den framtidsvision som yttrandet efterfrågar.

Detaljplanens exploateringsgrad är resultatet av en avvägning mellan flera faktorer. Den minskning av gröna ytor som avvägningen resulterar i kompenseras i viss mån av att mark som idag utgör kvartersmark (söder om sjukhusbyggnaden) ska överföras till kommunal parkmark.

Stadsbebyggelsen i centrala Nynäshamn utgörs av kvartersstad med byggnader av olika höjd, ålder och utseende. Tydligt är att varje byggnadstid har fått sätta sitt eget avtryck i stadsbilden vilket ger en rik och sammansatt bebyggelsemiljö. Utformningen av den nya bebyggelsen syftar till att ge en klar centrumkaraktär till området samt att byggnaden ska ha ett nutida uttryck. Bebyggelsens utformning har varit en viktig fråga i detaljplanearbetet varför ett gestaltungsprogram har arbetats fram.

Kommunens bedömning är att tillräcklig hänsyn tagits till Studiegården. Den äldre byggnaden ingår i Nynäshamns allra mest centrala del. I ett levande centrum pågår ständigt en anpassning till nya krav från omgivningen vilket leder till förändringar. Studiegården representerar den äldre tiden som här möter den nya tiden. Bägge tiderna kan leva sida vid sida

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott hanterar utformningsfrågor för bebyggelse.

Under detaljplanearbetet har flera utredningar tagits fram för att belysa olika aspekter bland annat trafikföring och parkeringssituation. Kommunens bedömning är att dessa utredningar utgör tillräckligt underlag i arbetet. Utredningarna finns tillgängliga på kommunens hemsida.

I detaljplaneskedet har översiktlig undersökning och utredning av geotekniska förutsättningar för grundläggning utförts under hösten 2008 (Projekteringsunderlag, Alkärrsplan Nynäshamn, PM Geoteknik, WSP 2008-11-17). Ytterligare undersökningar kommer att utföras före projektering av byggnaden.

Ytterligare utredningar med avseende på handel har ej genomförts av kommunen inom detaljplaneprojektet då befintligt underlag bedömts som tillräckliga.

Under detaljplanens programskede skedde behovsbedömning av miljöbedömning. I behovsbedömningen studerades bland annat hur exploateringsplanerna motverkade eller medverkade till miljömålen

"God bebyggd miljö" och "Begränsad klimatpåverkan", samt till de lokala miljömålen "Effektivare användning av energi och transporter" samt "Hushållning med mark, vatten och bebyggd miljö".

Utvecklingen inom olika områden för att uppnå en bättre miljö sker snabbt. Kommunens strävar i sitt arbete efter att hela tiden följa denna utveckling och tillämpa de senaste metoderna för att nå ett så gott resultat som möjligt.

FASTIGHETSÄGARE UTANFÖR PLANOMRÅDET, SAKÄGARE

Rita o Gunnar Hammar, Nornan 22 och 24 (68)

Såsom innehavare av fastigheterna Nornan 22 och av Nornan 24 har vi erbjudits möjlighet att tycka till om detaljplanen för köpcentrum och bostäder kring sjukhuset och på Alkärrplan, Nynäshamns kommun.

Synpunkterna i vårt yttrade från programskedet har inte förändrats utan gäller fortfarande.

Dock vill vi ytterligare poängtera att ev. gång-/cykelväg väster om livsmedelshall/garage och mot kamelparken avgränsas mot oss med staket eller tät vegetation för att förhindra att vår tomt blir genväg eller att berget Nornan 24 blir någon slags "farlig" lekplats. Farlig i bl.a. den aspekten att gränsen mot Idunvägen är en hög brant. I dagsläget är berget relativt väl skyddat mot tillgänglighet.

Vi anser fortfarande att bygghöjden är för hög relativt bostadsområdet i väster.

• Kommentar

Längs med Nornan 22:s fastighetsgräns anger plankartan att skydd ska anordnas. Skyddsbezeichnung sträcker sig längs med den tänkta gång- och cykelvägen och bedöms vara den sträcka där risk finns för att "människor går fel" och kliver in på Nornan 22. Utformningen av skyddet kommer att bestämmas i samråd med fastighetsägaren till Nornan 22 när bygglov ges för uppförande av den nya bebyggelsen.

Detaljplanens exploateringsgrad är resultatet av en avvägning mellan flera faktorer.

Kenmore Westcoast AB, Plåtslagaren 13 (73)

I egenskap av ägare till fastigheten Nynäshamn Plåtslagaren 13 ("Fastigheten") och med hänvisning till rubricerat ärende vill vi framföra följande.

1. Allmänt

Som tidigare framförts är Fastigheten belägen i omedelbar angränsning till detaljplaneområdet och hyresgäster är idag Systembolaget och COOP. Den planerade verksamheten kommer att påverka Fastigheten samt våra hyresgästers verksamhet både under byggtiden samt efter färdigställande varför det är av stor vikt för oss att få våra frågeställningar besvarade.

2. Parkeringsnorm och parkeringsplatser

Hur parkeringsförsörjningen av Fastigheten kommer att lösas för våra hyresgäster är en fråga med hög prioritet.

Parkeringsnormen som använts är lågt satt. I vanliga fall brukar det planeras för 55 p-platser/1 000 kvm BTA dagligvaruhandel i stadskärnan. För sällanköpshandel är motsvarande siffra 30 p-platser/1000 kvm BTA. Baserat på denna p-norm är behovet 500 p-platser enbart för köpcentrumet.

Enligt planbeskrivningen ryms inom detaljplanen totalt 500 parkeringsplatser. Till grund för detta antal ligger en parkeringsnorm på 31 p-platser per 1 000 kvm bruttoarea (BTA) butikslokaler, vilket mot bakgrund av ovanstående ifrågasätts.

Vidare tillkommer behov av parkeringsplatser för bostäder och sjukhus inom området. Avsaknaden av erforderligt antal parkeringsplatser efter färdigställande kommer att leda till försämrade förutsättningar för handeln i området.

Vi önskar ta del av en parkeringsutredning som utvisar att det faktiska behovet av parkeringsplatser kan uppfyllas för att centrumhandeln ska fungera på ett tillfredställande sätt. Brist råder i dagsläget på parkeringsplatser i centrum den planerade utökningen av handeln kommer givetvis att medföra att behovet av parkeringsplatser ökar ytterligare.

Vi har tidigare efterfrågat en detaljerad parkeringsutredning innefattande hur parkeringsbehovet kommer att tillgodoses i färdigt skick samt under byggtiden. Denna begäran kvarstår.

3. Bullernivå

Enligt planbeskrivningen gäller 55 dBA avseende riktvärdet för buller ekvivalentnivå utomhus vid fasad. Enligt bullerutredningen gäller 70 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad för befintliga bostäder. Om riktvärdet enligt planbeskrivningen ska följas så kommer riktvärdena att överskridas för befintliga bostäder. Särskilda åtgärder behöver då vidtagas för att riktvärdena ska hållas.

4. Varutransporter och trafik

Trafik till och från handelsområdet behöver utredas ytterligare. Den utredning som gjorts är otillräcklig. För att tillskapa en fungerande handelsmiljö som också är bra ur miljösynpunkt bör trafikrörelserna vara så få som möjligt. Hur det ska uppnås är inte klarlagt i plan.

5. Socialt liv

En ny galleria i stadskärnan för med sig att omkringliggande gator avfolkas. Istället för rörelse på stadsgatorna får vi rörelse inom köpcentrumets väggar. Nattetid när köpcentrumet är stängd skapar det en otrygg gatumiljö.

6. Stadsmönster

Det nya stadsmönstret är svårtolkat och motverkar möjligheten att skapa ett finmaskigt gatunät när Alkärrsplan byggs igen av ett köpcentrum.

7. Säkerhet

Parkeringsdäck för handel, bostäder och sjukhus planeras mellan köpcentrumet och bostäderna. Parkeringsplatserna ska fritt disponeras mellan de olika användningsområdena. Det skapar en otrygghet för de boende att dela parkering med köpcentrumet och sjukhuset.

8. Byggplats

Av detaljplanen framgår inte hur behovet av parkeringsplatser och varutransporter för befintlig handel ska lösas under byggtiden.

9. Övrigt

Som nämnts ovan är vi måna om att våra hyresgästers verksamhet inte skall påverkas negativt av detaljplaneförslaget. Det är därför av stor vikt att de frågor som direkt berör deras verksamhet löses på ett tillfredställande sätt.

Vi noterar att den planerade detaljplanen innebär att Coops befintliga kundvagnsgarage kommer att försvinna. Frågan om lämplig ersättningsplats måste lösas.

Vad gäller handelsutredning och dimensionsanalys från ncm Donaldsson noteras att denna bygger på ett antal inaktuella antaganden, bland annat saknas konsekvens- och konkurrensbedömning av etableringen av Coop Forum Nynäshamn, ICA Maxi Haninge, Coop Forum Haninge och City Gross Länna. Utredningen måste således kompletteras.

Innan det är visat att frågorna angående parkering, transporter samt kundvagnsgarage lösts på ett tillfredställande sätt motsätter vi oss planförslaget.

• *Kommentar*

I utredningen "Parkering sammanställning, Nynäshamns kommun, 2009-05-26" redovisar kommunen parkeringssituationen före, under och efter utbyggnad. Samnyttjande av p-platser tillämpas. Utredningen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Kommunen arbetar med parkeringssituationen i centrum. Kommunfullmäktige beslutade 2009-09-09 att ge kommunstyrelsen i uppdrag att anlägga ett parkeringshus på "Folkets Husparkeringen".

I utredningen "Bullerutredning – nytt köpesenter og boliger, Nynäshamn, Sverige, Reinertsen, 9.10.2009, rev D" redovisas att ökningen av bullernivå på vägarna runt köpcentrumet kommer att vara ca +1 dB vilket knappt är märkbart. Beräkningarna visar att inga befintliga bostäder i närområdet kommer att få bullernivåer över 65 dBA utomhus.

Kommunens bedömning är att den utredning som skett av varutransporter till och från köpcentrumet är tillräcklig.

Kommunens perspektiv är att kommunen ska utvecklas. Genom att tillåta mer handel i centrala staden kan ny handel tillkomma och Nynäshamn få ett mer komplett handelsutbud vilket även är till fördel för nuvarande näringsidkare. Detaljplanen anger ej vilken typ av handel som ska finnas inom planområdet.

Gallerian torde medföra att fler människor kommer att röra sig inom centrum, även på intilliggande gator, på väg till och från affärer och galleria. Nattetid, när köpcentrumet är stängt, skiljer sig ej situationen från idag.

Alkärrgatan sträckte sig tidigare framför Studiegården fram till Centralgatan men utgick som gata när sjukhusbyggnaden kom till. Passagemöjligheten fanns dock kvar men ej som allmän platsmark. I denna detaljplan anges en gång- och cykelväg mellan Alkärrgatans vändplan och Idunvägen för att bibehålla en passagemöjlighet väster om byggnaden. Den passage som idag sker från Mörbyvägen över Alkärrsplan till Studiegården och vidare till Kamelparken kommer i framtiden att ske dels inomhus via köpcentrumet dagtid eller utomhus längs med Centralgatan. Utbyggnad av köpcentrumet minskar förvisso möjligheten att skapa ett finmaskigt gatunät inom området. Dock torde tillkomsten av köpcentrumet ge möjligheter till kommunikation samt även förbättra jämfört med idag bland annat vad avser tillgängligheten till sjukhusbyggnaden.

Beroende på beläggning av parkeringsplatserna kan olika indelningar av platserna vara tänkbara. Om utnyttjandet ej blir hårt kommer platser att kunna avskiljas för de boende.

Byggplatsområdet redovisas i planbeskrivningen sid 22. Trafiken runt området bedöms ej påverkas. I utredningen om parkeringen redovisas parkeringssituationen före, under och efter byggtiden inom området.

Detaljplanen innebär även att det in- och utfartsförbud som finns i gällande detaljplan för kv Plåtslagaren mot Mörbyvägen tas bort vid lastutfarten.

HYRESGÄSTER UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDET, SAKÄGARE

Coop Sverige Fastigheter AB, plåtslagaren 13 (71 och 81)

I egenskap av hyresgäst i fastigheten Plåtslagaren 13 (fastigheten ägs av Kenmore West Coast AB) och med hänvisning till rubricerat ärende vill Coop avge följande yttrande inom ramen för utställning av rubricerat förslag till detaljplan.

Parkeringsplatser m m

Vi har tidigare poängterat vikten av att parkeringsbehovet löses på ett tillfredställande sätt och bett om klargöranden avseende hur parkeringsbehovet kommer att tillgodoses, dels under byggtiden, dels när centrumet är färdigställt.

Enligt planbeskrivningen ryms inom detaljplanen 500 parkeringsplatser. Till grund för detta antal ligger en parkeringsnorm på 31 p-platser per 1 000 kvm bruttoarea (BTA) butikslokaler.

Parkeringsnormen är lågt satt. Normalt brukar det planeras för 55 p-platser/1 000 kvm BTA dagligvaruhandel i stadskärnan. För sällanköpshandel gäller den lägre siffran 30 p-platser/1000 kvm BTA. Räknar man med denna p-norm skulle behovet vara 500 p-platser enbart för köpcentrumet.

Till detta kommer parkeringsplatser för bostäder och sjukhus inom området. Antalet parkeringsplatser efter detaljplanens genomförande blir för litet vilket i förlängningen ger försämrade förutsättningar för handeln i området. Dessutom kommer tillgängligheten och accessen mellan butiker och parkeringsplatser på taket av den nya byggnaden att vara betydligt sämre än i dagsläget.

Kommunen behöver visa att det faktiska behovet av parkeringsplatser kan uppfyllas dels under byggtiden, dels för att centrumhandeln ska fungera på ett tillfredställande sätt. Redan idag råder viss brist på parkeringsplatser i centrumkärnan och med ett ytterligare tillskott av handelslokaler ökar behovet av parkeringsplatser.

Våra tidigare framförda synpunkter kvarstår således i denna del.

Kundvagnsgarage

Coops befintliga kundvagnsgarage kommer att försvinna i och den nya detaljplanen. Coop är i stort behov av ett nytt kundvagnsgarage i när anslutning till handelslokalerna. Ersättningsplats måste hittas i samråd med kommunen.

Våra tidigare framförda synpunkter kvarstår således i denna del.

Varutransporter, trafik

Vi är av uppfattningen att den trafikutredning som gjorts är otillräcklig och ytterligare utredning erfordras som klargör trafikflöden dels under byggtiden, dels när centrumet är färdigställt.

Våra tidigare framförda synpunkter kvarstår således i denna del.

Handelsutredningen

Vi har tagit del av handelsutredningen/dimensionsanalysen från ncm Donaldsson och har följande övergripande kommentarer.

Vid en analys av den genomförda handelsutredningen kan vi konstatera att dimension av framtida handelsplats och köpkraft har baserats på kommunens långsiktiga politiska vision om befolkningstillväxt. Denna skiljer sig kraftigt från den befolkningsprognos som togs fram 2006 och som baserats på bl a SCB:s siffror. Enligt den ovan nämnda politiska visionen ska Nynäshamn ha 35.000 invånare 2016. Av befolkningsprognosen från 2006 framgår att antal invånare 2016 kommer att vara 28.000. I den senaste befolkningsprognosen redovisad av RTK för 2007-2017 uppges det beräknade antalet invånare i Nynäshamn år 2017 till 27.682 personer. Vi ifrågasätter rimligheten i att visionen uppnås och man kan på goda grunder anta antalet invånare blir ca 7.000 personer färre än vad som framgår av visionen.

Ovanstående medför i sin tur att den beräknade köpkraften för dagligvaror minskar med över 20%.

Vidare noteras att handelsutredningen inte beaktar etableringen av Coop Forum som öppnade under maj månad. Därigenom är det beräknade behovet av ny livsmedelsyta i praktiken fyllt. Redan innan Coop Forum öppnades fångades 93 procent av den potentiella dagligvarumarknaden upp av butikerna i Nynäshamn. Risken för övertablering av inte minst livsmedelsbutiker i Nynäshamn är uppenbar och vår uppfattning är att en ny tillkommande butik i gallerian kommer att kraftigt negativt påverka existerande butiker.

Vidare konstateras att i ICA Maxi Haninge tagit upp i konkurrentavsnittet i handelsutredningen men både Coop Forum Haninge och City Gross Länna, som öppnar nov 09, har utelämnats. Samtliga av dessa butiker blir mer lättillgängliga för Nynäshamnsborna när motorvägen öppnar. För arbetspendlare kan de med andra ord bli ett lämpligt alternativ på vägen hem. Detta måste givetvis beaktas vid bedömning av lämpligheten med det planerade handelscentrat.

Enligt vår uppfattning baseras handelsutredningen på tveksamma grunder och antaganden och denna bör uppdateras för att överensstämma med aktuell situation. Om inte detta sker riskeras en kraftig överetablering av kommersiella lokaler i kommunen med vakanser och i förlängningen en försämrad miljö och utveckling av den i dag levande stadskärnan.

Övrigt

Vi noterar att riktvärdena för buller överskrids. Enligt planbeskrivningen gäller 55 dBA avseende riktvärdet för buller ekvivalentnivå utomhus vid fasad medan bullerutredningen föreskriver 70 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad för befintliga bostäder.

I komplettering av yttrande framförs följande:

Vi noterar att delar av utställningsmaterialet inte är på svenska och finner det märkligt att kommunen inte ställer samma krav avseende rubricerat detaljplanearbete som är brukligt och som tillämpas i samband med andra detaljplanearbeten inom kommunen.

Ni uppmanas således att tillse att allt utställningsmaterial översätts till svenska.

- **Kommentar**

I utredningen "Parkering sammanställning, Nynäshamns kommun, 2009-05-26" redovisar kommunen parkeringssituationen före, under och efter utbyggnad. Samnyttjande av p-platser tillämpas. Utredningen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Kommunen arbetar med parkeringssituationen i centrum. Kommunfullmäktige beslutade 2009-09-09 att ge kommunstyrelsen i uppdrag att anlägga ett parkeringshus på "Folkets Husparkeringen".

Kommunen är uppmärksam på frågan om kundvagnsuppställning.

Utredning av varutransporter och trafik har skett och kommunens bedömning är att dessa utredningar utgör tillräckligt underlag.

Ytterligare utredningar med avseende på handel har ej genomförts av kommunen inom detaljplaneprojektet då befintligt material bedöms vara tillfyllest.

Kommunens perspektiv är att kommunen ska utvecklas. Genom att tillåta mer handel i centrala staden kan ny handel tillkomma och Nynäshamn få ett mer komplett handelsutbud vilket även är till fördel för nuvarande näringsidkare. Detaljplanen anger ej vilken typ av handel som ska finnas inom planområdet.

I utredningen "Bullerutredning – nytt köpesenter og boliger, Nynäshamn, Sverige, Reinertsen, 9.10.2009, rev D" redovisas att ökningen av bullernivå på vägarna runt köpcentrumet kommer att vara

ca +1 dB vilket knappt är märkbart. Beräkningarna visar att inga befintliga bostäder i närområdet kommer att få bullernivåer över 65 dBA utomhus.

Kommunen bedömer att det norska språket ligger så nära det svenska att det går att förstå utredningarna. Om frågor uppkommer med anledning av planhandlingarna så är kommunens tjänstemän tillgängliga och kontakt kan tas med dessa för klarlägganden och förtydliganden.

Systembolaget AB, Plåt- slagaren 13 (82)

I egenskap av hyresgäst i fastigheten Plåtslagaren 13 och med hänvisning till rubricerat ärende vill Systembolaget AB avge följande yttrande inom ramen för utställning av rubricerat förslag till detaljplan.

Parkeringsplatser

I Systembolagets uppdrag så ingår hög servicegrad och tillgänglighet för hela kommunens innevånare. En av förutsättningarna för detta är att det finns möjlighet till parkering i närhet till våra butiker.

Med föreslaget tillskott av handelsytor och nettoförändring av antalet p-platser så är vår bedömning att tillgängligheten för Systembolagets kunder kommer att försämrats.

Systembolaget har för avsikt att kontakta kommunen för att få klarhet i att vi kan bibehålla en god tillgänglighet för kommunens innevånare om den föreslagna detaljplanen genomförs.

• Kommentar

I utredningen "Parkerings sammanställning, Nynäshamns kommun, 2009-05-26" redovisar kommunen parkeringssituationen före, under och efter utbyggnad. Samnyttjande av p-platser tillämpas. Utredningen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Kommunen arbetar med parkeringssituationen i centrum. Kommunfullmäktige beslutade 2009-09-09 att ge kommunstyrelsen i uppdrag att anlägga ett parkeringshus på "Folkets Husparkeringen".

ÖVRIGA, EJ SAKÄGARE

Nynäspark AB, Telegrafan 15 (77)

I egenskap av ägare till fastigheten Nynäshamn Telegrafan 15 ("Fastigheten") och med hänvisning till rubricerat ärende vill vi framföra följande.

Nynäspark AB äger Fastigheten. Detaljplan för Fastigheten i syfte att möjliggöra handel i den tidigare industribyggnaden vann laga kraft 2008-03-17. Coop Forum öppnade sin verksamhet under maj månad 2009.

Vi har tagit del av handelsutredningen/dimensionsanalysen från ncm Donaldsson och har följande övergripande kommentarer.

Vid en analys av den genomförda handelsutredningen kan vi konstatera att dimension av framtida handelsplats och köpkraft har baserats på kommunens långsiktiga politiska vision om befolkningstillväxt. Denna skiljer sig kraftigt från den befolkningsprognos som togs fram

2006 och som baserats på bl a SCB:s siffror. Enligt den ovan nämnda politiska visionen ska Nynäshamn ha 35.000 invånare 2016. Av befolkningsprognosen från 2006 framgår att antal invånare 2016 kommer att vara 28.000. I den senaste befolkningsprognosen redovisad av RTK för 2007-2017 uppges det beräknade antalet invånare i Nynäshamn år 2017 till 27.682 personer. Vi ifrågasätter rimligheten i att visionen uppnås och man kan på goda grunder anta antalet invånare blir ca 7.000 personer färre än vad som framgår av visionen.

Ovanstående medför i sin tur att den beräknade köpkraften för dagligvaror minskar markant.

Vidare noteras att handelsutredningen inte beaktar etableringen av Coop Forum som öppnade under maj månad 2009. Därigenom är det beräknade behovet av ny livsmedelsyta i praktiken fyllt. Redan innan Coop Forum öppnades fångades 93 procent av den potentiella dagligvarumarknaden upp av butikerna i Nynäshamn. Risken för överetablering av inte minst livsmedelsbutiker i Nynäshamn är uppenbar och vår uppfattning är att en ny tillkommande butik i gallerian kommer att kraftigt negativt påverka existerande butiker.

Vidare konstateras att ICA Maxi Haninge tagits upp i konkurrentavsnittet i handelsutredningen men både Coop Forum Haninge och City Gross Länna, som öppnar i november 2009, har utelämnats. Samtliga av dessa butiker blir mer lättillgängliga för Nynäshamnsborna när motorvägen öppnar. För arbetspendlare kan de med andra ord bli ett lämpligt alternativ på vägen hem. Detta måste givetvis beaktas vid bedömning av lämpligheten med det planerade handelscentrat.

Enligt vår uppfattning baseras handelsutredningen på tveksamma grunder och antaganden. Vi efterfrågar en ny handelsutredning som baseras på relevanta fakta och tar hänsyn till den idag aktuella situationen.

Innan sådan handelsutredning framtagits som visar att det finns utrymme för ytterligare en handelsetablering i Nynäshamn motsätter vi oss planförslaget i dess helhet.

- **Kommentar**

Ytterligare utredningar med avseende på handel har ej genomförts av kommunen inom detaljplaneprojektet då befintligt material bedöms vara tillfyllest.

Kommunens perspektiv är att kommunen ska utvecklas. Genom att tillåta mer handel i centrala staden kan ny handel tillkomma och Nynäshamn få ett mer komplett handelsutbud vilket även är till fördel för nuvarande näringsidkare. Detaljplanen anger ej vilken typ av handel som ska finnas inom planområdet.

EJ TILLGODOSEDDA

MEDDELANDE ENLIGT PLAN OCH BYGGLAGEN, PBL 5:27

Efter utställningstiden sammanställer kommunen de synpunkter som senast under utställningstiden har framförts skriftligen och redovisar sina förslag med anledning av dem i ett utlåtande. Efter godkännande av planen i miljö- och samhällsbyggnadsnämnden skickas utlåtandet eller ett meddelande om var utlåtandet hålls tillgängligt ut till de berörda i brev eller genom anslag i portarna.

Syftet med detta är att ge information var ärendet befinner sig i processen. Detta är alltså inte en underrättelse till de som har rätt att överklaga planen. En sådan underrättelse kommer att skickas ut efter det att planen antagits av kommunfullmäktige enligt PBL 5:30.

Lista på de som ska ha meddelande enligt PBL 5:27

Här förtecknas de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda enligt samrådsredogörelse eller utlåtande och som skall underrättas om utlåtandet enligt PBL 5:27.

- Rita och Gunnar Hammar, Nornan 22 och 24
- David Dahlgren, Plåtslagaren 13
- Coop Sverige Fastigheter AB
- Naturskyddsföreningen i Nynäshamn
- Systembolaget AB
- Nynäspark AB
- Sorundanet
- Miljöpartiet de gröna i Nynäshamn
- Lars-Gunnar och Saija Winsa, Nornan 20
- Johan Slotte, Sara Lindqvist, Nornan 14
- Carina Ekman, Hans Rönngren, Nornan 15
- Lena Håkansson, Centralgatan 47
- Anne-Charlotte Stegmar, Apoteksgatan 3
- Centrumgrillen
- Anna Östergren och Tomas Rönnerfjäll, Midgård 12

MEDDELANDE ENLIGT PLAN OCH BYGGLAGEN, PBL 5:30

Senast dagen efter det att tillkännagivandet om kommunfullmäktiges antagande anslagits, skall meddelande om tillkännagivandet, protokollsutdrag med beslutet samt uppgifter om hur ett överklagande går till skickas i brev enligt nedanstående förteckning:

Lista på de som ska ha

Här förtecknas de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda enligt

underrättelse vid antagande av detaljplan, enligt PBL 5:30.

Samrådsredogörelse eller utlåtande och som har rätt att överklaga planen. Underrättelsen kommer att skickas ut till den som har rätt att överklaga, efter det att planen antagits av kommunfullmäktige.

- Rita och Gunnar Hammar, Nornan 22 och 24
- Anna Östergren och Tomas Rönnerfjäll, Midgård 12
- Johan Slotte, Sara Lindqvist, Nornan 14
- Carina Ekman, Hans Rönngren, Nornan 15
- Lars-Gunnar och Saija Winsa, Nornan 20
- Kenmore Westcoast AB, Plåtslagaren 13
- Coop Sverige Fastigheter AB
- Naturskyddsföreningen i Nynäshamn

Nynäshamns kommun

Oktober 2009

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Inger Schmiedhofer

Planarkitekt