

Mötesbok: Kommunstyrelsens arbetsutskott (2021-06-15)

# Kommunstyrelsens arbetsutskott

Datum: 2021-06-15

Plats:

Kommentar:

# Dagordning

Upprop och anmälningar om förhinder

Val av justerare

Fastställande av dagordning

## Beslutspunkter

161/21 Planbesked Kolbottens trädgårdsstad	3
162/21 Svar på återremiss - Planbesked för Nynäshamn 2:133	45
163/21 Planbesked och planprogram för Nynäshamn 2:90 mfl	62
164/21 Svar på remiss - Avgränsningssamråd enligt miljöbalken avseende beslutade åtgärder, övertäckning av förorenade sediment vid Nynas AB	70
165/21 Planbesked för fastigheten Vansta 5:6 i Ösmo	115
166/21 Planbesked del av Nynäsgård 1:1	133

Information - avsiktsförklaring

Övriga frågor



## Tjänsteställe/handläggare

Planering och hållbarhet  
Albin Törnberg  
E-post: [albin.tornberg@nynashamn.se](mailto:albin.tornberg@nynashamn.se)  
Tel: 08-520 688 66

Beslutsinstans  
Click or tap here to enter text.

## Planbesked Kolbottens trädgårdsstad

### Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att avslå ansökan om planbesked för Kolbottens trädgårdsstad, fastigheterna Själv 5:11 samt del av fastigheten Själv 5:14

### Sammanfattning

Den 5 mars 2021 inkom ansökan om planbesked för Kolbottens trädgårdsstad, omfattande fastigheterna Själv 5:11 och del av Själv 5:14. Fastigheten Själv 5:11 ägs av [REDACTED] och fastigheten Själv 5:14 av Nynäshamns kommun. Den tänkta planeringen förutsätter en markanvisning från Nynäshamns kommun.

I ansökan föreslås att fastigheterna ska utvecklas till en trädgårdsstad omfattande cirka 500 bostäder i flerfamiljshus, radhus, parhus och villor. Därtill en skola/förskola, LSS-boende och gemensamhetshus. Det ska också tillkomma service och verksamheter.

Exploateringen föreslås i huvudsak på jordbruksmark i de nord-syd gående dalgångarna. Bergspartierna behålls i princip orörda. Exploateringen förutsätter att området samt den närliggande tätorten Landfjärden ansluts till kommunalt VA.

### Ärendet

Förvaltningen har i bifogad promemoria visat på de förutsättningar som råder för området. Till exempel är stora delar av området avsatt som grön värdekaräna i RUF5 2050, det finns flera kända fornlämningar, höga naturvärden och kända nyckelbiotoper, risk för ras och skred med mera.

Landfjärden pekas ut som utvecklingsort i kommunens översiktsplan som antogs 2012. Samtidigt visar det planprogram som godkändes av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2017 att området inte är lämpligt att utveckla ur ett hållbarhetsperspektiv. Den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län, RUF5 2050, anger att ny bebyggelse på landsbygden främst bör koncentreras till landsbygdsnoderna, i detta fall Ösmo. Kommunstyrelsen har 2021 fattat ett inriktningsbeslut för Landfjärden där tillskott av flera hundra nya bostäder ska utredas i samband med att orten ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

I ansökan om planbesked placeras bebyggelsen i huvudsak på jordbruksmark i de nord-syd gående dalgångarna medan bergspartierna i princip hålls orörda. I ett långsiktigt perspektiv är all jordbruksmark värd att bevara och exploatering av jordbruksmark ska därför undvikas i största möjligaste mån.

För Stockholms län gäller för närvarande att naturbetesmark och åkermark med de gamla klasserna 3-5 ska bevaras. Jordbruksmarken inom området utgörs huvudsakligen av klass 4. Om jordbruksmark ändå övervägs för exploatering utanför prioriterade bebyggelselagen ska det vara för att främja ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annat sätt.

Kommunen har ett väsentligt samhällsintresse i att tillse bostadsförsörjningen och skapa goda boendemiljöer. Detta intresse går dock att tillgodose genom att annan mark tas i anspråk. Den föreslagna exploateringen kan därför anses inte uppfylla kraven som ställs i miljöbalkens 3 kap 4§.

### Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelsen har beslutat om en inriktning för Landfjärdens utveckling där orten ska utredas för tillskott av flera hundra bostäder, ett beslut som också ligger till grund för arbetet med revidering av översiktsplanen. Förvaltningen har i det senaste utkastet till översiktsplan föreslagit att en fördjupning av översiktsplanen tas fram för den nordöstra kommundelen, där möjligheterna till utveckling i och runt Segersäng och Landfjärden kan utredas.

Det aktuella förslaget ligger relativt långt ifrån den befintliga bebyggelsen i Landfjärden och är utformat på ett sådant sätt att förvaltningen ser en betydande risk att en eventuell detaljplan kan komma att upphävas vid överklagande.

De sammantagna förutsättningarna gör att förvaltningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar avslå ansökan om planbesked för Kolbotten trädgårdsstad, fastigheterna Själv 5:11 och del av Själv 5:14.

---

Carolina Pettersson  
Kommundirektör

---

Albin Törnberg  
Översiktsplanerare

### Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked  
PM om planbesked Kolbotten trädgårdsstad

### Skickas till

Akten  
Planeringschef  
SBN  
Sökanden



## Tjänsteställe/handläggare

Planering och hållbarhet  
Albin Törnberg  
E-post: [albin.tornberg@nynashamn.se](mailto:albin.tornberg@nynashamn.se)  
Tel: 08-520 688 66

Beslutsinstans  
Kommunstyrelsen

## Svar på återremiss - Planbesked för Nynäshamn 2:133

### Förvaltningens förslag till beslut Kommunstyrelsen beslutar att:

Bevilja positivt planbesked för del av Nynäshamn 2:133 under förutsättning att ett planprogram tas fram för att samordna frågor om natur- och kulturmiljöer, trafik och lokalisering av bebyggelse.

Planprogrammet ska omfatta området som anges i den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamns stad.

Kommunstyrelsen beställer planprogram från samhällsbyggnadsnämnden.

Kostnaden för planprogrammet delas mellan kommunen och fastighetsägaren Lövhagen 1:6.

Kostnaden för planprogrammet ska fördelas utifrån den nytta respektive fastighetsägare kan få av kommande detaljplaner.

### Sammanfattning

Nynäshamnsbostäder har ansökt om planbesked för del av fastigheten Nynäshamn 2:133 vid Glasberget i Nynäshamns stad. Fastigheten är del av ett större utvecklingsområde i den fördjupade översiktsplanen. Förvaltningen föreslår att kommunstyrelsen beställer ett planprogram för att samordna utvecklingen av området.

### Ärendet

Nynäshamnsbostäder inkom 27 mars 2020 med ansökan om planbesked på en del av fastigheten Nynäshamn 2:133. Fastigheten ägs av Nynäshamns kommun. En detaljplan förutsätter en markanvisning från kommunen. Den i ansökan föreslagna bebyggelsen är lamellhus av den typ som kallas tjockhus, det vill säga hus med enkelsidiga lägenheter på vardera sidan av trapphuset. Höjden skiljer sig kraftigt mot närliggande bebyggelse i ett eller två plan.

Bebyggelsen i området består till största delen av radhus byggda under 1980- och 90-talen. De ligger i allmänhet längs små lokalgator som angör till Sandskogsvägen. Själva vägen omges mestadels av skog och har idag inte karaktären av en stadsgata. Om området ska utvecklas till blandad stadsbebyggelse så behöver det tillskott av byggnader som ligger mot framsidan mot gatan och skapar ett avgränsat gaturum. En större blandning av byggnadstyper är lämplig, men bör tillkomma på ett genomtänkt sätt.

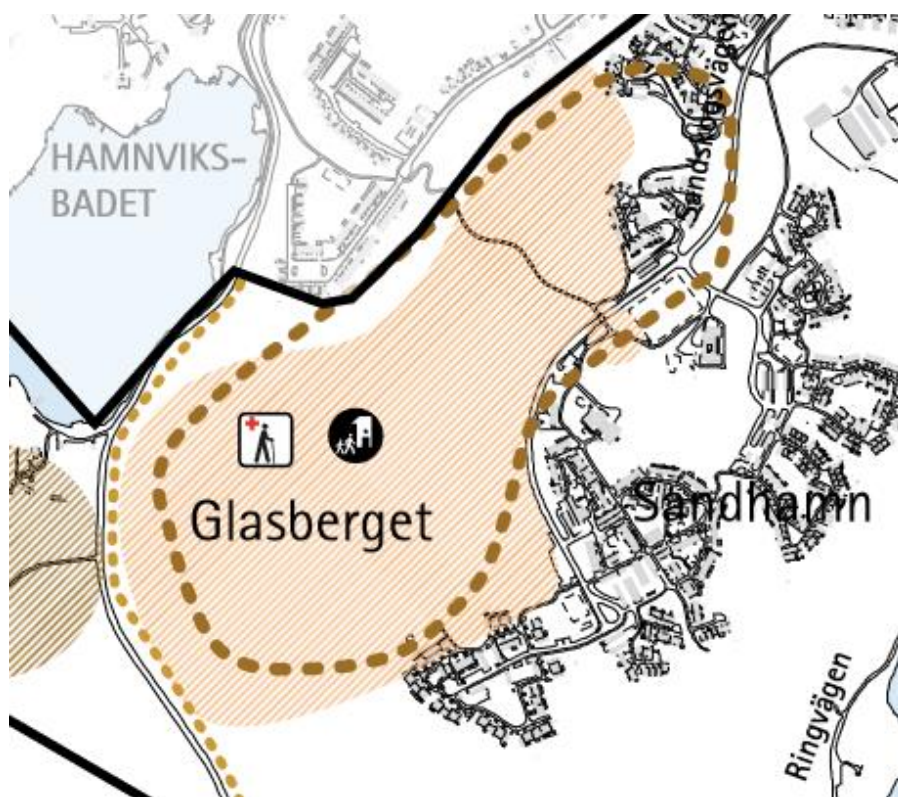
Förvaltningen lade fram två förslag till beslut till kommunstyrelsen. Alternativ A gick ut på att avslå ansökan om planbesked och att en ny ansökan kan behandlas då det finns en större plan för området i form av t ex ett planprogram.

Alternativ B innehöll tre punkter. I korthet gick alternativet ut på att kommunstyrelsen skulle bevilja ett positivt besked under förutsättning att ett planprogram först tas fram. Planprogrammet skulle

beställas från miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och kostnaden för ett sådant skulle belasta planeringsavdelningen.

Kommunstyrelsen återremitterandret ärendet till förvaltningen vid sammanträdet den 3 september 2020 (KS §183/20). Förvaltningen fick i uppdrag att undersöka möjligheten att Nynäshamnsbostäder tillsammans med fastighetsägare inom området "Glasberget" kan bekosta ett framtagande av ett planprogram.

Planeringschefen har därefter sökt kontakt med fastighetsägaren till Lövhagen 1:6 (Glasberget), Lövhagens fastighets AB. Efter etablerad kontakt har återkopplingen från fastighetsägaren dröjt då de velat ha interna diskussioner om lämpligheten av att upprätta ett planprogram. Fastighetsägaren har nu återkommit och sagt sig vara villiga att ingå i projektet.



Utsnitt ur fördjupad översiktsplan för Nynäshamns stad. Det skrafferade området utgör planprogrammets ungefärliga utbredning.



Karta med fastigheterna Nynäshamn 2:133 och del av Lövhagen 1:6.

### Förvaltningens bedömning

Förvaltningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar att bevilja ett positivt planbesked under förutsättning att ett planprogram först tas fram för att samordna frågor om natur- och kulturmiljöer, trafik och lokalisering av bebyggelse.

Planprogrammet ska utreda utvecklingsområdet som anges i den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamns stad, men samhällsbyggnadsnämnden beslutar om den exakta omfattningen. Kostanden för planprogrammet ska delas mellan kommunen och fastighetsägaren till Lövhagen 1:6. Kommunens del av kostnaderna finansieras genom planeringsavdelningens konto för interna detaljplaner. Nynäshamnsbostäder ska stå för kostnaden för den framtida detaljplanen.

---

Carolina Pettersson  
Kommundirektör

---

Albin Törnberg  
Översiktsplanerare

## Beslutsunderlag

Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked

PM Planbesked Sandskogsvägen

Protokoll från kommunstyrelsen 2020-09-03 (§183/20)

## Skickas till

Nynäshamnsbostäder

Planeringschef

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighetsägare Lövhagen 1:6

Akten



## Tjänsteställe/handläggare

Planering och hållbarhet  
Albin Törnberg  
E-post: [albin.tornberg@nynashamn.se](mailto:albin.tornberg@nynashamn.se)  
Tel: 08-520 688 66

Beslutsinstans  
Kommunstyrelsen

## Planbesked och planprogram för Nynäshamn 2:90 mfl

## Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar bevilja positivt planbesked för Nynäshamn 2:90 under förutsättning att ett planprogram tas fram för att samordna de övergripande frågorna inom området. Planprogrammet ska utreda området som anges i den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamn stad, exakt avgränsning beslutas av samhällsbyggnadsnämnden.

Kommunstyrelsen beställer planprogrammet från samhällsbyggnadsnämnden.

Kostnaden för planprogrammet delas lika mellan kommunen och fastighetsägarna till Nynäshamn 2:90, Humlan 8 och Fjärilen 12. Detaljplanen för Nynäshamn 2:90 beräknas kunna antas år 2024.

## Sammanfattning

Nynäshamnsbostäder har ansökt om planbesked på fastigheten Nynäshamn 2:90 för att bygga ett flerbostadshus. Fastigheten ligger på Idunvägen vid Heimdalsområdet och är del av ett utvecklingsområde i den fördjupade översiktsplanen. Förvaltningen föreslår ett planprogram för hela utvecklingsområdet.

## Ärendet

Nynäshamnsbostäder inkom den 11 augusti 2020 med ansökan om planbesked gällande sin fastighet Nynäshamn 2:90, belägen vid Idunvägen i centrala Nynäshamn. I förslaget redovisas två alternativ. Alternativ 1 visar ett lamellhus mellan Odins väg och Idunvägen som skulle kunna ge cirka 34 lägenheter. Alternativ 2 ett punkthus i sex våningar mot Idunvägen med cirka 36 lägenheter.

Fastigheten är väldigt smal. Där låg tidigare en panncentral.

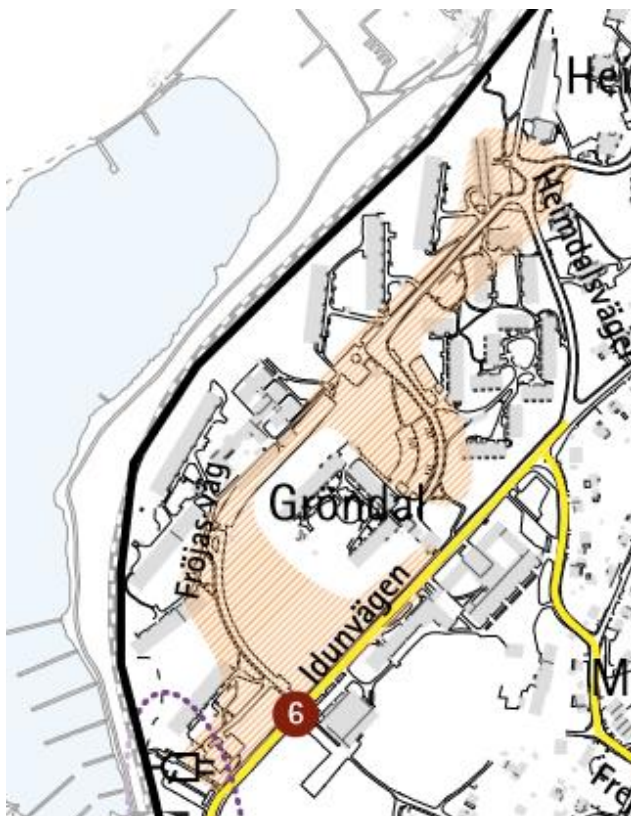


Alternativ 1



Alternativ 2

Förvaltningen har, efter inkommet planbesked, diskuterat med Nynäshamnsbostäder om att ta ett större grepp över området och involvera fler fastighetsägare, inklusive kommunen själv. Förvaltningen har ansett det önskvärt att göra ett planprogram utifrån den vision som den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamns stad visar.



*Utsnitt ur fördjupade översiktsplanen för Nynäshamn stad "Heimdal, Gröndal, Mörby". Skrafferat område utpekat som utvecklingsområde för bostäder.*

I området berörs ett flertal markägare enligt kartorna nedan. Dessutom äger HSB Södertörn två remsor mark mot Fröjas väg. De olika fastigheterna markerade med grönt.



*Humlan 8, Amasten Nynäshamn AB*



*Del av Nynäshamn 2:1, Nynäshamns kommun*



*Fjärilen 12, HSB BRF Fjärilen nr 2*



*Nynäshamn 2:90, Nynäshamnsbostäder*

Fastighetsägaren Amasten har redan ett positivt planbesked beviljat för Humlan 8 men velat avvakta vidare utveckling i området.

Planeringschefen har varit i kontakt med Amasten och med HSB BRF Fjärilen för att efterhöra om intresse finns för att ingå i arbetet med ett planprogram. Efter interna diskussioner har dessa nu återkommit med positivt besked.

### Förvaltningens bedömning

Förvaltningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar om att ge positivt planbesked under förutsättning att det först görs ett planprogram som utreder övergripande frågor. Planprogrammet ska utreda området som anges i den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamns stad. Exakt avgränsning beslutas av samhällsbyggnadsnämnden.

Förvaltningen föreslår också att kommunstyrelsen beställer planprogram från samhällsbyggnadsnämnden och att kostnaden för planprogrammet fördelas lika mellan kommunen, Nynäshamnsbostäder, HSB BRF Fjärilen och Amasten. Kommande detaljplanearbete bekostas av Nynäshamnsbostäder. Detaljplanen beräknas kunna antas år 2024.

I programarbetet och detaljplaneringen ska bebyggelsens utformning, placering och skala utredas för att ge ett gott tillskott till områdets stadsbild och kulturmiljön.

---

Carolina Pettersson  
Kommundirektör

---

Albin Törnberg  
Översiktsplanerare

### Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked

### Skickas till

Akten

SBN

Planeringschef

Nynäshamnsbostäder

HSB BRF Fjärilen

Amasten Nynäshamn AB





## Tjänsteställe/handläggare

Planering och hållbarhet  
Julia Nordström  
E-post: julia.nordstrom@nynashamn.se

Beslutsinstans  
Kommunstyrelsen

## Svar på remiss - Avgränsningssamråd enligt miljöbalken avseende beslutade åtgärder, övertäckning av förorenade sediment vid Nynas AB

### Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta förvaltningens bedömning i bilaga 1 som kommunens remissvar.

### Ärendet

Nynas AB avser att ansöka om tillstånd enligt 11 kap miljöbalken till vattenverksamhet i form av övertäckning av förorenade sediment. Nynas AB har ålagts övertäckningen av mark- och miljödomstolen i deldom 2018-11-07 i mål M 2293-07 som en efterbehandlingsåtgärd då områdena har förorenade sediment på havsbotten.

Länsstyrelsen beslutade den 1 december 2019 att den planerade vattenverksamheten kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att avgränsningssamråd därmed ska genomföras med Länsstyrelsen, tillsynsmyndigheten och de enskilda som kan antas bli särskilt berörda av verksamheten eller åtgärden samt med de övriga statliga myndigheter, de kommuner och den allmänhet som kan antas bli berörda av verksamheten eller åtgärden. Länsstyrelsen har även bedömt att Nynas inom ramen för ett avgränsningssamråd även bör samråda med Sjöfartsverket, Naturvårdsverket, SGI, SGU och Havs- och vattenmyndigheten.

Förvaltningen har till detta yttrande inhämtat synpunkter från kommunens Plan- och kartenheter.

### Förvaltningens bedömning

I beslutet om betydande miljöpåverkan framför länsstyrelsen ett antal krav på innehållet i miljökonsekvensbeskrivningen (se Appendix 1 i samrådshandlingen). Förvaltningens bedömning är att länsstyrelsens krav är rimliga och bör ingå i miljökonsekvensbeskrivningen. Därutöver önskar förvaltningen en tydligare redovisning av de bottenmaterial och vattenväxter som finns i delområde 1 och 2a samt vilket material som avses användas vid övertäckningen. I samrådshandlingen beskrivs täckmaterialen som:

*"Ojämnheter i täckningens yta kommer allteftersom fyllas med material som är representativt för bottenytan, vilket på sikt möjliggör återetablering av flora och fauna.*

...

*Applicering sker rimligtvis i flera omgångar, eventuellt med början med en finare fraktion (sand) för att sedan övergå till ett grövre mer erosionsbeständigt material (stenkross/samkross)."*

Av handlingarna framgår att växtarter som föredrar både hårbotten respektive mjukbotten finns i området idag, varför den slutgiltiga täckningen bör gynna båda dessa, förutsatt att det i första hand blir en fullgod täckning av föroreningarna.

---

Carolina Pettersson  
kommundirektör

---

Julia Nordström  
miljö- och klimatstrateg

### Beslutsunderlag

Övertäckning av förorenade sediment vid NYNAS AB\_210511.pdf

### Skickas till

Akten  
Tf. planeringschef  
Nynas AB



## Tjänsteställe/handläggare

Planering och hållbarhet  
Albin Törnberg  
E-post: [albin.tornberg@nynashamn.se](mailto:albin.tornberg@nynashamn.se)  
Tel: 08-520 688 66

Kommunstyrelsen

## Planbesked för fastigheten Vansta 5:6 i Ösmo

### Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att avslå ansökan om planbesked för fastigheten Vansta 5:6.

.

### Ärendet

Ketra Bygg och Mark AB inkom den 3 mars 2021 med ansökan om planbesked för fastigheten Vansta 5:6 i Ösmo tätort. Fastigheten är belägen på östra sidan om järnvägen ungefär mitt emot det gamla stationshuset i Ösmo.

Ansökan innehåller förslag på att bygga ett flerfamiljshus i fyra plan med souterrängvåning och inrett vindsplan. Huset skulle kunna innehålla cirka 20 lägenheter. På fastigheten ska anläggas 18 parkeringsplatser. Fastigheten ska kopplas på kommunalt VA.

### Förvaltningens bedömning

Förvaltningen kan inledningsvis konstatera att det skulle vara positivt med tillkommande bebyggelse i Ösmo som är utpekad som landsbygdsnod i RUF5 2050. Men att varken den fördjupade översiktsplanen från 2006 eller planprogrammet 2010 pekar ut östra Ösmo för utveckling av bostäder.

Förvaltningen konstaterar att fastigheten ligger inom utpekad område som är viktigt för kulturmiljön. De kvarvarande villorna längs med Mejerivägen/Sänkevägen är viktiga värdebärare för den tid då stationssamhället i Ösmo byggdes. Villorna är mycket känsliga för förändringar som inte anpassas i skala, volym och placering i förhållande till vägen och i förhållande till villorna.

Enligt plan- och bygglagen, kap 2, får mark endast tas i anspråk för bebyggelse om den är lämpad för ändamålet. Hänsyn ska tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt kommunens eget dokument om hållbart byggande ska man tillvarata platsens naturliga förutsättningar. Inte minst viktigt blir detta ur en social aspekt; tillkommande bebyggelse ska ge god, vacker och hälsosam livsmiljö med trygghet och trevnad.

Det inkomna förslaget omfattar en fastighet som endast är 905 kvm stor. På denna fastighet tänker man sig ett flerfamiljshus i fyra plan med cirka 20 lägenheter. På fastigheten ska också byggas 18 parkeringsplatser. Trots att fastigheten ligger inom zon 1 enligt gällande parkeringsnorm gör förvaltningen bedömningen att det är för få parkeringsplatser.

Förvaltningen bedömer också att fastigheten är alldeles för liten för den höga exploateringsgraden. Det begränsade utrymmet bedöms inte som tillräckligt för att skapa en god bebyggd miljö.

Sammantaget detta föreslår förvaltningen att kommunstyrelsen avslår ansökan om planbesked.

---

Carolina Pettersson  
Kommundirektör

---

Albin Törnberg  
Översiktsplanerare

### Beslutsunderlag

PM: Planbesked Vansta 5:6  
Ansökan med ritningar

### Skickas till

Sökanden  
Planeringschef  
Akten





## Tjänsteställe/handläggare

Planering och hållbarhet  
Albin Törnberg  
E-post: albin.tornberg@nynashamn.se  
Tel:

Beslutsinstans  
Kommunstyrelsen

## Planbesked del av Nynäsgrård 1:1

### Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar enligt något av följande alternativ:

#### **Alternativ 1**

Kommunstyrelsen avslår ansökan om planbesked för del av fastigheten Nynäsgrård 1:1.

Kommunstyrelsen beslutar att ett planprogram ska tas fram för att samordna de övergripande frågorna inom området. Planprogrammet ska tas fram inom ramen för prioriteringsordningen för samhällsbyggnadsprojekt.

Kommunstyrelsen beställer planprogrammet från samhällsbyggnadsnämnden.

Kommunens kostnader för planprogrammet ska belasta budget för interna planer hos avdelningen Planering och hållbarhet.

#### **Alternativ 2**

Kommunstyrelsen beslutar bevilja positivt planbesked för del av fastigheten Nynäsgrård 1:1. Detaljplanen beräknas kunna antas efter 2030.

### Sammanfattning

Fastighetsägaren har ansökt om planbesked för del av fastigheten Nynäsgrård 1:1. Syftet är att möjliggöra 35-40 nya bostäder i småhus.

### Ärendet

Den 3 mars 2021 inkom ansökan om planbesked för del av fastigheten Nynäsgrård 1:1. Fastigheten ägs av [REDACTED]. Ansökan föreslår ett uppförande av 35-40 nya småhus i anslutning till befintligt bostadsområde Källsmo. Området gränsar i öster till Nynäshamn kyrkogård. Området ska trafikförsörjas genom en ny väg som ska ansluta i norr till Nynäsvägen. Fastigheterna ska kopplas på kommunalt VA.

För övrig information om ärendet och dess bakgrundsförutsättningar, hänvisas till bilagd promemoria.

### Förvaltningens bedömning

Förvaltningen konstaterar inledningsvis att det är positivt att ansökan omfattar ett område som angetts som utvecklingsområde för bostäder i den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamn stad. Positivt är också att det skulle kunna tillkomma ett antal villor i anslutning till staden, en boendeform som efterfrågas.

I den fördjupade översiktsplanen finns fyra stadsbärande principer som lyder "Inifrån och ut", "Stärka", "Variera" och "Koppla". Staden ska alltså växa inifrån och ut genom förtätning och staden ska också kopplas samman på ett naturligt sätt och barriärer mellan olika områden ska överbryggas.

För området Kvarnängen, Rappsta, Källsmo sägs att man ska utreda hur området på sikt kan utvecklas som "Ytterstad". Utvecklingen behöver utredas i ett större helhetsgrepp.

Förvaltningen gör bedömningen att förslaget, trots att området pekas ut som utvecklingsområde, inte helt och hållet är förenligt med den fördjupade översiktsplanen. Detta på grund av att området ligger i utkanten av staden och att den barriär som kyrkogården samt det befintliga bostadsområdet utgör inte söderut skulle koppla det nya området till staden på ett tillfredsställande sätt. Den föreslagna anslutningen till Nynäsvägen genom en ny gata behöver även utredas vidare, då detta kraftigt påverkar befintligt grönområde.

Förvaltningen anser att man skulle behöva utreda utvecklingen av området genom framtagande av ett planprogram. Där skulle lokalisering av bostäder och verksamheter, trafiklösningar, barriäreffekter med mera kunna studeras i ett större sammanhang. Planprogrammet bör även omfatta den södra delen av Rappsta verksamhetsområde längs Nynäsvägen. Detta är ett område som i den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamns stad är utpekad för möjlig bostadsutveckling närmast Nynäsvägen.

Det finns höga natur-, kultur- och rekreationsvärden i området där man behöver ta stor hänsyn. Området är också väldigt kuperat varför stora ingrepp i form av sprängningar och utfyllningar skulle behöva ske.

Förvaltningens föreslår i första hand att kommunstyrelsen avslår ansökan om planbesked för del av fastigheten Nynäsgård 1:1 och att kommunstyrelsen beslutar om att ta fram ett planprogram. Om kommunstyrelsen väljer att bifalla ansökan om planbesked föreslår förvaltningen att detaljplanen inte antas förrän efter 2030, det vill säga efter det att planperioden löpt ut för den fördjupade Översiktsplanen och dess bärande principer om att bygga inifrån och ut.

---

Carolina Pettersson  
Kommundirektör

---

Albin Törnberg  
Översiktsplanerare

### Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked  
PM om planbesked, del av fastigheten Nynäsgård 1:1

### Skickas till

Akten  
Planeringschef  
SBN  
Sökanden