

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Vidbynäs 1:3 m fl,
bostäder i Källberga



INNEHÅLL

SYFTE OCH INLEDNING	4
Handlingar	4
Bakgrund	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Bakgrund planuppdraget	5
PLANOMRÅDET	6
Markägoförhållanden	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Riksintressen	8
Översiktliga planer	8
Detaljplaner	9
Övriga program	9
MILJÖBEDÖMNING	13
Behovsbedömning	13
Avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning	13
Sammanfattning av planens konsekvenser	13
Samlad bedömning	23
FÖRUTSÄTTNINGAR OCHFÖRÄNDRINGAR	24
Landskapsbild	24
Bebyggelse	26
Tillgänglighet	30
Kulturmiljö, fornlämningar och byggnadsminnen	30
Natur och rekreation	34
Kommunikationer	37
Gång- och cykeltrafik mellan Källberga och Ösmo	37
Gång- och cykeltrafik i Källberga	39
Kollektivtrafik	42
Biltrafik	43

Gatutyper, standardochavsteg från standard enligtVGU	45
Parkering, angöring ochutfart.....	46
Nya vägnamn och kvartersnamn	47
Service	48
Verksamheter.....	48
Markförhållanden	49
Teknisk försörjning	52
Störningar och risker.....	55
Administrativa frågor.....	60
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	61
Samlad bedömning.....	61
De viktigaste konsekvenserna	61
PLANGENOMFÖRANDE	65
Organisatoriska frågor	65
Fastighetsrättsliga frågor	69
Servitut och ledningsrätt.....	71
Tekniska frågor.....	74
Ekonomiska frågor	75
Hur berör detaljplanen dig?	78
MEDVERKANDE	84

SYFTE OCH INLEDNING

Planbeskrivningen anger förutsättningar och syften med planen. Den förklarar också planens innehåll och konsekvenser av dess genomförande. Planbeskrivningen ska läsas tillsammans med plankartan där de bindande planbestämmelserna finns.

Handlingar

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

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Granskningsutlåtande
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Fastighetskonsekvenskarta
- Gestaltungsprogram
- Fastighetsförteckning

Under framtagandet av planhandlingar har bland annat följande utredningar gjorts:

- Arkeologisk förundersökning, Sittesta
Arkeologigruppen AB, rapport 2016:70
- Gröna Strategier Källberga
Ekologigruppen AB, 2017-06-22
- Källberga – PM teknisk försörjning och dagvattenhantering
Marktema AB, 2015-05-07, rev. 2018-03-26
- MKB till detaljplan Vidbynäs 1:3 m. fl.
Iterio, 2018-03-26
- Naturvärdesinventering av våtmarker och åsbarrskog vid Källberga, Nynäshamns kommun
Ekologigruppen AB, 2016-11-03
- PM angående Källberga, våtmarksområden, geoteknik, geohydrologi och grundläggning
Bredenbergs Teknik AB, 2017-06-15
- PM Riskbedömning Vidbynäs 1:3 m.fl. – Källberga
Brandgruppen, 2017-10-02
- Trafikbulerutredning för detaljplan Vidbynäs 1:3 m. fl.
ÅF Infrastructure AB, 2017-10-10, rev. 2018-02-19
- Översiktlig genomgång miljö för delområden inom Planområdet Källberga
Momentux, 2017-11-09

I MKB till detaljplan Vidbynäs 1:3 m. fl. Iterio, 2018-03-26 finns komplett lista med genomförda utredningar som ligger till grund för denna detaljplan. Utredningarna finns tillgängliga hos miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Nynäshamns kommun.

Bakgrund

Utvecklingen av Källberga är till stor del en följd av ombyggnaden av riksväg 73. Avståndet mellan Stockholm och Nynäshamn har minskat väsentligt genom kortare restid mellan orterna. Källberga har därmed fått ett mer attraktivt läge i Stockholmsregionen.

Planläggningen initierades år 2009 av fastighetsägaren till Vidbynäs 1:3. Utbyggnadsförslaget innehöll då cirka 100 nya bostäder inom den egna fastigheten som idag till största del utgörs av skog och åkermark. Projektet drivs av MW Fastigheter AB. Kommunstyrelsen gav i mars 2011 kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att planlägga för 350 bostäder.

Planområdet utökades också. Samråd kring detta förslag ägde rum hösten 2011. Efter samrådet har planen bearbetats, och i juni 2014 (§142) beslutade miljö- och samhällsbyggnads-nämnden om ytterligare en utökning av detaljplanen, där uppdraget är att planera för 600-700 bostäder.

Eftersom uppdraget ändrats i så stor grad, har ytterligare ett samråd genomförts. Inkomna synpunkter redogörs och kommenteras i Samrådsredogörelse Samråd 2, 20150625 - 20150828. I och med det nya planuppdraget genomförs detaljplanen enligt PBL 2010:900.

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet är beläget cirka 1,5 km sydost om Ösmo. I området finns idag cirka 15 bostadshus, en avvecklad smidesverkstad, en handelsträdgård och en hästgård. En numera nedlagd bildemonteringsanläggning ligger också inom planområdet.

Större delen av marken är obebyggd skogsmark och åkermark.

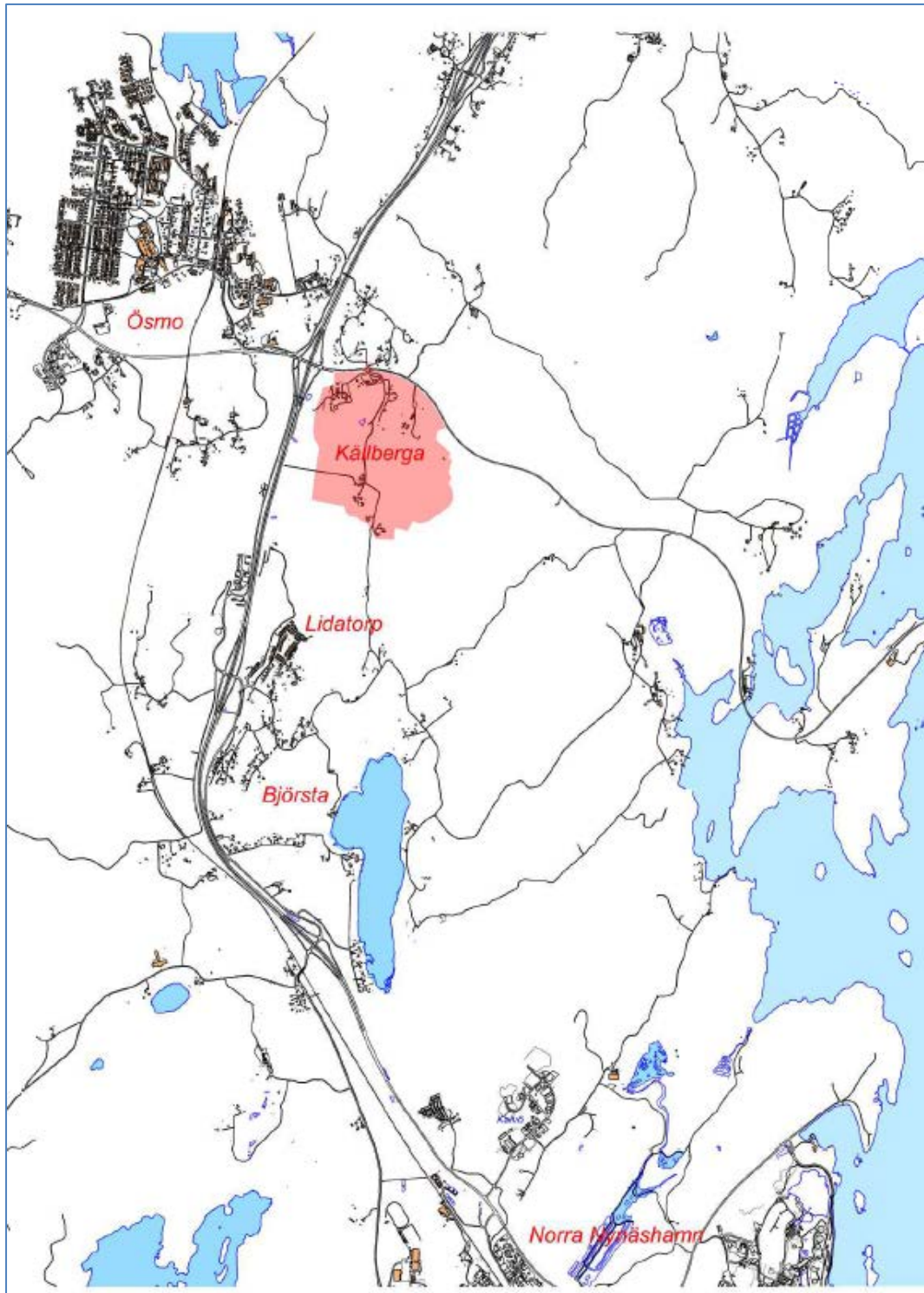
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av ett bostadsområde med 600-700 bostäder med en mindre bykärna för basservice i Källberga. Området ska ha höga ambitioner avseende gestaltning, energihushållning och andra hållbarhetskriterier såsom sunda material, utformning av dagvattensystem samt platser för möten mellan människor. Det ska anpassas till befintlig natur och topografi. Det ska ha en variation och blandning avseende bostadstyper, fördelat mellan tät grupphusbebyggelse, friliggande villor och bostäder i småskaliga flerbostadshus. Området ska kunna rymma både bostäder, verksamheter och service. Det ska utvecklas i samverkan med Ösmo och det övriga närområdet. Möjlighet ska finnas att utveckla bebyggelsestråket söderut i framtiden. Goda gång- och cykelförbindelser till Ösmo ska finnas, liksom inom planområdet.

Bakgrund planuppdraget

Efter samråd 1 och 2 sammanställs de synpunkter som kommit in i en samrådsredogörelse. Planförslaget bearbetas och en granskningshandling tas fram och skickas ut till berörda för granskning.

Efter granskningen redovisas inkomna synpunkter i ett utlåtande som behandlas i miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplanen skickas sedan vidare, först till kommunstyrelsen och sedan för antagande i kommunfullmäktige. Om detaljplanen inte blir överklagad vinner den laga kraft och därefter kan området bebyggas.

PLANOMRÅDET



Planområdet är beläget sydost om Ösmo trafikplats och sträcker sig från Muskövägen i norr till Källberga gård i söder. Knappt en kilometer söder om planområdet ligger Lidatorp. Avståndet till Ösmo och Nynäshamn är cirka 1,5 km respektive 10 km.

Området utgörs till stora delar av ett odlingslandskap som delas av skogsbeklädda åsar i nordsydlig riktning. Planområdet är cirka 74 hektar stort.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo. Inom Sittesta by söder om Muskövägen finns 6 fastigheter med åretruntboende. De befintliga bostadsfastigheterna i Sittesta kommer att planläggas för det ändamål de har idag. Sittesta har idag en samfällad byväg. Den är tänkt att även i fortsättningen skötas av de boende.



Markägokarta

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området är av riksintresse för högexploaterad kust och för rörligt friluftsliv. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringar eller andra ingrepp i miljön. Riksintresset utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Planområdet ligger intill väg 73 som är av riksintresse. Väg 73 har en viktig funktion som ett regionalt stråk mellan Stockholm och Nynäshamn och som förbindelse för färjetrafiken mellan Stockholm och Gotland. Riksintresset påverkas inte av utbyggnaden av Källberga och denna detaljplan.

Skärgården är av riksintresse för friluftslivet och värdet för friluftsliv ligger i att kunna finna ”orörd” natur utan särskilda fritidsanläggningar. Planområdet ingår i detta riksintresseområde, men är delvis redan ianspråktaget av bebyggelse. De östra delarna av området utgörs av mer eller mindre orörd natur, men de delar som tas i anspråk av exploateringen gränsar till större likartade naturområden som även fortsättningsvis kommer att vara tillgängliga för boende och allmänhet.

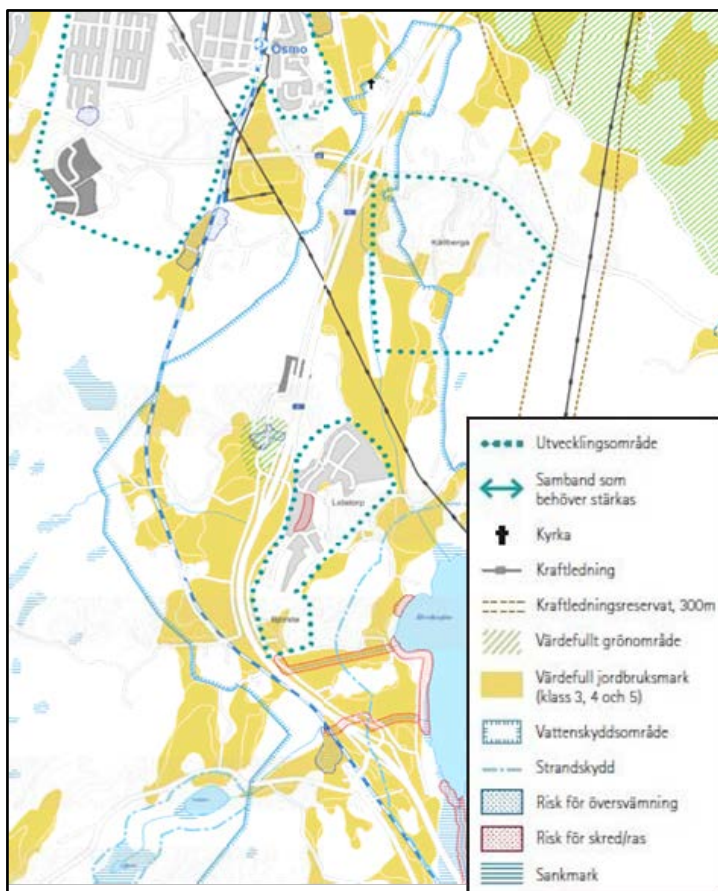
Läs mer om riksintressena i miljökonsekvensbeskrivningen.

Översiktliga planer

I Översiktsplan för Nynäshamn 2012 beskrivs Källberga som ett utvecklingsområde som kommer att skapa ett utökad befolkningsunderlag för kollektivtrafik och service i stråket mellan Nynäshamn och Ösmo. Översiktsplanen ser också möjligheter att samordna förskolor och rekreationsområden med Lidatorp och Björsta om en anslutningsväg mellan områdena förverkligas.

Enligt översiktsplanen ska jordbruksmark i klasserna 3-5 inte bebyggas. Jordbruksmarken i Källberga klassas i östra dalgången till 3 på den 5-gradiga skalan och till 1 i den västra dalgången. Att ianspråkta den västra dalgången för annan markanvändning strider inte mot den bedömning kommunen gjort av jordbruksmark värd att bevara.

Den östra dalgången värderas till det lägre värdet 3. I planförslaget föreslås att bägge dalgångarna hålls öppna.



Utdrag ur Översiktsplanen

I den östra dalgången planeras odlingslotter (småskalig odling) och i den västra planeras för ändamål NATUR med lekplats och dagvatten. Denna markanvändning hindrar inte en framtida återgång till jordbruksproduktion.

I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF) 2010, beskrivs området som grönområde.

Detaljplaner

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare, och berörs inte av några fastighetsplaner.

Övriga program

Vattenskyddsområden

Kommunen har tagit fram förslag till nya gränser för vattenskyddsområden. Gränserna är ännu inte antagna men ska ändå följas. Västra delen av planområdet ingår i det område som föreslagits bli sekundärt skyddsområde för grundvattentäkten i Älby, infiltrationsanläggningen i Berga samt sjön Fjättern. Skyddsföreskrifter finns för bebyggelse inom vattenskyddsområden.

Kulturmiljöprogrammet

I planområdets södra del ligger Källberga gård. I kommunens kulturmiljöprogram anges för fastigheten Källberga 4:2: ”Mangårdsbyggnad med sexdelad plan och bostadsflygel i panelat knuttimmer med välvd källare. Båda byggnaderna är uppförda före 1817 och välbevarade. Till gården hör även två ladugårdar, den ena äldre byggd i knuttimmer.” Gården är numera ombyggd och har inte kvar sin ursprungliga prägel. Placering av byggnader, volymer och gårdsbildning finns kvar och är ett viktigt kulturhistoriskt inslag i närmiljön.



Källberga gård sett från nordost

Program för planområdet

En programhandling upprättades hösten 2009 och var ute på samråd under november samma

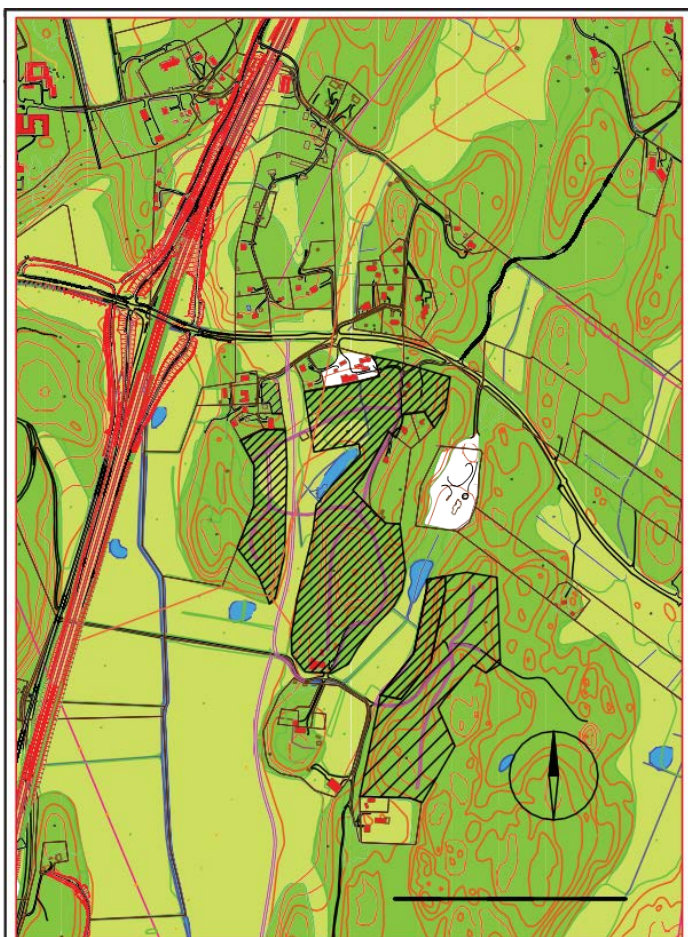
år. Förslaget innehöll då omkring 100 nya bostäder samt verksamheter, service och rekreation med höga ambitioner vad gäller hållbarhet.

Bildemonteringen och smidesverkstaden ansågs då kunna ligga kvar med sina befintliga verksamheter. Efter programsamrådet, i samrådsredogörelse 1, var kommunens inställning att ingen ny bebyggelse skulle lokaliseras i planområdets sydöstra del, direkt öster om Källberga gård, på grund av för långa avstånd till kollektivtrafiken. (Beslut om godkännande av samrådsredogörelse samt planuppdrag fattades i Kommunstyrelsen 17 februari 2010 § 33).

Tidigare plansamråd

Efter programsamrådet beslutade Kommunstyrelse den 23 mars 2011 § 97, om en utökning av planuppdraget. Beslutet innebar ett utökat uppdrag att pröva ca 350 nya bostäder i området. Utökningen skulle främst ske genom en förtätning inom tidigare föreslagna område, men skulle även innefatta området för bildemontering, smidesverkstaden och ett mindre antal enskilda fastigheter inom planområdet. Intentionen var att även bevara mycket av naturmarken.

Ett planförslag togs fram och samråd 1 ägde rum september-oktober 2011. Detta planförslag innehöll också ett förslag om att bygga en bussgata genom planområdet och vidare söderut via Lidatorp till Björsta, med anslutning till väg 545.



Förslag i plansamrådet 2009

Arbete med planen efter samrådet 2011

Synpunkter och förslag som kom in under plansamrådet 2011 har föranlett en omarbetning och utveckling av detaljplanen. Under arbetet har nya förutsättningar uppkommit. Inom planområdet fanns vid tiden för samråd 1 bland annat en bildemontering och avfallssortering (Nynäs bildemontering AB och Nynästransport AB). Idag har bildemonteringen och avfallssorteringen gått i konkurs, och området ägs av detaljplanens initiativtagare, ägaren till Vidbynäs 1:3. Omfattande sanering av området krävs om det ska bli möjligt att exploatera området för bostäder. Ett första steg av sanering av området har utförts och ytterligare sanering kommer att ske i samband med bygglovsskedet för att bostäder ska kunna byggas.

Planområdet är kuperat, och en exploatering kräver omfattande åtgärder bland annat för utbyggnad av infrastruktur och för nämnda sanering. En kalkyl för utbyggnad av området togs

fram under 2014. Den visade att den fysiska utformningen av området behövde bearbetas ytterligare för att få ekonomisk bärkraft i projektet. Markägaren föreslog därför att projektet skulle arbetas om och antalet byggrätter utökas till 600-700 bostäder, samt att planområdet skulle utökas något åt öster. Den ekonomiska bärkraften i projektet behövde säkras för att projektet skulle vara genomförbart.

MSN beslutade den 12 juni 2014, § 142, att ge förvaltningen i uppdrag att planera för 600-700 bostäder samt kompletterande verksamheter och service, med i stort sett samma utbredning som i tidigare förslag. Plangränsen ändrades endast något i den östra delen. Utökningen skedde till största delen genom förtätning inom området. Det reviderade planuppdraget som gavs 2014 utförs enligt PBL 2010:900 som började gälla den 2 maj 2011.

Arbete med planen efter samrådet 2015

Inkomna synpunkter under samråd 2 innefattade i huvudsak synpunkter kring skyddsavstånd från Muskövägen, markavvattning och dagvattenhantering, fornlämningar, jordbruksmark, buller, skötsel av grönytor samt störningar under byggtiden.

Detta har föranlett att detaljplanen justerats med bland annat nedanstående åtgärder:

- delvis större avstånd mellan allmän väg (transportled för farligt gods) och föreslagen bebyggelse
- planområdet har minskats något i omfattning för att minimera ytan av grönområde som ska ingå i kommande skötselplan
- förskoletomtens placering har ändrats från ursprungligt förslaget läge sydöst om bykärnan till en ny lokalisering söder om torget och centrumdelen
- en alternativ tomt för förskola, kontor eller bostäder har tillskapats i östra delen av planområdet
- ändrat förslag till vägutformning och förslag till bebyggelse med grund i Gestaltningsprogrammet
- justerade bestämmelser kring marklov och trädgård
- föreslagen bebyggelse i bykärnan har strukturerats om utifrån trafikbullersituationen
- bollplanen i sydväst har minskats och parkeringsytan förlagts på NATUR
- fornlämningar har tydliggjorts i grundkartan och sammanställts i en tabell i planbeskrivningen
- saneringen av den fd. bildemonteringen fortgår och kommer att vara färdigställd och slutbesiktad innan bygglov kan beviljas
- grundvattenrör har installerats och krav på Egenkontrollprogram har ställts



Bearbetat förslag 2012

- en Grönstrukturplan har upprättats
- en naturvärdesinventering av våtmarker och åsbarrskog har utförts
- miljökonsekvensbeskrivningen har uppdaterats
- dagvattenhantering, markavvattning, geoteknik, geohydrologi och grundläggning har studerats utförligare
- frågan om eventuell markavvattning har klargjorts i samråd med Länsstyrelsen
- bestämmelsen om marklovför fällning av träd har tagits bort
- plats för pumpstation har markerats i plankartan, istället för LTA-område i sydöstra planområdet.
- samtliga ytor för B, bostäder har mätts och justerats så att de stämmer med planbestämmelserna

Arbete med planen efter granskningen 2018

Inkomna synpunkter under granskningen innefattade i huvudsak synpunkter kring miljö kvalitetsnormer på vatten, påverkan på grundvattnet, markföroreningar, fornlämningar och kommunalt/enskilt huvudmannaskap.

Detta har föranlett att detaljplanen justerats med nedanstående åtgärder:

- miljökonsekvensbeskrivningen har uppdaterats i avsnittet om fornlämningar och miljö kvalitetsnormer för vatten
- utredningen om dagvatten har uppdaterats med planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten. Avsnittet om påverkan på vattenmiljöer har uppdaterats med utredningens resultat.
- bullerutredningen har uppdaterats genom att hänvisa till beräknade trafiksiffror för år 2040
- vissa fornlämningar har justerats i plankartan då placeringen varit något felaktig
- planbeskrivningens åtgärdslista för fornlämningar har uppdaterats
- två lokalgator har ändrat från allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap till kvartersmark
- verksamhetsområdet i norra planområdet har minskat på grund av fornlämningen öster om kvarteret
- planbestämmelse gällande markföroreningar har förts in i plankartan och gäller för vissa delar inom planområdet, märkt med a₂: *Bygglov får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpts genom sanering till nivåer som godkänts av tillsynsmyndigheten för förorenade områden.*
- planbestämmelse b₁ har ändrats till: *Byggnadernas grundläggningsnivå ska vara 0,3 meter över omkringliggande marknivå. Källare får inte finnas.*
- vissa E-områden (transformatorstationer) har fått ändrat läge och större fastighet i plankartan
- lokalgatan vid fastigheten Sittesta 2:20 har ändrat dragning så intrång på Sittesta 2:20 ej behöver ske

MILJÖBEDÖMNING

Miljöbedömningen är en process som sker parallellt med detaljplaneprocessen. För att kunna bedöma om en detaljplan ska miljöbedömas med en miljökonsekvensbeskrivning ska kommunen göra en behovsbedömning. Den bedömer miljöpåverkan som den föreslagna planeringen ger upphov till samt hur den påverkas av yttre faktorer. Kommunen ska samråda resultatet av behovsbedömningen med Länsstyrelsen.

Behovsbedömning

Under programskedet gjordes en behovsbedömning som resulterade i att ett genomförande av detaljplanen inte kunde antas medföra betydande miljöpåverkan i sådan utsträckning att en miljöbedömning ska göras. I och med ökningen av exploateringen till 350 bostäder, gjordes en ny behovsbedömning under framtagandet av samrådsförslaget 2011. Då konstaterades att ett genomförande av planen riskerar medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning ska göras. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättades därför inför samrådet 2011. Den utreder påverkan på landskapet, förorenad mark, vatten, klimatpåverkan, trafikbuller, risker med hänsyn till farligt gods samt smidesverkstaden. Då uppdraget utökats ytterligare 2014, bedömdes att miljökonsekvensbeskrivningen behövde omarbetas. MKB:n reviderades även sommaren 2017 efter att både naturvärdesinventering gjorts, våtmarker och dagvatten studerats vidare samt att sanering av förorenad mark fortskrider. Efter granskning uppdaterades MKB:n med planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten.

Avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning

En ny avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen genomfördes i samråd med Länsstyrelsen våren 2015, efter att nytt planuppdrag givits. De frågor som bedömdes angelägna att ta upp i miljökonsekvensbeskrivningen var påverkan på natur- och rekreationsvärden, kultur- och landskapsbildvärden, förorenad mark, vattenmiljöer, resurshushållning och klimatpåverkan samt risker och störningar.

Sammanfattning av planens konsekvenser

Resurshushållning och klimatpåverkan

Med avseende på planområdets geografiska läge och nuvarande karaktär (stor andel naturmark) bedöms planförslaget inte helt bidra till en god hushållning med markresurserna i länet. Planområdet ligger relativt perifert i relation till Stockholm, Ösmo och Nynäshamn och utbyggnaden bedöms initialt inte komma att erbjuda några goda möjligheter till att minska användningen av personbilstransporter. I bedömningen bör man dock ta i beaktande att delar av området har tydliga spår av antropogen påverkan. Bland annat genom att två större områden använts som industrimark/näringsfastigheter. Inom planområdet finns också en plantskola med tillhörande parkering, ett större grustag och ca 100 meter av den ursprungliga åsen är bortgrävd. Det finns en schakttipp för bergkross inom området och det har bedrivits skogsbruk på i stort sett hela ytan. Hela den västra dalgången användes under 70-talet som jord- och torvtäkt (från Ösmo smides gamla fastighet och ner förbi hela våtmarken). På grund av att en bildemonteringsfirma funnits inom området har tre större marksaneringar utförts och flera planeras. Dessa hade behövts oavsett en exploatering enligt planförslaget eller ej. I och med detta har området på olika sätt påverkats och bedömningen med avseende på resurshushållning kan härmed mildras något.

Om de idag relativt bristfälliga kollektivtrafikförbindelserna inom området till bl.a. Nynäshamn och Ösmo förbättras, kan också negativ klimatpåverkan till följd av biltransporter minska. Om dessutom avsikten att den nya bebyggelsen blir "lägenergihus" säkerställs i fortsatt utbyggnad, kan detta kompensera något för den negativa klimatpåverkan som transporterna innebär. All byggnation och exploatering innebär dock alltid någon form av resursförbrukning..



Utblick från bykärnan söderut i den västra dalgången



Blommande backe norr om Källberga gård

Påverkan på landskapsbild och kulturmiljöer

Källberga gårds byggnader utpekade som särskilt värdefullt kulturminne i Nynäshamns kommuns Kulturmiljöprogram (1983). Gården bestod tidigare av en mangårdsbyggnad och två bostadsflyglar. Mangårdsbyggnaden anses vara uppförd omkring 1760. Den östra flygeln revs redan 1928. Den dokumenterades av Nordiska museet 1924. Den västra flygeln daterades till 1800 eller äldre. Den revs under 1990-talet för att ge plats för ett nytt bostadshus. Även mangårdsbyggnaden är helt ombyggd invändigt.

Den nya bebyggelsen kommer att anläggas öster och norr om Källberga gård. Det nya området och dess bebyggelse kommer att innebära en förändring av landskapet kring Källberga då ytor som idag är skogsklädda kommer att ianspråkta för bostadsbebyggelse. Vilka konsekvenser detta får, beror i hög grad av vilket förhållningssätt betraktaren har till storskaliga förändringar.

Källbergas nuvarande gårdsbildning med omgivande hästagar, grönytor med uppvuxna lövträd kommer att finnas kvar, likaså den öppna åkerytan väster om gården. Det är i väster utblickar finns från gården, men också mot gårdsbildningen där den ligger på sin kulle.

I och med de stora förändringar byggnaderna på Källberga gård genomgått, gör kommunen bedömningen att den tidigare värderingen av Källberga som särskilt värdefullt kulturminne inte kan anses föreligga idag. Däremot utgör gårdsmiljön i stort ett kulturhistoriskt inslag i närmiljön.

Lokalt inom området finns risk för negativ påverkan om schakt och sprängning skapar synliga bergsskärningar och slänter. I planförslaget ställs därför krav på marklov för schakt och markutfyllnader över 0,5 meter. Fasta fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (KML) och inga ingrepp får göras utan Länsstyrelsens tillstånd. Förekomsten av fornlämningar och övriga intressanta kulturvärden har utretts och till viss del redan tagits om hand. För de fornlämningar som förekommer inom område för kvartermark, lokalgata och GC-väg kommer ytterligare åtgärder att krävas.

Påverkan på natur- och rekreationsvärden

Efter plansamrådet har en art- och naturinventering inom delar av planområdet genomförts. En inventering av groddjur samt en naturvärdesinventering i ett par våtmarksområden. Under tidig höst gjordes också en naturvärdesbedömning och klassificering av den möjliga åsbarrskog som finns centralt i området. Inga inventeringar är kända från området sedan tidigare. Syftet med inventeringarna är att få kännedom om skogs- och våtmarksområdenas naturvärden inför en planerad planläggning av området. För att inte påverka några känsliga arter eller höga naturvärden har dessa använts som planeringsunderlag.

I våtmarksområdet hittades fyra naturvårdsarter (större vattensalamander, vanlig padda, källmossa, stubbspretmossa). Med naturvårdsarter avses fridlysta arter, typiska arter, ansvarsarter, signalarter. Ingen rödlistad art noterades finnas i området. Två av naturvärdesobjekten bedömdes vara av påtagligt naturvärde, klass 3 och utgörs av dels en damm med fynd av större vattensalamander samt sluttning med gammal barrskog. Fyra naturvärdesobjekt bedöms vara av visst naturvärde, naturvärdesklass 4.

Planförslaget innebär ingrepp i skogsmiljöer och dalgångar av viss betydelse för den biologiska mångfalden. Förutom det direkta fysiska ingreppet i naturmiljöerna medför exploateringen att områdets ekologiska samband, med kringliggande naturområden, försvagas. Planförslagets negativa konsekvenser för naturmiljön avseende områdets funktion som ekologisk spridnings

zon bedöms sammantaget vara små till måttliga. Många lokala åtgärder och kompensationsinsatser görs också för att mildra de negativa konsekvenserna till följd av detaljplanen. Åtgärderna har till syfte att förstärka, bevara och anpassa exploateringen till områdets biologiska värden och landskapssamband. Ur ett regionalt perspektiv bedöms inte förslaget få särskilt stora konsekvenser avseende den biologiska mångfalden. De rekreativa värdena inom planområdet bedöms idag vara begränsade. Variationen av upplevelsevärden och aktiviteter av värde för lek och rekreation inom området bedöms komma att öka med planförslaget, samtidigt minskar upplevelsevärdena knutna till natur och friluftsliv. Konsekvenserna för riksintresset det friluftslivet bedöms bli små eftersom att området idag inte nyttjas frekvent för friluftslivsaktiviteter.

Konsekvenserna för de groddjur som finns i området bedöms bli positiva. Detta eftersom salamanderdammen bevaras samt åtgärdas för att bättre anpassas till artens livsvillkor. Även övervintringsmöjligheterna intill dammen bedöms förbättras med de riktade kompensationsåtgärder som planförslaget innehåller. Efter samtal med Länsstyrelsen behövs ingen dispens från artskyddsförordningen i och med att dammen inte tas bort och arten tillåts vara kvar i området.

Inventeringen visade vidare att barrskogen på åsen i västra planområdet inte uppfyller kraven för ett habitat enligt Natura 2000. Området saknar kända fynd av skyddsvärda arter och har begränsat antal arter med signalvärde. Det innebär att artvärdet bedöms vara ”obetydligt artvärde”. Det finns endast sparsamt med död ved i området. Gamla träd förekommer sparsamt. Sandblottor är få och knutna till grustaget. Mogen barrskog på åsmaterial är samtidigt en ovanlig biotop.

Påverkan på markmiljöer

I och med den planerade nya bebyggelsen som planförslaget innebär får området delvis en förändrad markanvändning och förändrade markförhållanden. Delar av området omvandlas från ett f.d. industriområde (mindre känslig markanvändning) till bostadsbebyggelse (känslig markanvändning). Genomförd och planerad sanering av markföroreningar sker ner till rekommenderade nivåer för känslig markanvändning och att åtgärder vidtas vid schaktning där risk för spridning av föroreningar föreligger, förväntas planförslaget förbättra föroreningssituationen i området med mindre miljö- och hälsorisker samt med mindre risk för spridning av föroreningarna.

Påverkan på vattenmiljöer

Vattendirektivet (2000/60/EG) ska leda till att EU-ländernas resurser samordnas bättre för att komma tillrätta med brister i vattenmiljön. Målet är att bibehålla eller uppnå en god vattenstatus. Planområdet bedöms beröra tre utpekade vattenförekomster enligt förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön (VFF); två ytvattenförekomster och en grundvattenförekomst. Dessa omfattas därmed av miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken, 4 kap VFF samt Länsstyrelsen i Västmanlands läns föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster (19 FS 2016:10, omfattar alla vattenförekomster i Norra Östersjöns vattendistrikt).

Miljö kvalitetsnormerna utgör kvalitetskrav som gäller från och med 2016-12-21 och syftar till att ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus, om inte undantag har meddelats med stöd av 4 kap. 9–11 §§ VFF. Generellt gäller att vattenstatusen i vattenförekomster inte får försämrats i förhållande till

den status som vattenförekomsten har vid var tid.

Nedan redovisas detaljplanens inverkan på miljökvalitetsnormerna i respektive recipient/vattenförekomst samt förslag till kontroll av ytvatten från planområdet.

Ytvatten, Älvviken

Den ytvattenförekomst som kommer att ta emot störst del av ytvatten från planområdet är sjön Älvviken (EU_CD: SE653807-162178). Vattenförekomstens status redovisas i tabell 1.

Tabell 1 Älvvikens status enl. Västmanlands läns författningssamling, 19 FS 2016:10, Länsstyrelsens Västmanlands läns (Vattenmyndigheten i Norra Östersjön vattendistrikt) föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i distriktet.

Grundinformation	EU-ID	SE653807-162178
	Vattenförekomst namn	Älvviken
	Avrinningsområde	Kustområde - SE62063
Ekologisk status	Ekologisk status 2017	Måttlig ekologisk status
	Kvalitetskrav och tidpunkt	God ekologisk status 2027
Kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver och bromerad difenyleter)	Kemisk ytvattenstatus 2015	God kemisk ytvattenstatus
	Kvalitetskrav och tidpunkt	God kemisk ytvattenstatus
	Tidsfrist	-
	Mindre strängt krav	-

Den ekologiska statusen för Älvviken har klassificerats till måttlig. Utslagsgivande för den sammanvägda bedömningen av ekologisk status är Måttlig status för Växtplankton-klorofyll a. Allmänna förhållanden (sammanvägd status för halt av Näringsämnen, Ljusförhållanden (siktdjup) och Försurning) har Måttlig status.

Kvalitetsfaktorn Växtplankton-klorofyll a bedöms vara måttlig baseras på 7 mätvärden från augusti månad under perioden 2007-2012. Medianvärdet av klorofyllhalten är 19 µg/l. Beräknat referensvärde för klorofyll a i denna sjö är 5,1 µg/l. Resulterande ekologisk kvot (EK = referensvärde / uppmätt värde) är 0,27. Osäker bedömning. Medianvärde använt på grund av skev fördelning hos uppmätta värden. 95% konfidensintervallet överlappar klassgränsen mellan God/Måttlig status. För att statusen för kvalitetsfaktorn ska försämrans (otillfredsställande status) behöver halten av klorofyllhalten öka till 64 µg/l i sjön.

Status för näringsämnen bedöms vara måttlig. Bedömningen avser halt av totalfosfor i ytvatten och baseras på 7 mätvärden från augusti månad under perioden 2007-2012. Medelvärde av totalfosforhalten är 38 µg/l. Beräknat referensvärde för totalfosfor i denna sjö är 15,8 µg/l. Resulterande ekologisk kvot (EK = referensvärde / uppmätt värde) är 0,42. Osäker/mindre säker bedömning eftersom 95% konfidensintervallet överlappar klassgränsen mellan God/Måttlig status. För att statusen för kvalitetsfaktorn ska försämrans (otillfredsställande status) behöver halten av totalfosfor öka till 53 µg/l i sjön.

Den hydromorfologiska kvalitetsfaktorn ”Svämplanets strukturer och funktion runt sjöar” status är bedömd som måttlig eftersom att svämplanet utgörs av 35 % aktivt brukad mark

och/eller anlagda ytor.

Eftersom det inte bedömts som rimligt att lösa vattenförekomstens problem med avseende på näringsämnen (eller biologiska kvalitetsfaktorer som indikerar näringsämnespåverkan) till 2021 har det meddelats ett undantag i form av tidsfrist och MKN för ekologisk status är därför fastställd till god ekologisk status 2027.

Sjöns kemiska ytvattenstatus (exklusive bromerade difenyletrar och kvicksilver) har 2015 bedömts som god och MKN för kemisk status är därför fastställd till god kemisk ytvattenstatus 2015. Klassificeringen bygger på att det inte finns några mätningar som visar på halter över gällande gränsvärden för de så kallade prioriterade ämnena vilka styr klassningen av kemisk status.

Inverkan på MKN Älvisjön

Dagvattenhanteringen inom planområdet innefattar en rad åtgärder för ett lokalt omhändertagande av dagvatten (rening och fördröjning), inklusive makadamdiken, svackdiken/översilningsytor och dagvattendammar. Beräkningar av föroreningshalter från planområdet före och efter utbyggnad har utförts inom planarbetet (redovisas utförligt i dagvattenutredning, Marktema AB 2018). Beräkningarna utgår från schablonhalter för olika typer av markanvändning. Beräkningarna visar att halterna av fosfor som lämnar planområdet sammantaget kommer att minska efter utbyggnaden är klar. Skälet till det är den förändrade markanvändningen (odlingsmark till främst parkmark). Utbyggnaden bedöms därför inte att bidra till att öka fosforhalten i vattenförekomsten Älvisjön, även om haltnivån sannolikt inte heller kommer att minska, då planområdet är litet jämfört med sjöns avrinningsområde.

Utbyggnaden bedöms inte heller påverka sjöns hydromorfologiska kvalitetsfaktor ”svämplanets struktur” då planområdet ligger utanför svämplanet och då fördröjande åtgärder planeras i planområdet (flödet mot krong diket får ej överskrida 100 l/s).

Med planerade åtgärder bedöms inte detaljplanen motverka gällande MKN för vare sig ekologisk status eller kemisk ytvattenstatus och åtgärderna riskerar inte heller att försämra statusen på någon kvalitetsfaktor.

Ytvatten, (Bredviken) Horsfjärden

En mindre del av dagvattnet från det östra området (”Område 3”) i planområdet leds till Bredviken som tillhör vattenförekomsten Horsfjärden (EU_CD: SE590385-180890). Vattenförekomstens status redovisas i tabell 2.

Tabell 2 Horsfjärdens status enl. Västmanlands läns författningssamling, 19 FS 2016:10, Länsstyrelsens Västmanlands läns (Vattenmyndigheten i Norra Östersjön vattendistrikt) föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i distriktet.

Grundinformation	EU-ID	SE590385-180890
	Vattenförekomst namn	Horsfjärden
	Avrinningsområde	Till annat land - SE000
Ekologisk status	Ekologisk status 2017	Måttlig ekologisk status
	Kvalitetskrav och tidpunkt	God ekologisk status 2027
Kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver och bromerad difenyleter)	Kemisk ytvattenstatus 2015	God kemisk ytvattenstatus
	Kvalitetskrav och tidpunkt	God kemisk ytvattenstatus
	Tidsfrist	-
	Mindre strängt krav	-

Den ekologiska statusen för Horsfjärden har klassificerats till måttlig. Status baserad på växtplankton (2007-2012) samt allmänna förhållanden- sommarvärden för näringsämnen och siktdjup (2007-2012). Växtplankton uppvisar måttlig status och är avgörande för statusbedömningen.

God ekologisk status med avseende på näringsämnen (eller biologiska kvalitetsfaktorer som indikerar näringsämnespåverkan) kan inte uppnås till 2021 på grund av att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Åtgärderna för denna vattenförekomst behöver emellertid genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027.

Sjöns kemiska ytvattenstatus (exklusive bromerade difenyletrar och kvicksilver) har 2015 bedömts som god och MKN för kemisk status är därför fastställd till god kemisk ytvattenstatus 2015. Klassificeringen bygger på att det inte finns några mätningar som visar på halter över gällande gränsvärden för de så kallade prioriterade ämnena vilka styr klassningen av kemisk status.

Inverkan på MKN Horsfjärden

Dagvattenavledningen från den östra delen av planområdet sker idag i dikessystem. Marken består av dikad ängs- och naturmark. Planerat dagvattensystem kommer att ledas via en dagvattendamm och efterföljande bred, gräsbeklädd översilningsyta, vilket ger en bra flödesutjämning och reningseffekt.

Utgående halter av fosfor kommer sammantaget att minska med planerad utbyggnad, se Inverkan på MKN Älvviken. Dock kommer halten fosfor att öka något från delområde 3 som leds till Horsfjärden. För att öka reningen och komma ner till en oförändrad belastning på vattenförekomsten Horsfjärden planeras skyddsåtgärder i form av en dagvattendamm och efterföljande översilning innan vattnet leds vidare till befintligt dikessystem (redovisas mer utförligt i dagvattenutredning, Marktema AB 2018). Utbyggnaden bedöms med inarbetade åtgärder därför inte att bidra till att öka fosforhalten i vattenförekomsten Horsfjärden, förändringen bedöms dock som försumbar, då planområdet är mycket litet jämfört med vattenförekomsten vilken främst påverkas av näringstillförsel från Östersjön.

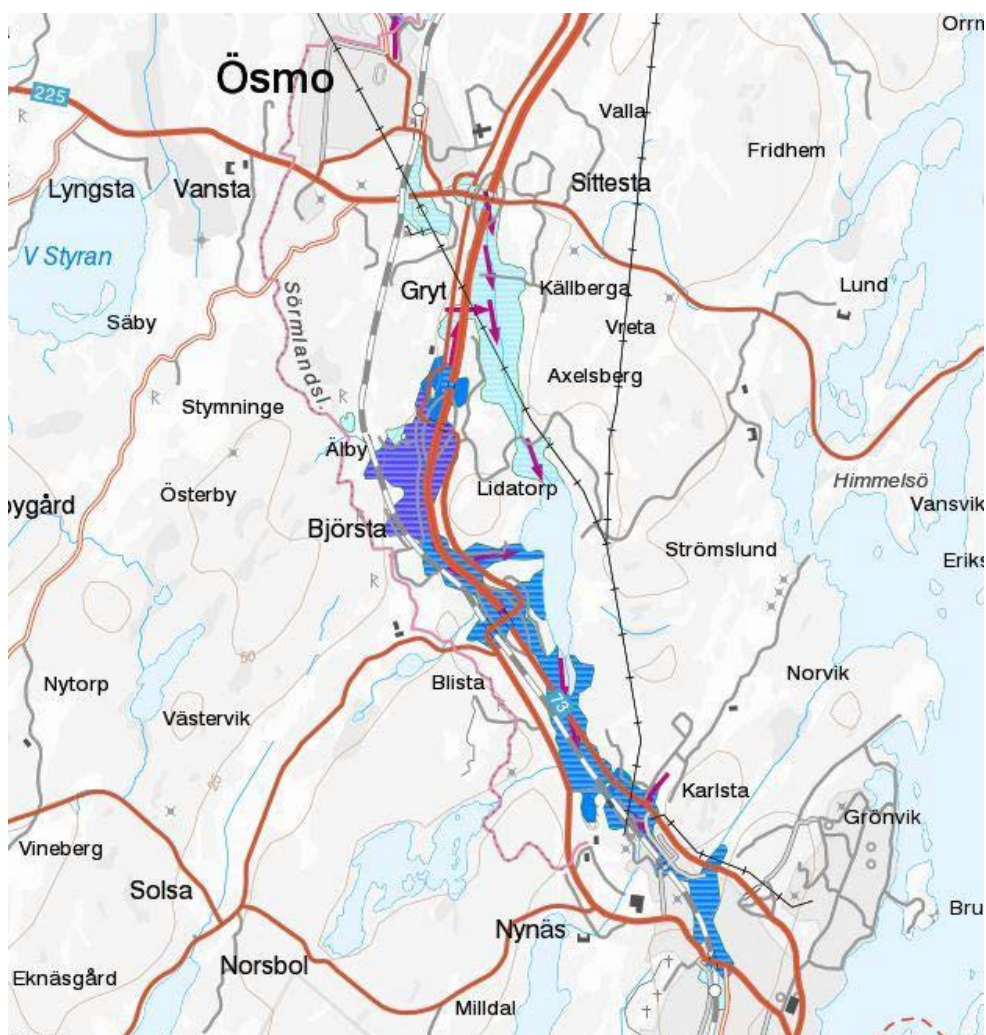
Med planerade åtgärder bedöms inte detaljplanen motverka gällande MKN för vare sig ekologisk status eller kemisk ytvattenstatus och åtgärderna riskerar inte heller att försämra statusen på någon kvalitetsfaktor.

Grundvatten, Älby-Berga

Planområdet angränsar i väster till grundvattenförekomsten Älby-Berga (EU_CD: SE653837-162142), se figur 1. Grundvattenmagasinet är en sand- och grusförekomst med goda uttagsmöjligheter i den södra delen av grundvattenmagasinet (storleksordningen 25-125 l/s). I den norra delen ligger uttagsmöjligheten på 1-5 l/s. Den kemiska och kvantitativa statusen på förekomsten är god (beslutad 2017).

I grundvattenförekomsten har förhöjda koncentrationer av sulfat identifierats och miljökvalitetsnormer i form av utgångspunkt för att vända trend har därför fastställts till 100 mg/l (gränsvärde, SGU-Fs 2013:2), samt värdet 50 mg/l vilket är ”utgångspunkt för att vända trend”.

Senaste bedömningen som baseras på 12 mätvärden mellan åren 2008-2012 visar på en medelhalt om 69,7 mg/l sulfat vilket är under gränsvärdet men över värdet för att vända trend.



Figur 1. Grundvattenförekomsten Älby-Berga syns i blå skraffering (utsnitt från SGUs grundvattenkarta).

Huvudströmningsriktning i jordlager är markerat med lila pilar. Planområdet illustreras approximativt i svart. Positioner för provtagning av sulfat illustreras approximativt med röda pilar.

Inverkan på MKN Älby-Berga

Mer information kring uppmätta sulfathalter har inhämtats från kommunens VA-avdelning och Länsstyrelsen Stockholm för att kunna bedöma detaljplanens påverkan på grundvattenförekomsten. Uppmätta mätvärden härrör från två mätpunkter, se röda pilar i figur 1, där den södra mätpunkten (Berga reservvattentäkt) generellt uppvisat betydligt högre halter, 120-140 mg/l (undantaget 2009 när halten var 29 mg/l). Den norra punkten (Älby) har en lägre halt, 33-46 mg/l.

Det går inte att utläsa att sulfathalten i vattenförekomsten har en ökande trend utifrån inrapporterade mätdata. Tvärtom är halterna något lägre jämfört med tidigare mätperiod 2001-2007 (medelhalt 84 mg/l). Mätdata efter 2012 finns (två mättillfällen från 2016) som visar på likande halter och förhållanden mellan mätpunkterna.

Grundvattenpåverkan av utbyggnaden inom planområdet beskrivs i tidigare PM (Bredenberg Teknik AB 2017). Sammantaget gäller att planerade åtgärder/anläggningar inom Källberga inte bedöms ha någon signifikant inverkan på grundvattenförhållandena inom området. Åtgärder vidtas för att grundvattennivåsänkning inte ska uppkomma, exempelvis tätning av ledningsbäddar för att hindra grundvattenströmning genom dessa, med motsvarande risk för sänkning av grundvattennivåer. Ej heller medför planerad byggnation att grundvattenbalansen ändras, d v s tillflöde och avledning av grundvatten avseende området är desamma efter som innan exploateringen. Någon ändring av grundvattennivåer av nämnda orsaker kommer således inte att uppkomma.

Värt att notera är att den norra delen av grundvattenmagasinet som påverkas av planområdet enligt SGU:s grundvattenmagasinskarta har en huvudsaklig strömningsriktning mot utströmningsområdet Älrviken och inte mot resten av grundvattenförekomsten, se figur 1. Således bedöms det inte finnas någon hydrologisk sammanbindning av betydelse mellan grundvattnet i den norra delen i anslutning till planområdet.

Orsakerna till de förhöjda sulfathalterna som påvisats i grundvattenförekomsten sedan 2001 (första rapporterade mätvärdet) är inte klarlagda. De kan dels bero på naturligt förhöjda halter dels antropogena källor. En möjlig betydande påverkanskälla som har Länsstyrelsen har identifierat är (den statliga) vägen som ligger ovan grundvattentäkten.

Oaktat källan bedöms inte detaljplanen med planerade åtgärder motverka möjligheten att vända trenden för sulfat eller äventyra att god grundvattenstatus bibehålls.

Förslag till kontroll av ytvatten från planområdet

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har framfört att med avseende på miljökvalitetsnormerna i vattenförekomsterna Älrviken och Horsfjärden anser förbundet att bakgrundshalterna av miljöfarliga ämnen (exempelvis organiska föreningar och tungmetaller) ska analyseras genom månadsvis stickprovstagning i diken som leder vattnet från planområdet vidare till slutrecipienterna. Provtagning ska börja minst ett år innan byggstart och omfattas av flera punkter, dock minst tre: en uppströms planområdet, en i höjd med planområdet och en vid mynning av diken i Älrviken resp. Bredviken i Horsfjärden.

Förslag till kontroll av grundvatten i anslutning till planområdet

Provtagning av grundvatten kommer utföras i den huvudsakliga strömningsriktningen från

planområdet (söderut) med avseende på sulfat (bakgrundshalter och under genomförande av planen).

Detaljplanen bedöms sammanfattat inte motverka möjligheten att nå/bibehålla gällande miljö kvalitetsnormer i aktuella vattenförekomster eller riskera att försämra statusen på någon begränsande kvalitetsfaktor.

Exploatören åtar sig att provta utgående ytvatten från planområdet med avseende på totalfosfor samt sulfathalt i grundvattenförekomsten för att kunna följa upp eventuell inverkan på miljö kvalitetsnormerna i vattenförekomsterna.

Övriga störningar

Trafiken till och från Källberga bidrar till ökade utsläpp till luft, såväl globalt, regionalt som lokalt. Konsekvenserna för människors hälsa till följd av detta bedöms dock bli begränsade. Inom hela planområdet bedöms luftkvaliteten vara god. Trafiken på omgivande trafikleder (väg 73 och Muskövägen) bedöms lokalt påverka områdets bullersituation. I princip all bebyggelsen kommer att er hålla goda bullernivåer med avseende på gällande bullerriktvärden. Risker med farligt godstransporter på väg 73 och Muskövägen bedöms vara acceptabla till följd av gynnsamma avstånd och topografiska förhållanden samt att gällande riskavstånd innehålls.

Med hänsyn till ortens art och landsbygds karaktär och då endast ett fåtal nya fastigheter kommer att ligga inom 200 meter från stallbyggnaden (där ett mindre antal hästar vistas), bedöms risken för framtida störningar till följd av hästverksamheten som små. Terrängen är också sådan att bostäderna kommer att ligga betydligt mycket högre, jämfört med stallet. Dessutom är vindriktningen gynnsam för merparten av bostäderna, liksom att vegetation skärmar av beteshagar m.m. Det bör även nämnas att många boende sannolikt kommer att uppleva närheten till djur och jordbruk som ett positivt och värdefullt inslag i sin närmiljö.



Skogsbacke nordost om Källberga gård

Samlad bedömning

En utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms innebära såväl positiva som negativa konsekvenser för människors hälsa och miljön. I MKB:n och framtagna utredningar har olika åtgärder för att förebygga, begränsa eller motverka betydande negativa konsekvenser av planförslaget föreslagits. Trots föreslagna skydds- och kompensationsåtgärder kommer dock vissa negativa konsekvenser för miljön och klimatet uppstå. Beträffande mark och vattenmiljöer bedöms bebyggelseförslaget, med genomförda och kommande sanerings- och dagvattenåtgärder sammantaget leda till att föroreningsbelastningen till recipienterna (vattenförekomsterna) Bredviken (Horsfjärden) och Älrviken minskar. Både nya och befintliga boende inom planområdet bedöms sammanfattningsvis kunna erbjudas goda livsmiljöer.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Landskapsbild

Området utgörs av ett odlingslandskap som bryts av med tre skogsbeklädda åsar i nordsydlig riktning. Höjderna och dalgångarna ger området karaktär. Landskapet ligger i huvudsak på nivåer mellan 10 och 30 meter över havet. De högsta partierna når i enstaka punkter en höjd på 50 meter över havet. På höjderna finns berg i dagen som bryter igenom de siltiga, sandiga och grusiga jordar som dominerar höjdpartierna i området. Det öppna landskapsrummet i sydväst skapar rymd och ger långa öppna vyer.

Landskapet upplevs idag framför allt av de som passerar förbi i bil längs väg 73 och väg 539 mot Muskö. Från väg 73 skimtar området över de öppna åkrarna i den västra delen, och i fonden syns Källberga gård och de skogsklädda höjderna. Den nordvästra delen med befintlig bebyggelse är till stor del skymd av bullerplank. Åker man Muskövägen österut passerar man först den befintliga bostadsbebyggelsen och smidesverkstaden. Längre österut mot Muskö går vägen genom en bergsskäring och sedan tar skogslandskapet över.

Skogen är ett viktigt karaktärsskapande element i området. I gränsen mellan öppna åkrar och skog finns en del större lövträd. Här finns flera biotoper som är skyddade, bland annat några gamla trädalléer och en åkerholme. Längst norrut i den östra dalgången finns en planterad granskog. På höjderna dominerar barrskogen naturligt.



Uppvuxen tallskog i den östra dalgången



Den planterade granskogen i den östra dalgången

Granskogen i den östra dalgången avses tas bort och landskapet åter göras öppet. I den södra delen av dalgången kommer de befintliga trädalléerna att ersättas av nya, då gatorna byggts ut. Den befintliga åkerholmen i den västra dalgången kommer att tas bort till förmån för ny bebyggelse.

Vattenspegeln med anslutande dike i den västra dalgången avses bevaras och utvecklas till ett viktigt ekologiskt inslag i området, framför allt för den större vattensalamander som setts inom området. Inom kvarteretsmark samt allmän platsmark bör träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Naturmarken i området avses behålla sin nuvarande karaktär med hållmarkstallskog, mindre våtmarker och i väster öppet landskap.

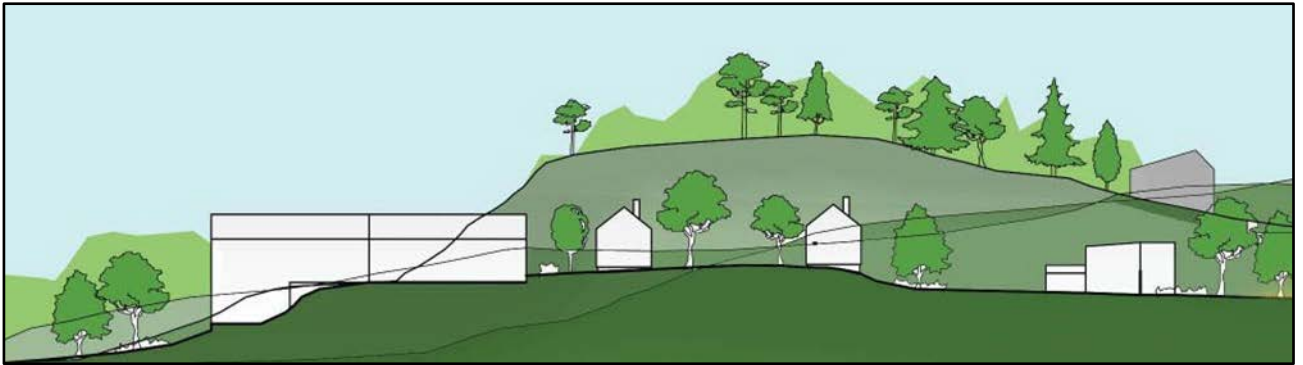
Den nya bebyggelsen ska anpassas så att det naturliga landskapet bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Stora schaktningar och fyllningar ska undvikas. Detta begränsas genom en planbestämmelse om att marklov krävs för ändring av marknivån mer än 0,5 m. Vägarna i området lokaliseras så att de så långt det är möjligt följer den befintliga naturliga terrängen.

Bebyggelsen lokaliseras på höjderna och vid bergsfötterna så att en tydlig gräns skapas mellan jordbrukslandskap och bebyggelse. Eftersom området har en så skiftande karaktär, kommer den nya bebyggelsen att anpassas till många olika naturtyper.

De nya byggnaderna kommer därför att ha olika uttryck och avsikten är att varje delområde får sin egen form anpassad efter platsens unika förutsättningar. Ett återkommande tema är relativt små trädgårdar, men med desto mer gemensam naturmark i närområdet.

Dalgångarna bevaras öppna som sammanhållande grönområden. Där samlas olika funktioner för de boende i området såsom förskola, bollplan, lekplats och naturpark. Gemensam yta för odlingslotter avsätts i den östra dalgången.





Sektion genom området strax norr om Källberga gård

I sydväst anläggs en grusad idrottsplan som kan användas av förskolan, men även av allmänheten. Sydväst om planen avsätts ett område E₁ (teknisk anläggning, dagvatten) som tar hand om dagvatten från planområdet vid kraftiga regn.

Området har idag endast enskilda vägar. Genom den föreslagna utbyggnaden kommer huvuddelen av alla nya vägar och naturmark inom planområdet att få kommunen som huvudman. Det inverkar på bland annat standard på vägar med beläggning, gångbanor och belysning. Detta kommer att påverka landskapsbilden. Särskilt under den mörka årstiden kommer området att lysa upp landskapet med gatubelysning och ljus från bostäder. Genom området planeras en huvudgata som kommer att ha utrymme för buss. Denna gata kommer att byggas ut etappvis, för i huvudsak gång-, cykel- och biltrafik inom en överskådlig framtid. Gatan kommer att utformas med utrymme för buss direkt. När gatan sedan trafikeras med buss är en framtida fråga för SL. För det krävs att kopplingen till Lidatorp är klar.

Den planerade gatan genom området kommer att byggas i sin hela sträckning i samband med utbyggnaden och anpassas för busstrafik. Antal samt placering av busshållplatser görs i samråd med SL och Nobina. En busshållplats i anslutning till Muskövägen i den nordöstra delen av planområdet kommer att anläggas i samråd med Trafikverket. Nynäshamns kommun kommer att vara huvudman för bussgata och samtliga busshållplatser inom planområdet.

I den nordöstra delen av området är idag en mast belägen. Masten ägs av Skanova som använder den för telekommunikation. Då området byggs ut kommer masten att behöva flyttas. Ett nytt mastläge har föreslagits i samråd med Skanova, knappt 400 meter öster om nuvarande placering, på andra sidan Muskövägen.

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av cirka 15 bostäder, en avvecklad smidesverkstad, en gård med hästar och en plantskola. Bebyggelsen är förutom hästgården till stor del koncentrerad till norra delen av planområdet i anslutning till Muskövägen.



Befintlig bebyggelse i Sittesta med Muskövägen i norr

Bostadsbebyggelsen består av fritidshus och villor i en till två våningar. De är lokaliserade till höjder och åsar. Källberga gård i den södra delen har anor från 1200-talet, med en gammal bytomt där dagens ladugård ligger. Smidesverkstaden och plantskolan ligger i den nordvästra delen av området, liksom merparten av bostäderna.

Källberga gård består idag av tre bostadsbyggnader samt ett privat stall med tillhörande betesmark och hagar. Byggnaderna har rustats upp och byggts om under senare delen av 1900-talet. Av den äldre bebyggelsen finns bara en grundmur kvar, men gårdsbildningen i sig och lokaliseringen i landskapet är värdefull. Siktlinjer mot Källberga gård bör därför hållas öppna.

Befintlig bebyggelse inom planområdet ska planläggas. Fastigheterna planläggs för det ändamål de har idag, några får även utökad byggrätt.

Planerad bebyggelsestruktur

Det nya området ansluter sig till trädgårdsstadens principer med en tät blandad bebyggelse och tydliga stadsliga gaturum. Bostäderna lokaliseras främst på höjderna och bebyggelsen hålls tät för att göra små avtryck i landskapet. Bebyggelsen organiseras efter markens lutning och kring gemensamma parkliknande rum.

Den nya bebyggelsen består av en blandning av friliggande enbostadshus, parhus, radhus, grändhus, kedjehus och flerfamiljshus. Syftet är att skapa variation för att området ska fungera över tiden för människor i olika livssituationer. Enbostadshuset har relativt liten byggnadsarea, men kan kopplas ihop med ytterligare en byggnadsvolym i en våning för generationsboende eller arbetsplats i direkt anslutning till bostadshuset. För närmare beskrivning och illustration av planerad bebyggelse hänvisas till detaljplanen hörande gestaltungsprogram (*Gestaltungsprogram för Vidbynäs 1:3 m.fl. Källberga*). I

gestaltungsprogrammet illustreras och tydliggörs planens strukturella intentioner, principer för stadsrummets och bebyggelsens utformning samt riktlinjer för användning av material, kulörer, vegetation, markbehandling, belysning och andra element som ger området, landskapsrummet och bebyggelsen karaktär. Gestaltungsprogrammet ska vara ett verktyg för kommunen och framtida byggherrar för att säkra kvalitetskraven gällande utformningen av såväl den byggda miljön som områdets hållbarhetsaspekter.



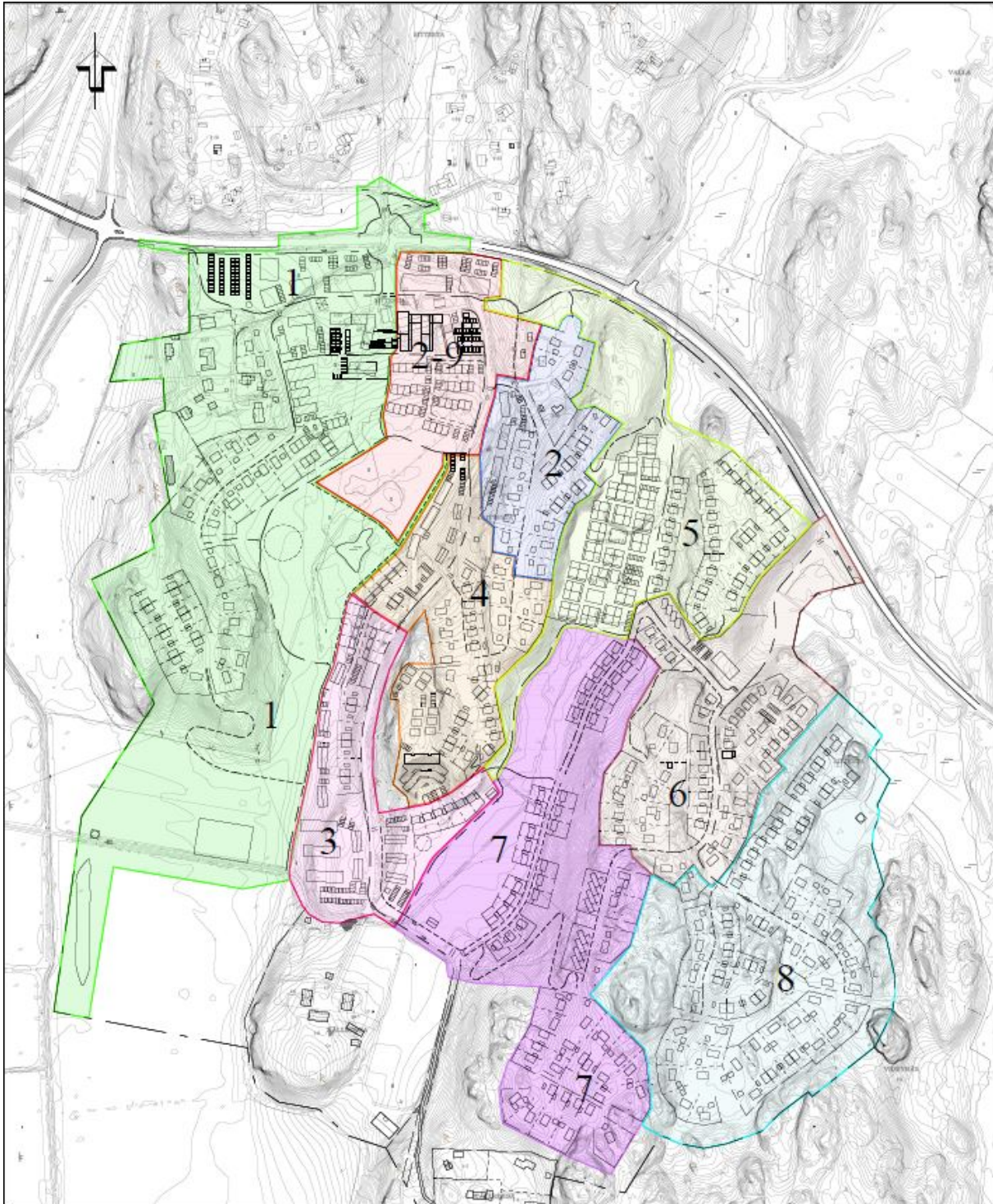
Förslag till bebyggelse intill Sittesta med Muskövägen i norr

Bykärnan vid huvudinfarten har en sammanbyggd bebyggelse med lokaler/handel i markplan mot huvudgatan och bostäder i de två övre planen. Närmast Muskövägen föreslås något större byggnader som placeras med långsidorna ut mot vägen och ytor för parkering närmast Muskövägen. I dessa byggnader kan kontor eller företag som sysslar med hantverk, mindre tillverkning eller service lämpa sig. I den del av byggnaderna som vetter mot huvudgatan möjliggörs även för handel. Tanken är att huvudgatan ska få en social och attraktiv prägel, med butiker, caféer och olika serviceinrättningar.

Vid bykärnan finns också ett torg som öppnar sig mot söder. Halva torget ligger i nivå med huvudgatan, den södra halvan trappas nedåt mot samlingslokalen, förskolan och bostäderna söder om bykärnan.

Etapptvis utbyggnad

Utbyggnaden av planområdet föreslås börja i området närmast norr om Källberga gård och fortsätta norrut mot den blivande bykärnan. I nästa steg bebyggs området i öster och avslutas i den sydöstra delen. Förslaget bygger på att ledningsdragningar ska byggas på ett effektivt sätt, och att området ska få en sammanhållen struktur under hela utbyggnadsperioden. Genom att utbyggnaden av området sker etappvis avgränsas utbyggnadsaktiviteterna till ett område i taget, vilket innebär att störningseffekterna under byggtiden minimeras.



Etapputbyggnadskarta

Miljöcertifiering

Ambitionerna för Källberga är höga även när det gäller att bygga hållbart. Exploatören har som mål att kommande byggherrar ska kunna presentera en erkänd miljöcertifiering som säkrar en hållbar utbyggnad och en låg energiförbrukning vid uppvärmning. Nynäshamns kommun förordar detta, men det kan inte styras med planbestämmelser.

Tillgänglighet

Planområdet är mycket kuperat. Höjderna ligger i nordsydlig riktning, och huvudstråken för gående och cyklister i området följer dessa. Gång- och cykelstråk planeras även i östvästlig riktning. I norr längs Muskövägen löper en sådan anslutning mellan centrum och området i öster. GC-stråk med god tillgänglighet utgör grunden i GC-nätet. Dessa kompletteras med något brantare gångvägar för att skapa gena vägar där det är enda möjligheten.

Gatunätet följer så långt det är möjligt markens naturliga lutning. Samtidigt ska gatunätet uppfylla krav på högst 8 % lutning för att vara tillgängligt. På många platser i området har återvändsgator varit enda lösningen för att uppnå god tillgänglighet.

Huvudgatan genom området planeras för buss och har därför högre krav på maxlutning; 7 % för körsträckor och 3,5 % vid hållplatser.

Vid utarbetandet av planförslaget har kraven på god tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i byggnader (12 § BVF) samt på tomter (3 kap 15 § PBL) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning och bygganmälan.

Kulturmiljö, fornlämningar och byggnadsminnen

Området kring Källberga är rikt på fornlämningar. Tolv fornlämningar har sedan tidigare konstaterats i området; gravfält från järnåldern och ensamliggande gravar i form av stensättningar. Inom området finns även bytomterna för Sittesta och Källberga, båda bebyggda idag.

En arkeologisk utredning genomfördes sommaren 2010 (UV MITT, Rapport 2010:28) för att lokalisera och fastställa okända fornlämningar i området. En inventering genomfördes, dels av synliga lämningar ovan mark, dels av gynnsamma lägen för boplatser för att ta reda på utbredning och status. Status för boplatzlägena fastställdes sedan genom utredningsgrävningar. Inom det planerade exploateringsområdet upptäcktes möjliga fornlämningar som inte var kända tidigare, en boplatz i den norra delen närmast Muskövägen och några stensättningar på höjden i sydväst söder om den befintliga bebyggelsen i Sittesta by, samt ytterligare ett antal möjliga boplatser.



Utdrag ur Laga skifteskartan från 1895, som visar Källberga bytomt

En förundersökning genomfördes 2011 (UV Rapport 2012:60) för att avgränsa de möjliga stensättningarna samt avgränsa gravfältet (Ösmo 403) strax öster om Ösmo smide. En av de tidigare

möjliga boplatserna skulle också utredas vidare. Stensättningarna visade sig inte vara fornlämningar. Gravfältet konstaterades vara från folkvandringstid (omkring 500 e Kr) och 17 gravar har registrerats där. Gravfältet, som ligger på ett naturligt impediment, utökades något åt väster, så att impedimentet utgör naturligt skyddsområde för gravfältet. Den möjliga boplatser innehöll fynd från brons- och järnålder. I den östra delen ligger idag två torp. I samråd med Länsstyrelsen hösten 2014 beslutades att dessa inte bör planläggas med byggrätt. Marken är därför prickmarkerad i detaljplanen, vilket betyder att dessa byggnader inte får återuppföras.

Vid en fördjupad arkeologisk utredning utförd i juni 2012 kunde ytterligare tre möjliga fornlämningar avfärdas. Vid detta tillfälle undersöktes även Källberga bytomt. De fynd som påträffades visade att den aktuella delen av bytomten utgör fast fornlämning med fynd från medeltiden. Denna fornlämning bedöms inte vara ett hinder för exploatering, men tillstånd att bebygga marken kommer att vara förenat med villkor om att det först måste utföras arkeologiska undersökningar på platsen.

Vid den tänkta bykärnan konstaterades till en början en potentiell fornlämning i form av eventuell boplatser (Ösmo 742). Arkeologgruppen AB har genomfört en arkeologisk förundersökning (Rapport 2016:70) för aktuellt område. Vid undersökningen påträffades elva diffusa anläggningar som inte bedöms som fornlämningar utan spår av sentida verksamhet. Fyndigheten är alltså utredd och avfärdad och området föreslås ingå som en del i den planerade bykärnan, med bebyggelse för verksamheter. En del av ytan föreslås läggas som vägreservat för framtida GC-bro över Muskövägen. I den västra delen föreslås en GC-väg för anslutning mot väg 73.

I den södra delen av planområdet, strax söder om Källberga stall ligger ett gravfält med 10 sten-sättningar (Ösmo 410). Befintlig väg går genom området. I förslaget till detaljplan läggs området ut som vägreservat, vilket betyder att det inte ska bebyggas utan ligga orört. Om det blir aktuellt att bygga väg där, krävs en ny planläggning. I samband med detta kommer en arkeologisk utredning krävas.



Fornlämningar i och i anslutning till planområdet (Fornsök 2017-07-03).

Beteckning	Typ, redovisas med R och punktprickad linje för ytor i plankartan	Berör område i plankartan, bestämmelse	Kommande åtgärd
Ösmo 279:1	Stensättning	Utanför plan	-
Ösmo 279:2	Stensättning	Utanför plan	-
Ösmo 279:3	Stensättning	Utanför plan	-
Ösmo 280:1	Stensättning	B	Arkeologisk undersökning
Ösmo 280:2	Stensättning	B	Arkeologisk undersökning
Ösmo 283:1	Fornlämningsliknande	Utanför plan	Utredd och avfärdad
Ösmo 403:1	Gravfält (yta)	NATUR, GC-	Antikvarisk kontroll i

		väg, B	samband med ev. schaktningsarbeten för den angränsande huvudgatan. Delvis stängsling av fornlämningsområdet under byggskedet
Ösmo 404:1	Stensättning	NATUR	-
Ösmo 404:2	Stensättning	NATUR	-
Ösmo 404:3	Fornlämningsliknande (yta)	B	Utredd och avfärdad
Ösmo 404:4	Fornlämningsliknande (yta)	B	Utredd och avfärdad
Ösmo 405:1	Troligen naturbildning	NATUR	-
Ösmo 406:1	Stensättning	NATUR	-
Ösmo 407:1	Stensättning	NATUR	Tillhör sannolikt fornl. 744 (Källberga bytomt) och ska undersökas samtidigt som bytomten
Ösmo 407:2	Stensättning	NATUR	Tillhör sannolikt fornl. 744 (Källberga bytomt) och ska undersökas samtidigt som bytomten
Ösmo 408:1	Stensättning	LOKALGATA	Undersöks samtidigt som fornl. 744
Ösmo 409:1	Stensättning	L ₃	Korsmark
Ösmo 410:1	Gravfält (yta)	NATUR	Ligger inom vägreservat. Arkeologisk förundersökning och undersökning
Ösmo 414:1	Fornborg? (yta)	NATUR	-
Ösmo 415:1	Stensättning	NATUR	-
Ösmo 742	Boplatslämning	NATUR	Undersökt och borttagen
Ösmo 743	Bytomt (yta)	NATUR, L ₂ , HUVUDGATA	Arkeologisk förundersökning och undersökning
Ösmo 744	Bytomt (yta)	L ₃ B ₄	Arkeologisk förundersökning och undersökning
Ösmo 745	Bytomt (yta)	B	Arkeologisk utredning
Ösmo 756	Röjningsröse	B	Undersöks samtidigt som fornl. 743 och

			744
Ösmo 757	Fyndplats	NATUR	Utredd och borttagen
Ösmo 758	Fossil åker (yta)	NATUR, B, LOKALGATA	Arkeologisk utredning
Ösmo 761	Fyndplats	Utanför plan	-
Ösmo 762	Boplats (yta)	NATUR	-
Ösmo 763	Kolningsanläggning	NATUR	-

Sammanställning av konstaterade fornlämningar inom planområdet

Utredning i den östra delen.

Sommaren 2014 beslutade Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden om utökning av planområdet åt öster. Detta medförde att ytterligare en kompletterande arkeologisk utredning behövde utföras för det tillagda området. Detta område, som ligger relativt högt, var troligtvis för cirka 4 500 år sedan en skärgårdsö. I närområdet har därför tidigare påträffats flera strandnära bosättningar från yngre stenålder. Den arkeologiska utredningen för detta område (Stiftelsen Kulturmiljövärd Rapport 2015:19) visar på en fyndplats, boplats och kolningsanläggning (Ösmo 761-763). Dessa fyndigheter ligger efter justerad plangräns utanför planområdet och kräver därför ingen vidare åtgärd.

Natur och rekreation

Naturen kring Källberga är omväxlande och rik på upplevelser för den som rör sig där. Höjder och dalgångar delar landskapet i nordsydlig riktning. Den östra delen är höglänt och mycket kuperad. Där dominerar skog och hållmark med främst tall och björk. I den västvända slutningen ner mot Källberga gård växer lärkträd. Strax norr därom finns en vacker uppvuxen tallskog, och nedanför den i dalgången en tät planterad granskog. I skogsbrynen växer slån och körsbär. Stigar som löper genom området, vittnar om att det finns gott om vilt i skogen. Stora träd bör så långt det är möjligt sparas.

I den sydvästra delen är landskapet flackt med öppna åkrar och höjder täckta av lövskog. Åkermarken är i Länsstyrelsens gradering från 1976 klassad som klass 3 av 5 (östra dalgången) och 1 av 5, sämst jordbruksmark, i den västra dalgången.



Slänbuskage i blom

Dalgångarna är bitvis mycket fuktiga. I båda dalgångarna planeras för torrdammar som vid kraftiga regn ska dämna upp och fördröja dagvatten. Avsikten är att hålla det öppna landskapet så intakt som möjligt. Väster om Källberga gård kommer en dagvattenanläggning att finnas. Den kommer att anpassas till den öppna landskapsbilden. En bollplan planeras också i det öppna landskapet i söder. En dialog avses inledas med markägare längs väg 73 för att om möjligt kunna etablera växtlighet längsmed vägen. Detta kommer inte att påverka den öppna dalgången i nordsydlig riktning, men skärmar av bebyggelsen något från vägen.

En naturvärdesinventering gjordes 2016 där våtmarker och en åsbarrskog särskilt studerades. Vissa värden har konstaterats. Bl a har större vattensalamander hittats i gölen i västra dalgången, vilken ska sparas och anpassas för artens fortlevnad. Den skog man först trodde var en åsbarrskog har i utredningen inte klassats som sådan. Däremot finns en sluttning i område 5 (se karta nedan) med en mängd äldre träd. Dessa bör få stå kvar så långt det är möjligt och död ved bör få ligga kvar i området.



Naturvärdesinventering, 2016.



*Skogsstigar som löper genom området ska bevaras så långt det är möjligt.
fonden.*



Utblick mot väster från Källbergavägen. Väg 73 syns i

Området i sin helhet är av riksintresse för rörligt friluftsliv som värnar människors möjlighet till fria och sammanhängande strövområden i närmiljön. Områden som är viktiga för allmänheten med hänsyn till friluftslivet ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada dessa intressen. Närområdet kring Källberga gård används till viss utsträckning av de närboende men kan inte sägas vara av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Boende i närområdet antas vistas här för rekreation. Då området bebyggs bedöms möjligheten att röra sig i närliggande naturområden att öka för alla, då tillgängligheten blir bättre. Inga naturreservat eller Natura 2000-områden finns i trakten.

I planförslaget finns odlingslotter utlagda i den östra dalgången. Eftersom området planeras med relativt små trädgårdar och kring 200 bostäder i flerfamiljshus, förväntas odlingslotter vara attraktivt för flera boende.

I området avses gott om naturmark sparas för spontan lek och strövtåg. I Källberga ska alla ha nära till naturen. Den omväxlande terrängen gör att det finns lämpliga områden för både gammal och ung. En naturpark och tre allmänna lekplatser planeras, en större i den västra dalgången nära förskolan och bykärnan. De två övriga är något mindre. En planeras i den östra dalgången och en längst i sydost på naturmark inne i kvarteret. Lekplatserna placeras nära naturmark och så långt det går med möjlighet till skugga från befintliga större träd. Naturparken anläggs i den östra dalgången norr om odlingslotterna. Där finns idag en tät granplantering, men avsikten är att öppna upp dalgången och omvandla den till en naturpark. En skötselplan för allmänna naturytor ska tas fram vid anläggandet.

Kommunikationer

Källbergaområdet nås idag norrifrån från Muskövägen vid korsningen mot Sittesta några hundra meter öster om väg 73. Direkt efter avfarten grenar sig vägen åt öster och väster. Den västra delen leder till gamla Sittesta by med befintliga bostäder och en plantskola. Mot öster passerar vägen en nedlagd smidesverkstad och några bostadshus och fortsätter sedan söderut till Källberga gård. En mindre väg leder in till den före detta bilskroten längre österut i området.

Alla befintliga vägar är mindre grusvägar. Den nuvarande vägen till Källberga gård anlades i samband med ombyggnaden av väg 73 och färdigställdes under 2010. Vägen har en tydlig axel med blickfång mot gården och an knyter till platsens historia, men vid anläggning av vägen har stora ingrepp gjorts i landskapet med breda slänter på ömse sidor av vägen.

Det nya området planeras ha två anslutningar till Muskövägen. Entrén till området kommer att ligga på samma plats som idag cirka 300 meter öster om Ösmo trafikplats, men en cirkulationsplats anläggs för att göra infarten tydligare och säkrare. Även Sittesta by norr om Muskövägen får därmed en säkrare infart. Den andra infarten avses anläggas cirka 600 meter öster om huvudinfarten.

Gång- och cykeltrafik mellan Källberga och Ösmo

Avståndet mellan infarten till Källberga och Ösmo centrum är knappt 2 km, en sträcka som är rimlig att ta sig med cykel om förutsättningar finns. Förbindelserna mellan Källberga och Ösmo är idag bristfälliga för gående och cyklister. Muskövägen saknar gångbana mellan infarten till Källberga/Sittesta och den östra påfarten till väg 73. Väster därom finns 2 meter breda gångbanor på båda sidor om vägen över trafikplatsen. Gångbanan på den norra sidan fortsätter sedan fram till avfarten vid Plantshopen, där den blir en gång- och cykelbana som går till Ösmo station.

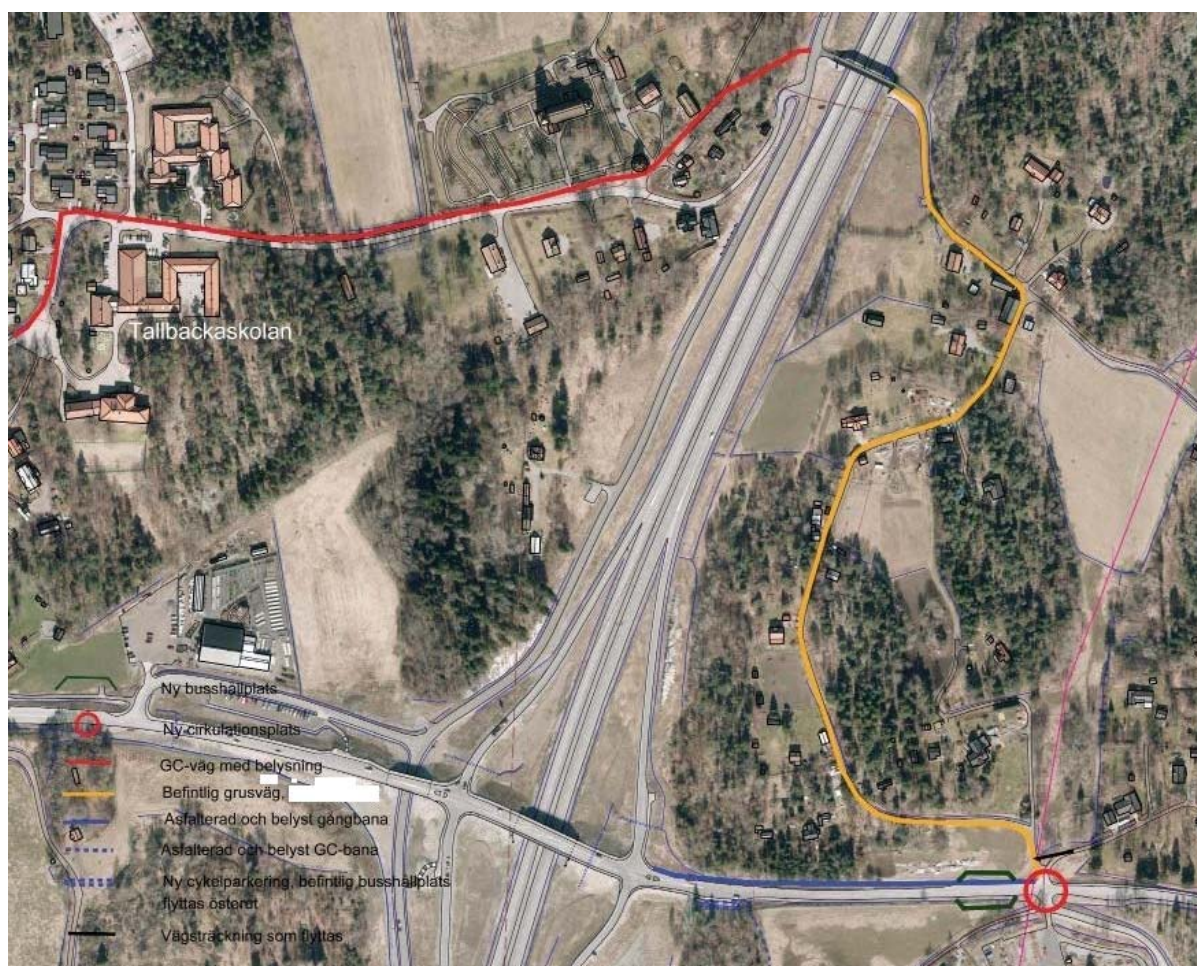
I Nynäshamns kommuns gång- och cykelplan prioriteras åtgärder efter vad vägarna främst används för, med särskild betoning på barns färdvägar och skolresor. Vid åtgärder i GC-nätet rangordnas barnens skolresor högst, därefter i tur och ordning arbets- och serviceresor, regionala stråk samt rekreationsresor. Skolbarn i Källberga kommer att röra sig till och från Tallbackaskolan som är den närmaste skolan. När de blir något äldre är det Vanstaskolan i Ösmo centrum och pendeltågstationen som är målpunkten, alternativt busshållplatserna vid väg 73.

För att kunna erbjuda en säker gång- och cykelförbindelse till Ösmo, föreslås en anslutning genom befintlig by i Sittesta. Från Källberga bykärna passerar man över Muskövägen vid den nya cirkulationsplatsen för att fortsätta vidare upp genom Sittesta. Denna lösning bedöms vara tillräckligt säker. Cirkulationsplatsen, som innebär en naturlig sänkning av hastigheten på Muskövägen, förses med refuger för gående och hela området vid cirkulationsplatsen blir belyst. Muskövägen avses få hastigheten 50 km/h strax öster om cirkulationsplatsen och vidare västerut. Sittestavägen är en lantlig grusväg som slingrar sig fram genom gles bostadsbebyggelse. Den sköts idag som en samfällighet och är inte belyst. Sträckan genom Sittesta norr om Muskövägen i form av grusväg ska finnas kvar som den är idag. Från Sittesta går vägen över hästbron som passerar över väg 73 och kommer att innebära en säker gång- och cykelväg för boende i Källberga. Väster om hästbron korsar man sedan väg 545 och en ny belyst GC-väg anläggs västerut uppför skogsbacken mot Ösmo kyrka. GC-vägen passerar församlingshemmet

och kyrkan och ansluter till befintlig GC-väg fram till Tallbackaskolan.

Även denna sträcka avses få belysning. Från Tallbackaskolan finns gångbana vidare mot Ösmo station och centrum. Denna sträcka är cirka 600 meter längre än att gå över Ösmo trafikplats och förbi Plantshopen, men erbjuder en säkrare och attraktivare lösning som är realiserbar i ett relativt tidigt skede av utbyggnaden av Källberga. Till Tallbackaskolan blir det bara cirka 200 meter längre än att korsa Ösmo trafikplats. Det är viktigt att kunna erbjuda bra alternativ för gående och cyklister tidigt, så att goda rörelsemönster skapas redan då de första Källbergaborna flyttar in. Service i form av förskola och butiker kommer att kunna etableras i Källberga först då ett visst befolkningsunderlag finns, och fram till dess är gång- och cykelvägen mot Ösmo extra angelägen.

Strax väster om Källberga bykärna läggs ett vägreservat i planen för att i framtiden möjliggöra för en utbyggnad av en gång- och cykelbro från Källberga över Muskövägen mot Sittesta.



Förslag till ny gång- och cykelanslutning mellan Källberga och Ösmo



Byvägen genom Sittesta norr om Muskövägen, gul linje på tidigare kartbild ovan.

Gång- och cykeltrafik i Källberga

Översiktsplanen för Nynäshamns kommun redogör att gångtrafikanter och cyklister ska prioriteras framför övriga trafikslag. Detta i sin tur innebär även att gångtrafikanter och cyklisters infrastruktur, det vill säga gång- och cykelbanor, ska prioriteras högre än övriga körbanor. Möjligheterna att gå, cykla och åka med kollektiva färdmedel ska vara goda och inbjuda till hållbara resor oavsett avstånd.

Gångtrafikanter är den mest utsatta gruppen i trafikmiljön, det är därför viktigt att deras trafiksäkerhet beaktas i första hand. Ökad tillgänglighet är något som alla drar nytta av, alla ska kunna använda sig av gångstråken i Nynäshamns kommun. Förbättrad framkomlighet för cyklister innebär, förutom väl fungerande cykelbanor, även att det är lätt att hitta och orientera sig. De trafikanter som inte alltid kan välja trafikslag är ofta barn och äldre. För barn är säkra och trygga gångstråk viktigt för att de tidigt ska kunna ge sig ut på egen hand och kunna ta sig till skola, leksamrater och aktiviteter. Om goda vanor grundläggs tidigt ökar också sannolikheten för att de behålls senare i livet. All trafikplanering ska beakta barnens bästa och utgå från deras villkor. Förutsättningarna för gång- och cykeltrafik får inte försämrats till biltrafikens fördel.

Gång- och cykelbanor till skolor och arbetsplatser, till hållplatser för kollektivtrafik samt till andra viktiga målpunkter ska finnas och prioriteras framför gator för bilar. Cykelparkeringar ska finnas vid alla viktiga målpunkter såsom kollektivtrafik, handel, service, skola och arbetsplatser.

Tillgänglighetsplanen redovisar att gångbana ska vara minst 2 meter bred och bredare på primära stråk. Bänkar ska finnas utmed gångbanor. Vintertid förekommer att tillgängligheten

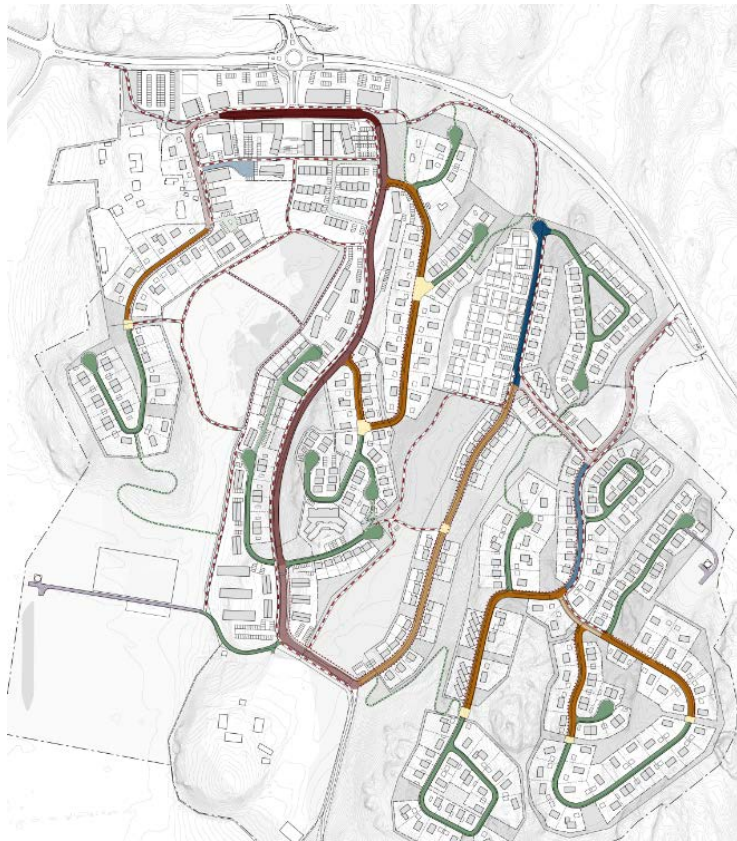
försämras om gaturummet är trångt och inte ger utrymme för snöupplag. Då finns risk att enbart en gångbana hålls tillgänglig medan den andra blir upplagsplats för snö. Det är viktigt att planera för tillräcklig gatubredd så att snöröjning kan ske utan att försämra framkomligheten för gångtrafikanter.

Källberga planeras med en vilja att skapa goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Oskyddade trafikanter ska prioriteras för att minska antalet bilresor och för att främja en god folkhälsa. Det är därför angeläget att skapa säkra och attraktiva gång- och cykelstråk såväl inom som utanför planområdet mot Ösmo centrum, Tallbackaskolan som är närmaste grundskola, och till busshållplatser och järnvägsstation.

Gång- och cykelbana planeras på ena sidan av gatan längs alla större gator (huvudgator och lokalgator) inom området. Gångbana planeras på båda sidor längs centrumgatan, längs huvudgatan på de ställen där bostäder finns på båda sidor om gatan, och längs den gata som ansluter den västra och östra delen av området. Gångbana planeras på ena sidan av gatan på alla gator utom på gårds- och kvartersgator längst ut i bostadskvarteren där gående, cyklister och bilar samsas på samma körbana.

Området är mycket kuperat i nordsydlig riktning, vilket gör att vägnätet till stor del också ligger i nordsyd. För att möjliggöra gena gång- och cykelförbindelser har därför separata gång- och cykelvägar planerats i naturmark. En sådan går längst i norr längs Muskövägen och förbinder den östra delen av området med bykärnan. En annan går genom naturparken i den östra dalgången och ansluter mot huvudgatan strax norr om Källberga gård. En separat gång- och cykelväg planeras också i den västra dalgången mellan förskolan och bollplanen i söder. I den norra delen väster om bykärnan planeras en gång- och cykelanslutning fram till den nuvarande busshållplatsen vid Muskövägen. Tanken är att omvandla hållplatsen till en cykelparkering för dem som tar bussen vid Ösmo trafikplats.

Inom området kommer flera mindre gångvägar och stigar att anläggas. I en del fall är dessa relativt branta, men då finns även alternativa vägar med godtagbara lutningar ur tillgänglighetssynpunkt. Det ska finnas gena gångvägar och stigar genom skogsbackar och naturområden för barn och andra som gärna tar sig till varandra mellan bostadsgrupperna.



	Centrumgata	18 m
	Huvudgata/bussgata	12 m
	Huvudgata/bussgata	15,5 m
	Huvudgata (östra tillfarten)	10,5 m
	Huvudgata (östra tillfarten)	10,75 m
	Lokalgata 1	8,5 m
	Lokalgata 1B	8,75 m
	Lokalgata 1C	9,5 m
	Lokalgata 2	10,0 m
	Lokalgata 2B	10,25 m
	Lokalgata 3	9,0 m
	Gårdsgata	6,5 m
	Kvartersgata (enskild)	5,0 m
	Kvartersgata (enskild)	4,5 - 4,75 m
	Cykelbana	3,5 m
	Gångbana	2,5 m
	Gångstig	2,0 m
	Servicegata	4,0 m
	Vägtorg	

Vägtypskarta

Kollektivtrafik

Planområdets norra del ligger cirka 1,5 km från pendeltågsstationen i Ösmo. Försörjningen av kollektivtrafik i närområdet utgörs därmed huvudsakligen av bussar som trafikerar Muskövägen och Ösmo trafikplats. Turtätheten för bussarna som trafikerar Muskövägen avgår med 30-60 minuters trafik på morgonen. Under eftermiddag/kväll är turtätheten med 60 minuters intervaller. Vid Ösmo trafikplats finns en tätare trafik med cirka 2-3 turer i timmen mot Ösmo respektive Nynäshamn. Avståndet mellan korsningen Källbergavägen/ Muskövägen och busshållplatser vid Ösmo trafikplats är 300-500 meter. Från trafikplatsen går även direktbussar till Gullmarsplan i högtrafik för dem som pendlar in mot Stockholm.

Detaljplanen möjliggör för att låta busslinje 849 ansluta till planområdet. Idag passerar denna busslinje väster om planområdet vid trafikplatsen på väg mellan Ösmo och Nynäshamn. Bussen planeras köra fram till en ny busshållplats vid infarten till Sittesta/Källberga. Bussen kan sedan vända i den nya bussvändytan vid Östra delen av Källberga och fortsätta mot Ösmo/Nynäshamn. Därigenom får det nya området en godtagbar kollektivtrafik redan i ett tidigt skede. Vid den östra infarten till området planeras en ny busshållplats som kommer att trafikeras av buss 849 som kör till Muskö. Alla bostäder inom området uppfyller därmed kravet på god tillgänglighet till kollektivtrafik som i översiktsplanen definieras som högst 700 meter fågelvägen till närmaste hållplats.

På längre sikt ska möjlighet finnas att köra buss genom Källberga. Därför ger planen utrymme för busstrafik längs huvudgatan från cirkulationsplatsen i norr genom hela området ner till Källberga gård. Bussgata kommer att byggas i hela sin sträckning i samband med att huvudgatan byggs. Utrymme för busshållplatser ska också finnas längs gatan, dels i bykärnan, dels vid Källberga gård.

I tidigare samrådsförslag hösten 2011 presenterades en planerad bussgata söderut genom Källberga och vidare ner till Lidatorp med anslutning till väg 73. Denna bussgata finns inte längre med i förslaget. För att kunna realisera och finansiera en fortsättning av bussgatan krävs ytterligare exploatering söder om Källberga längs med vägen.

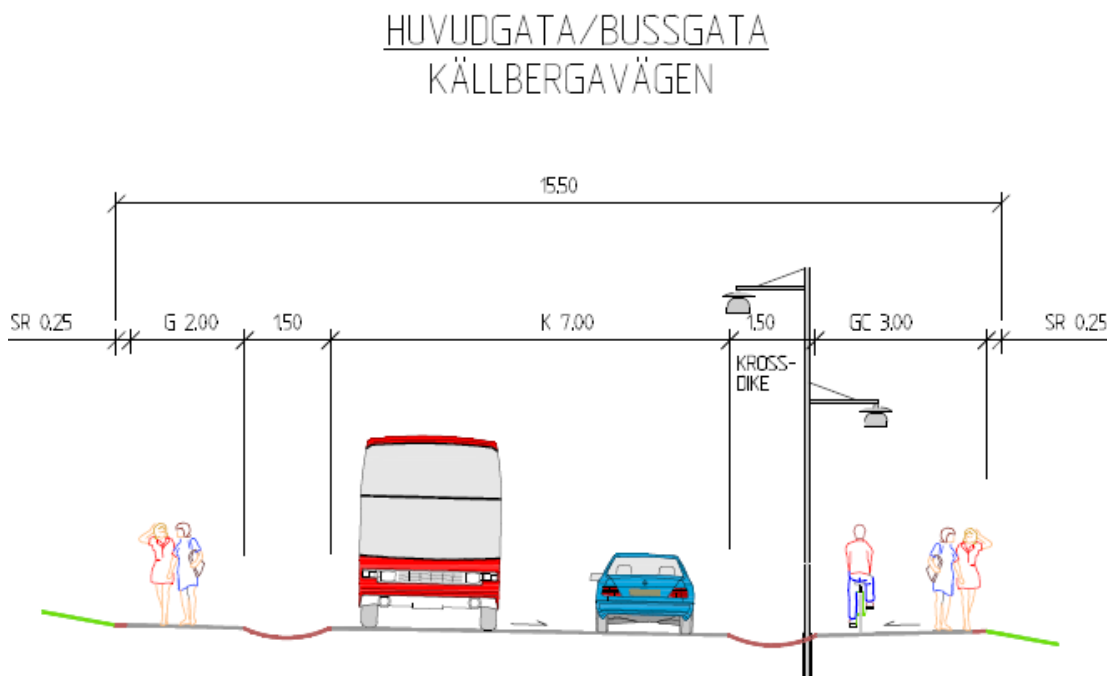


Källbergavägen är en huvudgata som går genom området från bykärnan ner till Källberga gård

Detta kan komma att bli aktuellt först på lång sikt då hela Källberga är utbyggt. Möjligheten att i framtiden bygga en bussgata finns med i nuvarande förslag genom ett vägreservat som föreslås längst i söder förbi Källberga gård. Reservatet ger ingen skyldighet för huvudmannen (kommunen) att bygga ut väg, men området skyddas från annan byggnation som skulle kunna hindra en framtida väg. För att kunna bygga ut allmän väg krävs att reservatet planläggs som gata i en ny detaljplan. I området som läggs som vägreservat går idag en mindre väg till två bostadsfastigheter och till Källberga stall. Tanken är att vägen ska ligga kvar som idag inom överskådlig tid.

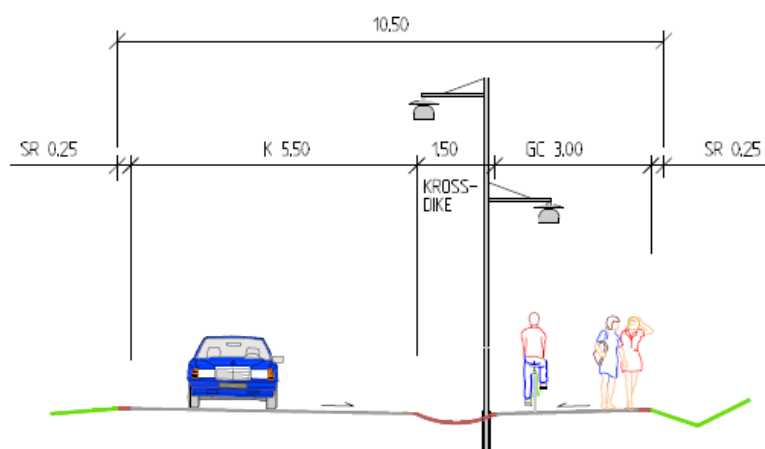
Biltrafik

Gatorna i området utformas i tre huvudkategorier: Huvudgata, lokalgata och gårds-/kvartersgata (enskild). I bykärnan finns även en centrungata med större ytor vid sidan om gatan. En huvudgata löper genom hela området från Muskövägen i norr ner till Källberga gård i söder. Vägen följer i stort sett den nuvarande vägen till Källberga gård. Infarten från Muskövägen i öster har också utformning som huvudgata med 5,5 meter bred körbana.



Typsektion huvudgata/bussgata

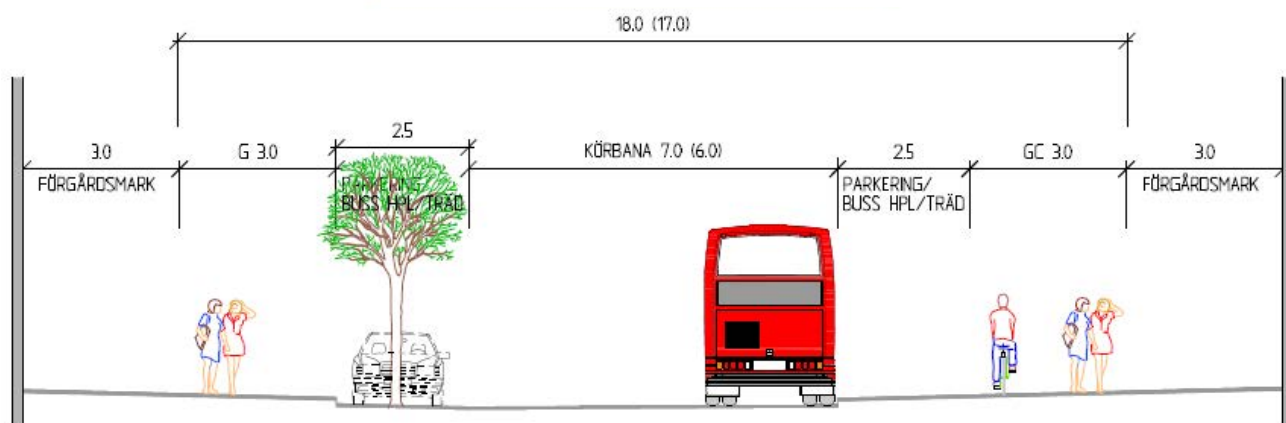
HUVUDGATA ÖSTRA TILLFARTEN



Typsektion huvudgata östra infarten

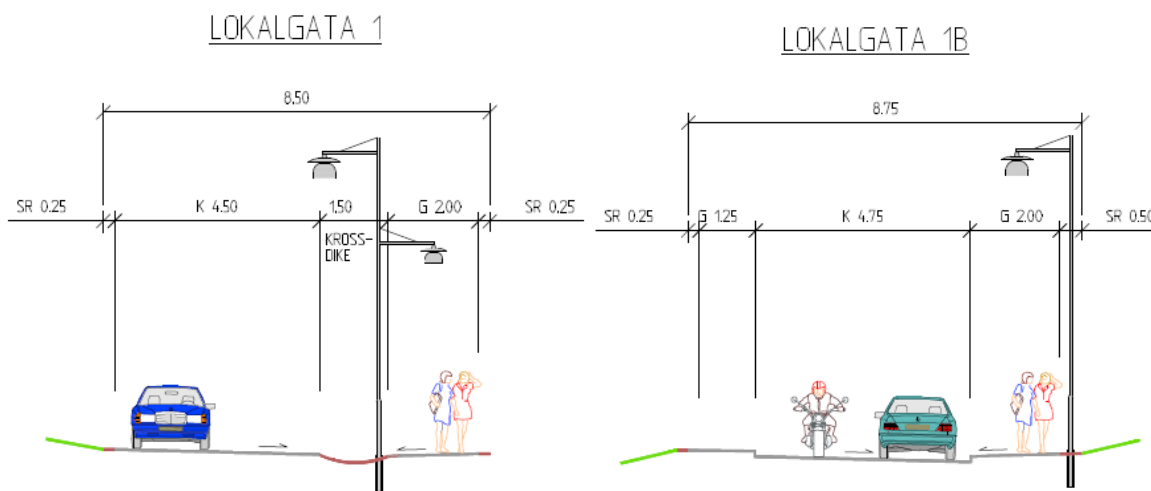
I bykärnan kommer centrumgatan att vara anpassad för buss med 7 meter bred körbana. Busshållplats förläggs i körbanan. Båda sidor om gatan har yta avsatt för parkering/trädplantering/busskur och en 6 meter bred yta för gång- och cykeltrafik samt för mötesplatser, sittytor och aktiviteter kopplade till centrumfunktioner av olika slag. Förslag till utformning och ansvarsfördelning avseende attraktiva och tillgängliga markytor i centrum har skett i dialog med kommunen. Detta beskrivs utförligare i gestaltungsprogrammet.

CENTRUMGATA 18 M



Typsektion Centrumgata

Lokalgator som ansluter till huvudgatan har något smalare körbana och gångbana eller gång- och cykelbana längs ena sidan. Endast lokalgata 1B, som knyter samman den östra och västra delen av området, har gångbana på båda sidor om gatan.

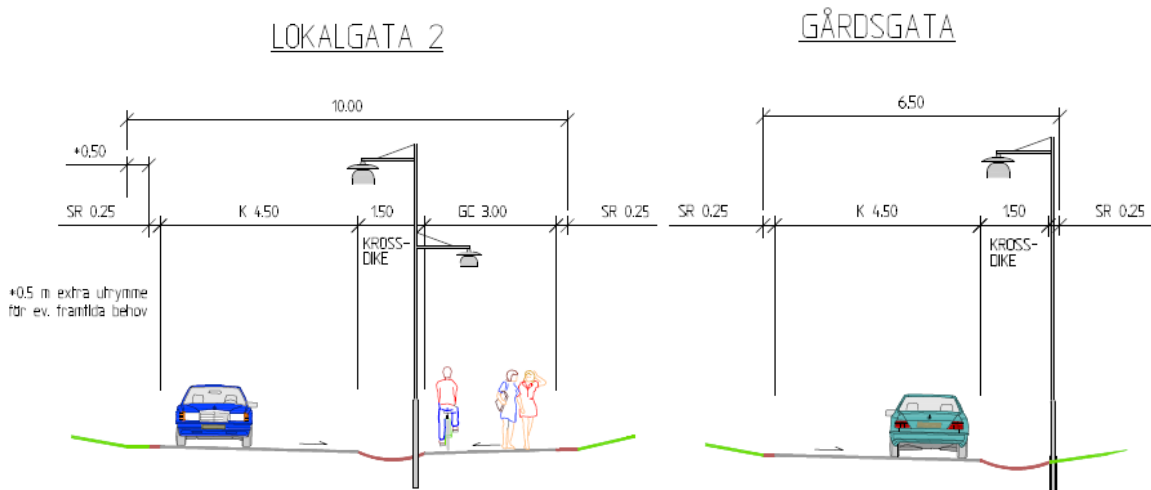


Lokalgata 1, gångbana på en sida

Lokalgata 1B, gångbana på två sidor

Längst ut i gatusystemet finns gårdsgator och kvarters gator (enskild), som är den minsta gatutypen. Här samsas gående cyklister och fordon om samma yta eftersom trafikmängden är liten och det är angeläget att hålla en intim skala på gaturummet.

Gatorna är alla asfaltsbelagda och belysta. Merparten av gatorna har öppna krossdiken för att ta hand om dagvatten. Dikena gör det också möjligt att fördröja dagvattenavrinningen i området, så att utflödet vid regn hålls på en låg nivå. Öppna diken fungerar som snöupplag vintertid, och är en grön lunga i gaturummet på sommaren. Där anslutning mellan gatutyper sker anläggs ett så kallat gatutorg, med avvikande markbeläggning. Tanken är att förändringen ska medverka till att sänka hastigheten på vägen och göra trafikanter mer uppmärksamma.



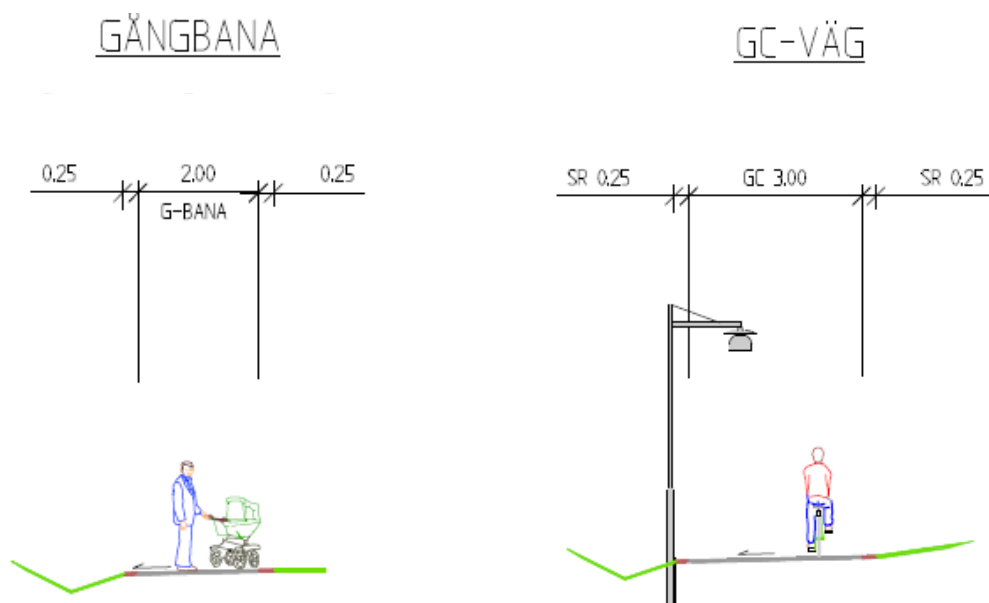
Lokalgata 2, gång- och cykelbana på en sida
körbanan

Gårdsgata, alla trafikslag samsas på

Gatutyper, standard och avsteg från standard enligt VGU

Nynäshamns kommun arbetar utifrån VGU (Vägars och Gators Utformning), framtagen av Trafikverket och SKL (Sveriges Kommuner och Landsting), för att nå en god standard i trafikmiljön. Gatorna i Källberga är i de flesta fall smalare än denna standard.

Ambitionen är att utforma gaturum som både är säkra och attraktiva, men samtidigt göra ett så litet ingrepp i den kuperade terrängen som möjligt genom att minimera bergsskärningar och utfyllnader så långt det går. Ambitionen är också att åstadkomma täta och intima gaturum som upplevs mer tilltalande. För att minska det totala måttet på gaturummet har därför körbanebredder minskats något, gångbanor föreslås i de flesta fall på en sida om gatan och stödremor/sidooytor är smala. Gångbanor och cykelbanor uppfyller den standard som tillgänglighetsplanen och gång- och cykelplanen kräver, för gångbana 2 meter, för GC-bana 3 meter. Alla gator och GC-banor uppfyller kraven på lutningar för att vara tillgängliga. Smala gator medför att parkering utmed gator inte fungerar, all parkering måste ske på egen fastighet, eller i gemensamma parkeringsytor utanför vägområdet.



Typsektion gångbana

Typsektion gång- och cykelväg

Parkering, angöring och utfart

All boendeparkering ska lösas inom den egna fastigheten, alternativt i gemensamma parkeringar på kvartersmark. Områden med friliggande villor ska kunna rymma 2 bilar inom den egna fastigheten. Detaljplanen har en bestämmelse att garage med mynning mot gata ska placeras minst 6 meter från gata för att en bilplats ska rymmas framför garaget. I de fall garaget placeras med långsida mot gata räcker 3 meter från gata. I grupphusbebyggelse kan gemensamma ytor lösa parkeringen. Där ska varje bostad ha möjlighet till åtminstone 1,5 bilplatser. Flerfamiljshus ska ha utrymme för 12 bilplatser per 1 000 kvm BTA (bruttoarea). Utformning av parkering ska ske i enlighet med Nynäshamns kommuns parkeringsnorm. Detta kan lösas på många sätt, och följs upp i bygglovskedet.

För att göra det enkelt att cykla i Källberga, är det också viktigt att åstadkomma tillräckligt antal cykelparkeringar. Nynäshamns cykelplan presenterar följande siffror: 2 platser per bostad, 30 platser per 1 000 kvm kontor och 20 platser per 1 000 kvm handel. Vid busshållplatser behövs 10 cykelplatser per 1 000 påstigande/dygn.

För att åstadkomma en säker miljö behöver utfarter längs gatorna placeras på lämpligt sätt. Längs huvudgator och över GC-banor ska antalet utfarter minimeras. Därför läggs

utfartsförbud i plankartan längs vissa bostadskvarter som gränsar mot huvudgatan genom Källberga. Vid förskolan har en infart för angöring och utfarter anlagts för att trafikmiljön ska bli säker och funktionell.

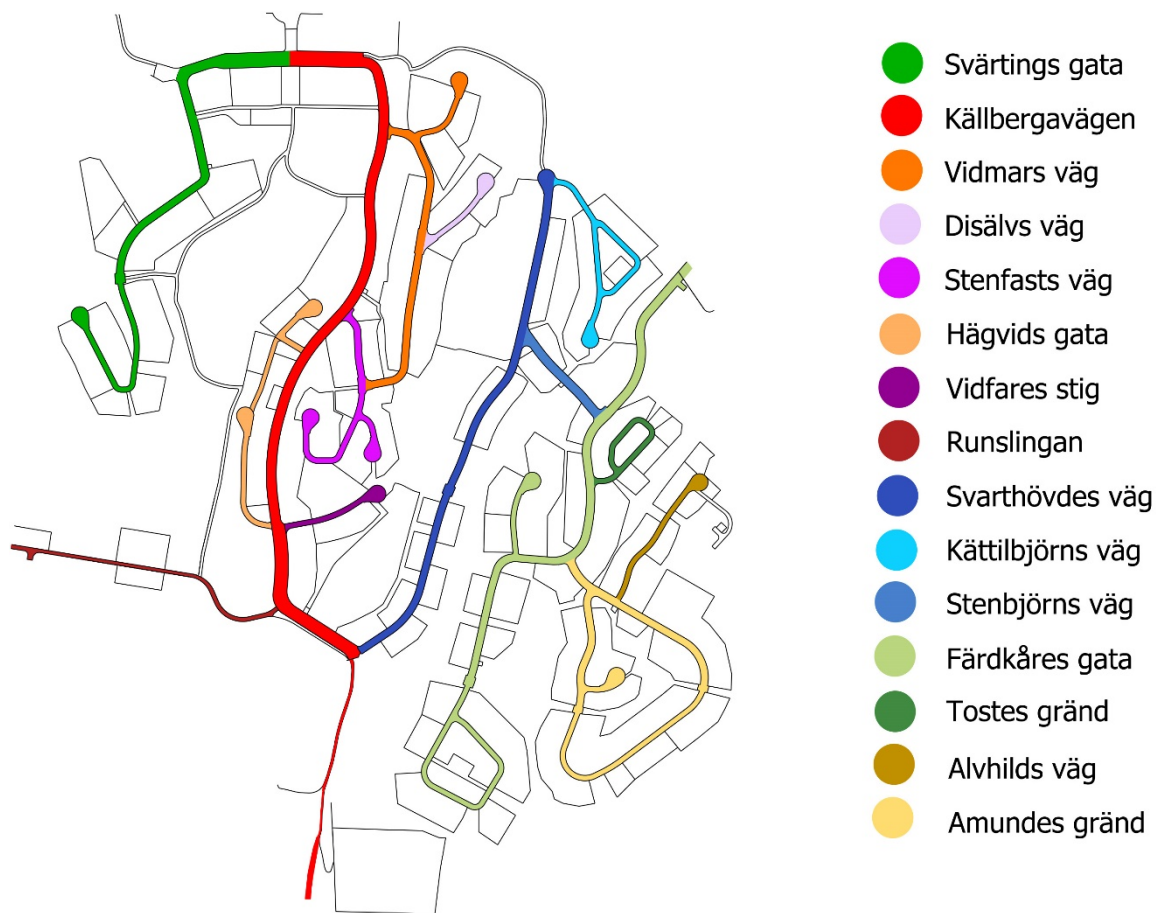
Nya vägnamn och kvartersnamn

Då nya vägar och kvarter planeras, tar kommunen fram ett förslag till namnsättning. Information om förslaget skickas ut till allmänheten i samband med samrådet för detaljplanen. Synpunkter kan då lämnas i yttrande. Inför antagande av detaljplanen fastställs väg- och kvartersnamn av miljö- och samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott. Beslutet kan inte överklagas.

Namnsättningen inom ett område brukar följa ett visst tema. Temat för Källberga föreslås vara knutet till runstenar i kommunen. Alla förslag till vägnamn innehåller personnamn förutom Källbergavägen som är tydligt geografiskt knuten till platsen redan idag.

De nya kvarteren föreslås få följande namn:

Runstenen	Bautastenen	Skeppet	Knarren	Koggen
Skölden	Sköldbucklan	Dolken	Svärdet	Doppskon
Ringbrynjan	Yxan	Hjaltet	Fibulan	Söljan
Pärulan	Halsringen	Djurslingan		



Förslag till vägnamn i Källberga

Service

Skola, förskola, äldreboende

Närmaste skola är idag Tallbackaskolan som har förskoleklass och grundskola upp till årskurs 3, samt särskola. Den ligger cirka 1,5 km bort. Till närmaste förskola i Ösmo centrum är det cirka 2 km. Ett visst elevunderlag finns idag i närområdet.

Kommunen bedömer att det kommer att bli mycket barn i området. Området bör därför rymma åtminstone en förskola. Förskolan bör ha minst sex avdelningar för att bli bärkraftig och kunna ha nödvändig utrustning och personal. I anslutning till förskolan planläggs det även för samlingslokal för de boende i området.

Detta medför goda möjligheter att ordna aktiviteter och samlingar nära det egna hemmet. Området möjliggör också för en idrottshall. Ett samnyttjande av lokaler väntas ge en ökad ”vilkänsla” i området.

Förskolans placering i området beror på flera faktorer. Närhet till kollektivtrafik är en viktig aspekt. Till förskolan ska finnas gena och säkra gång- och cykelstråk. Närhet till bykärnan är värdefullt, liksom möjlighet till goda utemiljöer. I planen reserveras ca 6 000 kvm mark nära centrum, och 3 850 kvm i den östra delen av området för förskola alternativt bostäder. Lekytan ska utformas så att det finns goda möjligheter att röra sig och vistas i skugga. Planen ger möjlighet att bygga förskolan i två våningar för att spara så mycket naturmark som möjligt. I det östra området sluttar marken kraftigt, och där kan en souterränglösning vara lämplig. Utformning, läge och storlek på ytor för förskolor i planen följer Nynäshamns kommuns Riktlinjer för Samhällsservice.

Närmaste äldreboende är Tallåsen, som ligger intill Tallbackaskolan cirka 1,5 kilometer från planområdet. Närmaste vårdcentral ligger i centrala Ösmo. Där finns också livsmedelsbutik och annan handel, samt simhall och bibliotek.

Verksamheter

Idag finns en plantskola och en före detta smidesverkstad inom planområdet. Plantskolan planläggs och beräknas finnas kvar i området, men smidesverkstaden är nedlagd och kommer att ersättas med bostäder, service, handel och kontor.

Ett nytt centrum, en bykärna, planeras vid infarten till Källberga. Närmast Muskövägen avsätts ytor för fem större byggnader som placeras med långsidan ut mot vägen. Dessa ska rymma lokaler för hantverk som inte får vara störande för omgivningen, men även kontor kan finnas här.

I de delar som vetter in mot centrumgatan kan även butiker etableras. På södra sidan om gatan planeras trevåningshus med möjlighet till butiker eller annan utåtriktad verksamhet i markplan och bostäder i de två övre planen. Vid torget möjliggörs också lokaler för verksamheter och handel i markplan. Planen begränsar handelsytan i centrum till totalt 3 000 kvm och högst 400 kvm per butik. Tanken är att butikerna i Källberga ska vara närbutiker, och fungera i samverkan med Ösmo centrum som därmed förstärks då Källberga byggs ut.



Utsnitt ur illustrationsplanen över bykärnan

Markförhållanden

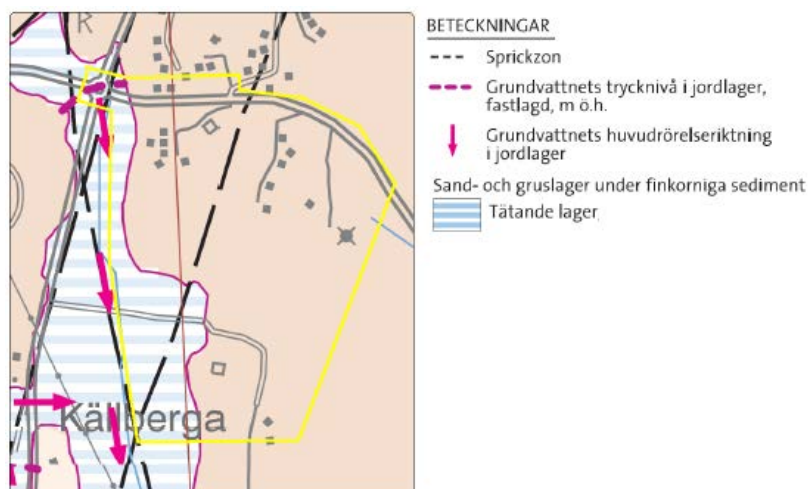
Från Muskövägen sluttar planområdet mot söder. Det karaktäriseras av bergsryggar som ligger i nordsydlig riktning med mellanliggande dalar. Dalgångarna består av glacial och postglacial lera, avsatt efter den senaste nedisningen. På höjderna finns morän med berg i dagen i de högsta lägena. Två områden med isälvsediment finns också. Ur båda har tidigare utvunnits sand och grus. Längs dalgångarna förekommer på några ställen så kallat artesiskt vatten, där vattentrycket under leran är så stort att vatten kommer upp till ytan om man punkterar lerlagret. Möjligen har namnet Källberga kommit av att det finns källor i området där grundvattnet kommer upp till markytan.

Geoteknik

En Översiktlig geoteknisk utredning (Bredenberg Teknik, 2016-03-19) samt PM Våtmarksområden, geoteknik, geohydrologi och grundläggning (Bredenberg Teknik AB, 2016-11-28) har gjorts för området. Utredningarna visar att området är lämpligt för den bebyggelse som föreslås. Lerområden förekommer, men de är av varvig typ vilket är fördelaktigt ur grundläggningssynpunkt. Några områden med risk för skred har inte identifierats. Vid detaljprojektering ska artesiska tryckförhållanden särskilt uppmärksammas så att inte oplanerad avsänkning av grundvattnet eller oförutsedda dräneringsförhållanden uppkommer. Uppfyllning av lerområden ska begränsas i så stor utsträckning som möjligt för att minska risken att marken sjunker på grund av fyllningsbelastning av leran. Vägars linjeföring och ledningars vattengångar ska så långt det är möjligt, anpassas till befintliga marknivåer för att undvika eventuell framtida sjunkningsrisk. Vid detaljprojektering krävs kompletterande geotekniska undersökningar, för byggnader förslagsvis med borrhål i varje hushörn och för vägar borras i tvärsektioner med inbördes avstånd högst 50 meter. I utredningen bedöms som mycket osannolikt att utökade geotekniska undersökningar skulle visa försvärande geotekniska faktorer som skulle resultera i betydande oväntade grundläggningssmässiga problem. Vid eventuella grundförstärkningsproblem kan t.ex pålning bli aktuellt. Se vidare i de geotekniska utredningarna som tagits fram i samband med planarbetet.

Hydrogeologi

Grundvattnet i området strömmar från norr mot söder. Grundvatten strömmar från högre partier ner mot de lägre belägna områdena där lera ligger som översta jordlager. På vissa ställen i området medför detta att vattentrycket ligger högre än marknivån, så kallat artesiskt vatten. Punktering av lerlager medför sättningar av marken som påverkar ledningar, gator och byggnationer. Detta måste beaktas vid detaljprojektering.



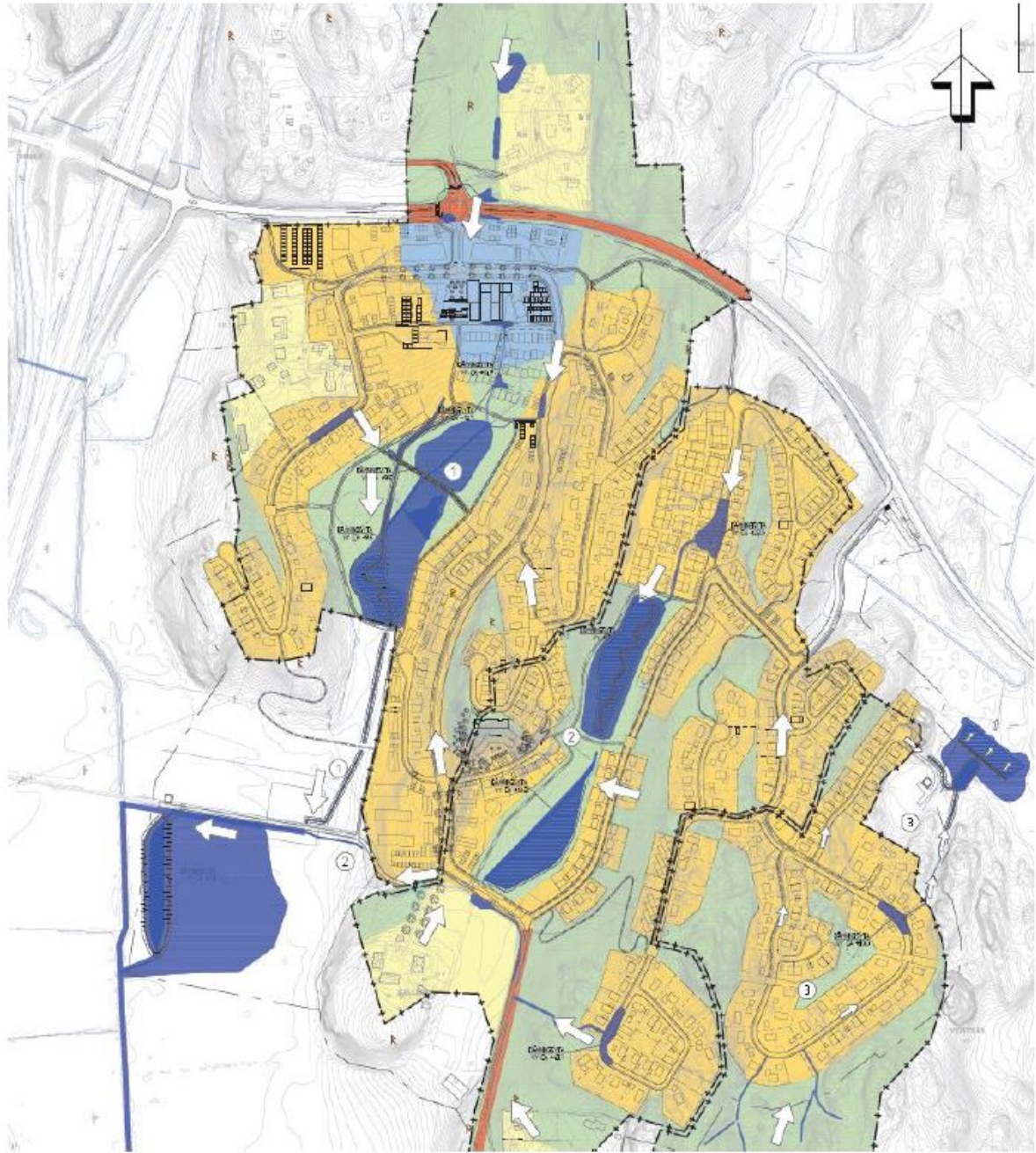
Utdrag från SGU's grundvattenkarta, Ösno

Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) är mycket god i de delar av planområdet som består av morän på berg. Områden med berg i dagen eller endast tunt jordtäckte kommer endast delvis att klara LOD. Områden med lera kommer att behöva avleda dagvatten till fördröjningsmagasin. Där exploateringen är tät, till exempel i områden med grupphusbebyggelse där en stor andel av fastigheterna kommer att utgöras av hårdgjord mark måste en del dagvatten kunna ledas ut från fastigheterna. Totalt föreslås fyra dagvattendammar, två torra och två våta dammar. Torrdammar utformas för att normalt inte ha vattenspegel. Vatten kan dock bli stående under kortare perioder i samband med kraftiga regn. Dammarna har en renande och flödesutjämnande funktion. Strax utanför planområdet i öst kommer det anläggas en våt damm med översilningsyta som slutsteg med diffus avledning mot befintlig naturmark

Det mesta dagvattnet från planområdet kommer efter fördröjning att ledas ut i sydväst till ett krongdike som mynnar i Älvviken, och en mindre del åt nordost i ett dikessystem som via Ådalabäcken leder ut i Bredviken i Östersjön. Systemet bygger på att regnvatten avleds till öppna krossdiken längs vägarna och till grunda torrdammar i dalgångarna. I sydväst anläggs en våtdamm som tar hand om större delen av det samlade dagvattnet från området. Dammarna har dimensionerats så att utflödet från området inte ska överskrida 100 liter per sekund.

Befintliga diken tillhör Efvikens torrlägningsföretag. Samråd har hållits med torrlägningsföretaget, och då konstaterats att utbyggnaden av planområdet inte kommer att innebära någon förändring av nuvarande funktion av företaget.

Samråd har också skett med Länsstyrelsen kring eventuell vattenverksamhet. Då det inte är fråga om markavvattning och de åtgärder som planeras i respektive vattenområde understiger 3 000 kvm krävs ej tillstånd för uppförande av LOD-anläggningar utan det räcker att anmäla dessa vattenverksamheter.



*Avrinningsplan med redovisad dämmningsutbredning vid 100 års-regn.
Blå markering avser dämmningsytor. (MarkTema 2018-03-26).*

Markradon

En undersökning har genomförts för att ta reda på eventuell förekomst av markradon i området. Mätningar har utförts i områden där marken utgörs av sand och grus. Markradon har studerats i sju punkter. Värdena som uppmätts betecknas som lågradonmark och normalradonmark. Det betyder att byggnaders grundläggning ska utföras radonskyddande inom området.

Markföroreningar

Inom planområdet har verksamheter förekommit som förorenat marken. Därför har ett antal utredningar och även sanering av mark genomförts. Utredningarna har visat att delar av marken inom planområdet är förorenad. En stor del av föroreningarna har sitt ursprung i den före detta bildemonteringsfirman som låg i den norra delen strax öster om bergsryggen mitt i området. På platsen har bildemontering och mottagning samt sortering av avfall förekommit. Provtagningar i våtmarken söder om området visar på förhöjda halter av alifater och metaller. Inom verksamhetsområdet har förutom dessa ämnen även höga halter av PAH upptäckts. PAH och alifater är ämnen som bland annat förekommer i petroleumprodukter. Första delen av saneringsarbetena är avklarade, grundvattenrör har installerats för att kunna kontrollera eventuella förändringar i grundvattennivån och vid behov utföra åtgärder. Ett kontrollprogram har upprättats i linje med Naturvårdsverkets riktlinjer.



Utsnitt ur jordartskarta över Källbergaområdet

I grustäkten norr om Källberga gård har nedgrävt skrot återfunnits. Detta är en före detta grustäkt där isälvsediment finns lagrat i marken. Efter täktverksamheten har platsen använts till skrotupplag. Grustäkten är sanerad till nivå känslig markanvändning. Sanering av mark på ytterligare några platser utanför bildemonteringsfirman har genomförts under de senaste åren. I miljökonsekvensbeskrivningen finns detta beskrivet mer ingående.

På en av fastigheterna i den västra delen av området, Sittesta 2:9, har flertalet bilar och en tank lagrats. Denna fastighet är sanerad och klar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga fastigheter inom området har idag enskilda anläggningar för vatten och avlopp.

Kommunala vatten- och avloppsledningar planeras för hela planområdet. Vatten och spillvatten ansluts till befintliga ledningar cirka 1 200 meter söder om planområdet. All ny bebyggelse kopplas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. I större delen av området kan spillvatten avledas med självfallsystem. Tre pumpstationer planeras i området. Befintliga fastigheter måste kopplas till det kommunala avloppsnätet. De har även möjlighet att koppla till kommunalt vatten.

Brandvatten föreslås utformas som alternativsystem, det vill säga ett glest brandpostnät och räddningstjänstens tankbilar. Brandposterna kan placeras med cirka 500 meters mellanrum.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen har på grund av klimatförändringar blivit en alltmer angelägen fråga i samband med markplanering. Forskning visar att nederbörden kan väntas öka med 10-30% i framtiden. Nya system behöver därför ta höjd för kommande förändringar.

En rapport har tagits fram som behandlar VA- och dagvattenförsörjning i området. Rapporten redovisar en miljöanpassad dagvattenhantering som följer riktlinjer i kommunens dagvattenpolicy. Den visar en lösning som inte ökar mängden föroreningar som släpps ut från området, samt dimensioneras så att inte mer än 100 liter vatten/sekund släpps ut från området. Planförslaget visar en minskning av mängden föroreningar som släpps ut från området i jämförelse med att planen inte skulle genomföras (det s.k. nollalternativet). Förbättringen beror i huvudsak på att rening uppnås genom att den större delen av ytvatten från gatorna avleds till krossdiken som följer vägnas kanter. Vattnet som rinner från vägbanan till krossdiket kommer att infiltrera till underliggande krossmagasin där den största delen av suspenderade föroreningar fastläggs. Lösningen med avledning av regnvatten till krossdike har förutom renande funktion en mycket bra utjämnande effekt på dagvattenutflödet från området. En annan bidragande faktor är att bildemonteringen lagts ned och att området saneras från tidigare markföroreningar som därmed hindras från att spridas till omgivande marker.

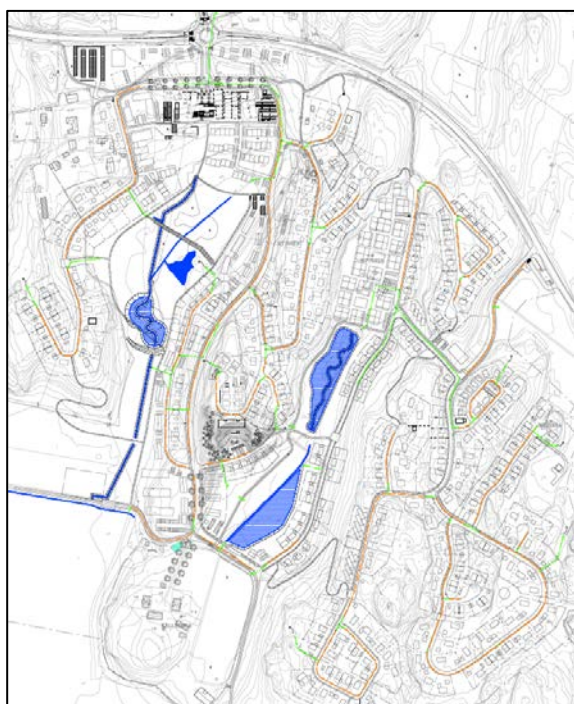
Området utformas i enlighet med kommunens riktlinjer om lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD. Det innebär att dagvatten i första hand ska hanteras lokalt och helst infiltreras i marken på platsen där nederbörden faller. Där detta inte är möjligt ska vattnet samlas upp så att flödet utjämnas och fördröjs. Kommunen kommer att vara huvudman för dagvattenhanteringen i området. Ett verksamhetsområde för dagvatten kommer att bildas.

Rapporten visar att möjligheten att ta hand om dagvatten lokalt på de enskilda fastigheterna är god, åtminstone i de mer höglänta områdena som där marken till största delen består av genomsläppliga material som morän. Några områden kommer att behöva avleda viss del av dagvattnet från de enskilda fastigheterna. Det är framför allt de områden som planeras i lägre terräng, och där fastigheterna är små och därför till större delen består av hårdgjord yta i form av tak och körytor. För att minska risken för skador vid översvämningar bör färdigt golv ligga minst 30 cm ovan omgivande mark- och vägnivå. Likaså bör lägre områden ges goda marklutningar så att vattnet får möjlighet att avledas till lägre omgivande mark. Bykärnan kommer att få ett konventionellt dagvattensystem som behöver avleda dagvatten ut från området. Här kan det dessutom bli aktuellt med oljeavskiljare. Avtal om detta ska tecknas innan antagande av detaljplanen.

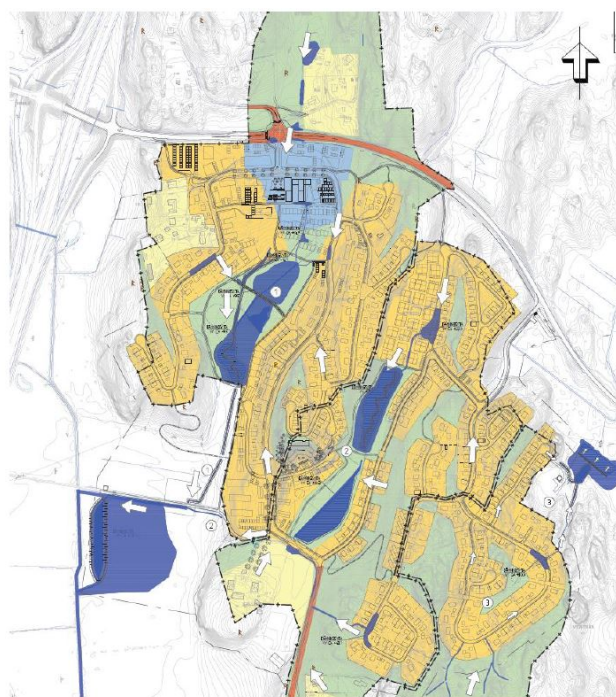
Dagvatten från gator kommer i de flesta fall att samlas upp i krossdiken som planeras längs

gatorna. Systemet är dimensionerat att klara ett 2-årsregn. Öppna diken har både en fördröjande och en renande funktion. Överskjutande vatten kommer att avledas till diken i dalgångarna med föreslagna torrdammar och vidare till en våtdamm längst ner i sydväst. Där medges också utrymme för en översilningsyta vid kraftiga regn. Vid kraftiga regn beräknas dammens yta öka med planerad dämmningsyta, till cirka tre gånger sin normala storlek. Dammen har sitt utlopp i det befintliga diket som avleder vattnet söderut i dalgången.

Större delen av området avvattnas mot sydväst, där våtdammen ansluts till ett kronrike som mynnar i Älsviken. Överenskommelse finns med Älsvikens torrlägningsföretag om att max 100 l/s får släppas ut från planområdet, vilket inte bedöms påverka företagens anläggningar eller dess funktion. Den nordöstra delen av området avvattnas till befintligt dikessystem, våtdamm och översilningsytor som mynnar i Bredviken i Östersjön.



Gatuavvattning i området. Orange linje visar krossdiken, grön markering visar dagvattenledning. Grön markering visar perkolationsbrunn med kupolsil och svart markering visar samlingsbrunn. Blå ytor visar områden som kan användas som översilningsytor vid större flöden.



Plan för dagvattenhanteringen inom området.

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen ska konstrueras så att den har en låg energiförbrukning. Målet är att komma ner till 25 kWh/kvm och år avseende uppvärmning, som planeras ske med vattenburen bergvärme. Detta överensstämmer med kommunens miljömål att öka andelen förnyelsebar energi. Rekommendationer för hållbart byggande i Nynäshamn är också att följa ett miljöklassningssystem och att pröva möjligheten att använda solenergi.

Avfall

Möjlighet till sophämtning ska finnas vid fastighetsgräns till alla enbostadshus. I

grupphusbebyggelse finns möjlighet att samordna sophämtning i gemensamma byggnader. Alla bostäder ska ha högst 50 meter till sophämtning. Vändplaner planeras så att sophämtning ska kunna ske utan att sopbilar ska behöva backa.

Utrymmen i bostad och soprum ska utrustas för källsortering av sopor i tre fraktioner. Sophämtning ska ske med sopbil från soprummen. Sopinkasten ska utformas så att de kan nås från rullstol. Sophantering ska lösas i samråd med Södertörns Miljö- och hälsovårdsförbund och SRV Återvinning AB i samband med projektering och bygglovsprövning.

En miljöstation för förpackningsåtervinning planeras vid bykärnan i nordväst.

El

Planområdet är anslutet till befintligt elnät. För den nya bebyggelsen kommer elnätet att behöva byggas ut. Detaljplanen redovisar lägen för åtta nya transformatorstationer inom planområdet.

Genom området går idag en luftledning med starkström. Ledningen ägs av Ellevio (f.d. Krafringen Nät AB) och går i nordsydlig riktning från infarten vid den tänkta cirkulationsplatsen söderut genom dalgången. Planen förutsätter att kraftledningen grävs ner i hela sin sträckning genom planområdet.

Tele och datanät

Inom området finns idag en telemast på exploatörens mark. Masten är 70 meter hög och har en stålcontainer med utrustning på marken. Masten tillhör Skanova. För att möjliggöra bebyggelse i området måste masten flyttas till annan plats utanför planområdet. Ett lämpligt läge har presenterats för Skanova, cirka 400 meter öster om nuvarande läge.

Ledningsnät för tele och fiber, liksom för el förläggs i gata.

Störningar och risker

Buller

Trafikbuller

Riktvärdena vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur är:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Nya riktvärden i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande trädde i kraft 2017-07-01 men gäller endast för detaljplaner som påbörjats efter 2/1 2015, då förordningen trädde i kraft. Dessa riktvärden kan därför inte användas för denna detaljplan.

Åtgärder ska vidtas så att trafikljudnivån ej överskrider 55 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximalnivå vid uteplats. Bostäder/lokaler ska utformas med en tyst sida med högst 50 dBA

ekvivalent ljudnivå utanför fönster, i det fall 55 dBA ekvivalentnivå överskrids utanför annat fönster i bostad/lokal. Åtgärder ska vidtas så att trafikljudnivå ej överstiger 30 dBA ekvivalentnivå samt 45 dBA maximalnivå inomhus mellan kl. 19-07. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5) (inte ok enligt Boverket men används av vissa kommuner). Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska orienteras mot en skyddad sida, PBL 4 kap 16 § 1 st.

En trafikbullerutredning har genomförts under våren 2015 som sedan uppdaterats utifrån genomförda förändringar i planförslaget i oktober 2017. Den visar att riksdagens riktvärden för buller vid bostadsbebyggelse kan innehållas vid samtliga nya bostadsfastigheter med vissa åtgärder och lämplig placering av uteplats.

Resultatet visar att alla bostäder förutom följande fyra får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader.

- Flerfamiljshus öster om torget i bykärnan, fasad mot norr på plan 2 och 3, (57 dBA) (även plan 1, men där planeras ej för bostäder).
- Parhus närmast väg 73, fasad mot nordväst på plan 2 (57 dBA).
- Två parhus väster om huvudvägen, gavelfasader mot öst på plan 2 (56 dBA).

I trafikbullerutredningen föreslår följande åtgärder:

Bostadsrum förses med minst ett vädringsfönster i fasad som har högst 55 dBA.

Alternativt

Lokala bullerskyddsskärmar t.ex. i form av tätt räcke på balkonger eller loftgångar.

Med någon eller en kombination av åtgärder enligt ovan innehålls Riksdagens riktvärden för samtliga bostadshus.

Om bostäder byggs före lokaler kan lokala bullerskydd anordnas vid berörda bostäder.

Med åtgärder redovisade i rapporten överskrids inte Riksdagens riktvärden för samtliga bostadshus. Samtliga bostadshus kan få tillgång till uteplats som innehåller riktvärdet om högst 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

De två planerade grönzonerna innehåller riktvärdet om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Eventuell tillkommande bostadsbebyggelse på befintliga fastigheter i väster kan med lämplig utformning erhålla god ljudmiljö både utom och inomhus.



Beräknad ekvivalent ljudnivå för dygn i dB(A)



Beräknad ekvivalent ljudnivå för våning 1



Beräknad ekvivalent ljudnivå för våning 2-4

För bostäderna i bykärnan behöver byggnaderna närmast Muskövägen byggas först. Skulle bostäderna byggas först, behöver alternativa bullerskydd vid fasad studeras. En annan möjlighet är att planera så att samtliga bostadsrum får vädringsfönster i icke bullerstörd fasad. För bostadshuset längst i öster i bykärnan behöver tätt räcke på balkong, alternativt loftgång studeras om busstrafik blir aktuell på huvudgatan.

En av bostäderna på höjden i väster klarar inte riktigt 55 dBA på övre våningsplanet. Även här kan man utforma huset så att alla boningsrum får fönster i icke bullerstörd fasad, eller bygga i ett våningsplan.

Inom befintlig bebyggelse bedöms god ljudmiljö kunna erhållas med lämplig utformning av eventuella utbyggnader eller tillkommande bebyggelse.

De utifrån beräknade värdena avseende buller för de tre utpekade platserna handlar om en förhöjning på 1 till 2 dBA enligt äldre gällande bullerregler, men hade legat inom ramen för nya gällande riktvärden för trafikbuller. Med en god lokalisering, placering och utformning av tillkommande bebyggelse i enlighet med Boverkets resonemang om kompensationsåtgärder kan en god ljudmiljö tillskapas varför någon bestämmelse avseende buller i planen inte påförs.

Luft/lukt/ljus

Vid Källberga gård finns idag ett stall med cirka 10 hästar och beteshagar. Gården med sina tre bostäder, stall och hagar planläggs som hästgård. Tillkommande bostäder placeras som närmast på ett avstånd av cirka 120 meter från befintlig stallbyggnad.

De närmast liggande befintliga bostäderna finns i sydost, ett mindre torp som ligger ungefär 70 meter från stallet. Mellan torpet och stallet finns en trädrida och vindriktningen är gynnsam.

Bortom torpet medger planen ytterligare bygggrätter, men marken inom 100 meter från stallet prickas, vilket innebär att de inte får bebyggas.

Gödselstack ligger på bortre sidan av stallet sett från bostäderna.

Tillkommande bostäder ligger som närmast 50 meter från hästhagar. Närmast hagarna planeras odlingslotter.

I planområdets västra del planeras en pumpstation. Förhärskande vindriktning i området är sydvästlig vilket innebär risk för luktproblem vid den planerade bollplanen. Avståndet mellan pumpstationen och bollplanen har ökats i och med minskning av bollplanens yta i förhållande till ursprungligt förslag. Detta tillsammans med uppförande av en vegetationsridå emellan minimerar risken för obehaglig lukt.

Risakanalys

Muskövägen (väg 539) är sekundär transportled för farligt gods. De sekundära transportlederna är avsedda för lokala transporter till och från det primära vägnätet. På Muskövägen transporteras farligt gods till Muskö. Det består främst av icke brandfarliga gaser och brandfarliga vätskor, men även explosiva ämnen och andra ADR-klassade produkter. En riskanalys avseende olyckor med explosiva ämnen har genomförts 2015 som sedan reviderats utifrån förändrad utformning av planen, genom PM upprättat 2017-10-02. Förändringen innebär att föreslagen ny bebyggelse flyttas längre bort från Muskövägen. Kompletterande PM väger även in risken för pölbrand vid eventuellt läckage eller utsläpp på Muskövägen.

En sammanvägd bedömning (i samrådsskedet) har gjorts i samråd med Södertörns brandförsvarsförbund, där man kommit överens att anlägga skydd för områden där människor väntas vistas inom 30 meter från väggkant. Detta skydd kan vara en fasad eller plank. Fasader ska vara i lägst brandklass EI30 enligt planbestämmelse. Vidare uttrycks att avståndet från en transportled för farligt gods till närmaste bostadsbyggnad eller centrumbyggnad bör vara minst 75 meter, med ett minsta avstånd om 25 meter bebyggelsefri yta.

Efter samrådet har planen utformning omarbetats avseende byggnaders placering. Den ändrade utformningen av planområdet skiljer sig främst i att ett avstånd från väg till bebyggelse har tillskapats och överlag överstiger 30 m med undantag från området kring rondellen. Den tidigare framräknade individrisken påverkas ej av ändrad utformning. Dock påverkas individrisken av riskbidraget från pölbränder. Men eftersom konsekvensområdet för pölbränder numera utgörs av ett bebyggelsefritt område anses riskbidraget acceptabelt.

Samhällsriskerna kan däremot påverkas. Dock flyttas den mest personintensiva verksamheten (förskolan) längre bort från Muskövägen vilket får en positiv inverkan på risken. Likaså är det positivt att området närmast Muskövägen hålls fri från bebyggelse (prickmark). Även om man väger in konsekvenserna från en pölbrand är det Brandgruppen ABs bedömning att samhällsriskerna inte påverkas negativt eftersom konsekvensområdet numera utgörs av ett bebyggelsefritt område.

Resultatet visar att transporter på Muskövägen med explosiva ämnen inte medför oacceptabla risknivåer. Inga riskreducerande åtgärder krävs på grund av dessa transporter då individ- och samhällsrisknivåer anses tolerabla för planförslaget.

Den förändrade planutformningen och slutsatsen i riskbedömningen innebär att bestämmelse om brandklassning av fasader EI30 och krav på plank utgår.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, utom norr om Muskövägen där en del av Sittestavägen ingår i detaljplaneområdet. Huvudman för denna del är en vägförening.

Bygglov villkoras inom områden med konstaterade markföroreningar. Inom dessa områden får bygglov inte ges förrän markföroreningar har avhjälpats. Då marken ska användas för bostadsändamål ska den först ha sanerats till nivå känslig markanvändning.

Planen har utökat marklov för schakt och markutfyllnader med mer än 0,5 meter. Avsikten är att så långt som möjligt behålla den naturliga terrängen i området. Så mycket som möjligt av befintliga träd ska sparas, särskilt de större träden. På så sätt kan området behålla sin värdefulla natur.

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Samlad bedömning

En utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms innebära såväl positiva som negativa konsekvenser för människors hälsa och miljön. I MKB:n och framtagna utredningar har olika åtgärder för att förebygga, begränsa eller motverka betydande negativa konsekvenser av planförslaget föreslagits. Trots föreslagna skydds- och kompensationsåtgärder kommer dock vissa negativa konsekvenser för miljön och klimatet uppstå. Beträffande mark och vattenmiljöer bedöms bebyggelseförslaget, med genomförda och kommande sanerings- och dagvattenåtgärder sammantaget leda till att föroreningsbelastningen till recipienterna (vattenförekomsterna) Bredviken (Horsfjärden) och Älsviken minskar. Både nya och befintliga boende inom planområdet bedöms sammanfattningsvis kunna erbjudas goda livsmiljöer.

I tillhörande MKB och i framtagna underlagsutredningar har olika åtgärder för att förebygga, förhindra eller motverka betydande negativa konsekvenser av planförslaget föreslagits. Om ett genomförande av dessa åtgärder regleras på lämpligt sätt och säkerställs i planbestämmelser eller exploateringsavtal m.m. bedöms förslaget kunna bidra till att begränsa lokala och negativa konsekvenserna i större utsträckning. Detta gäller bl.a. att åtgärder och bevarande av vissa biotoper/naturmiljöer samt föreslagen dagvattenhantering och fortsatt marksanering säkerställs i det fortsatta plan- och exploateringsarbetet.

Nedan ges en kort sammanfattning av planens mest betydande konsekvenser.

De viktigaste konsekvenserna

Med avseende på planområdets geografiska läge och nuvarande karaktär (stor andel naturmark) bedöms planförslaget inte bidra till en god **hushållning med naturresurserna**. Mycket naturmark tas i anspråk. I bedömningen bör man dock ta i beaktande att delar av området har tydliga spår av antropogen påverkan. Bland annat genom att två större områden använts som industrimark/näringsfastigheter. Inom planområdet finns också en plantskola med tillhörande parkering, ett större grustag och ca 100 meter av den ursprungliga åsen är bortgrävd. Det finns en schakttipp för bergkross inom området och det har bedrivits skogsbruk på i stort sett hela ytan. Hela den västra dalgången användes under 70-talet som jord- och torvtäkt (från Ösmo smides gamla fastighet och ner förbi hela våtmarken). På grund av att en bildemonteringsfirma funnits inom området har tre större marksaneringar utförts och flera planeras. Dessa hade behövts oavsett en exploatering enligt planförslaget eller ej. I och med detta har området på olika sätt påverkats och bedömningen med avseende på resurshushållning kan härmed mildras något.

Planområdet ligger vidare relativt perifert i relation till Stockholm, Ösmo och Nynäshamn och bidrar således till ökade transporter i regionen. Kollektivtrafikförsörjningen till och inom området är i dagsläget bristfällig men denna kommer att förbättras parallellt med utbyggnaden. Planförslaget bedöms härmed initialt inte komma att erbjuda några goda möjligheter till att minska användningen av personbilstransporter. Områdets karaktär och läge innebär vidare att få boende förväntas använda buss och/eller cykel regelbundet.

Ökad bilanvändning leder till ökade emissioner till luft samt till ökad energi- och resursförbrukning, dvs. negativ **klimatpåverkan**. I framtiden kan det emellertid finnas potential till att utöka kollektivtrafiken och tillgängligheten till bl.a. Nynäshamn och Ösmo. I dagsläget är det emellertid oklart om Källberga kommer att trafikeras med busslinje genom området till Björsta. Att satsa på boenden med visst inslag av kontor/ lokaler/ icke störande verksamheter i bykärnan och vissa hem, kan minska bilberoendet för några boende i området. Merparten av invånarna i det nya området bedöms dock komma att arbeta på annan ort och blir härmed relativt bilberoende. Ambitionen är att de nya bostadshusen byggs med låg energiförbrukning. Detta går dock inte att säkerställa inom ramen för detaljplanen. Om så blir fallet kan detta kompensera något för den negativa klimatpåverkan som biltransporterna till/från området genererar. I dagens samhälle är det också accepterat och ofta möjligt att arbeta hemifrån någon eller några dagar i veckan, vilket kan bidra till att de boende inte använder bilen för arbetspendling varje dag.

Det nya bebyggelseområdet kommer att innebära en förändring av **landskapsbilden** kring Källberga. Vilka konsekvenser detta får, beror delvis på vilket förhållningssätt betraktaren har till storskaliga förändringar. Inga utpekade kulturhistoriska landskapsvärden bedöms påverkas negativt av planförslaget. Vissa lokalt negativa konsekvenser kommer dock uppstå till följd av bergsskärningar och sprängningsarbeten samt förändrade siktlinjer och landskapsrum. Miljön kring Källberga gård bedöms förändras i så pass stor utsträckning att den tidigare värderingen av gården som kulturhistoriskt intressant, inte längre bedöms kunna tillämpas. Med planförslaget ges möjligheter till att utreda förekomsten av och säkerställande av **fornlämningar** och övriga intressanta kulturvärden. Dessa kommer att tas om hand eller skyddas på annat lämpligt sätt inom ramen av fortsatt detaljplanering.

Planförslaget innebär vidare ingrepp i skogsmiljöer och dalgångar av viss betydelse för **naturvärden** och **biologiska mångfald**. Förutom det direkta fysiska ingreppet i naturmiljöerna medför exploateringen att områdets ekologiska samband, med kringliggande naturområden, försvagas. Lokalt görs dock kompenserande åtgärder och förstärkningsinsatser för att förstärka och förbättra för skyddsvärda groddjur, samt områdets övergripande biologiska kvaliteter och ekologiska strukturer, vilket sammantaget bedöms mildra de negativa konsekvenserna. Planförslagets negativa konsekvenser för naturmiljön bedöms sammantaget vara små till måttliga. Ur ett regionalt perspektiv bedöms planförslaget medföra mindre konsekvenser avseende den biologiska mångfalden. Dock kommer etableringen bli en permanent barriär som lokalt minskar arters spridningsmöjligheter genom Källberga. Många goda kompensationsåtgärder är dock inarbetade i detaljplanen vilket innebär förmildrade konsekvenser totalt sett.

De rekreativa värdena inom planområdet bedöms vara begränsade. Variationen av upplevelsevärden och aktiviteter av värde för **närrekreation** inom området bedöms komma att öka med planförslaget, samtidigt som upplevelsevärdena knutna till det rörliga friluftslivet och naturupplevelser, kommer att minska. Konsekvenserna för det rörliga friluftslivet bedöms bli små eftersom att området idag inte nyttjas frekvent för friluftslivsaktiviteter. Pågående verksamheter samt aktivt jord- och skogsbruk begränsar dessa möjligheter. Riksintresset för det rörliga friluftslivet bedöms härmed inte komma att påtagligt skadas av planförslaget.

I och med den planerade nya bebyggelsen som planförslaget innebär får området delvis en förändrad markanvändning och förändrade **mark- och vattenförhållanden**. Delar av området omvandlas från verksamhetsområde (mindre känslig markanvändning) till bostadsbebyggelse (känslig markanvändning). Sanering har skett inom delar av planområdet och fortsatta åtgärder och sanering kommer att genomföras för kvarvarande föroreningar ner till rekommenderade

nivåer för känslig markanvändning, med eventuella avsteg kopplade till om de naturliga bakgrundshalterna ligger över riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

Åtgärder vidtas vid schaktning där risk för spridning av föroreningar föreligger och ett provtagnings- och kontrollprogram har upprättats för projektet. Sammantaget innebär detta att föroreningsituationen i området förbättras med mindre miljö- och hälsorisker som följd, dvs. stora positiva konsekvenser.

Näringsbelastningen till recipienterna (tillika vattenförekomsterna) Älvviken och Bredviken (Horsfjärden) samt grundvattenförekomsten Älby-Berga bedöms, förutsatt att föreslagna dagvattenåtgärder, genomförd marksanering och anslutning till kommunalt VA genomförs, minska jämfört med idag Planförslaget bedöms med stöd i utförda flödes- och föroreningsberäkningar av föreslagna dagvattenåtgärder, minska föroreningsbelastningen till de två ytvattenförekomsterna. Även de enskilda kvalitetsfaktorer som ligger till grund för recipientens statusbedömning bedöms påverkas positivt av planförslaget. Planförslagets föreslagna och planerade dagvattenhantering med krossdiken, svackdiken, växtbäddar, skelettjordar samt dagvattendammar/våtmarker är ambitiösa och väl tilltagna för områdets planerade utbyggnad.

Grundvattenbildningen påverkas i liten omfattning och någon omfattande grundvattensänkning/påverkan är inte tänkt. Inga åtgärder planeras som bedöms komma att påverka grundvattennivåerna inom området. Dock kommer grävning och schaktarbeten ske i två separata dalgångar som bedöms utgöra två olika vattenområden vid högsta tänkbara vattenstånd. Arbetena som per vattenområde bedöms hamna under 3000 m² kommer att ske etappvis och med flera års mellanrum. Dessa åtgärder och arbeten kommer att anmälas till Länsstyrelsen enligt 11 kap. miljöbalken. Ingen markavvattning i syfte att leda bort/dränera vatten för att kunna exploatera marken kommer att behövas. Härmed påverkas inte markavvattningsförbudet. Samråd/dialog med befintliga markavvattningsföretag pågår.



Källbergas vattenspeglar vid ett 100-årsregn. Källa: MarkTema 2017.

Vattenverksamhet

Vissa schakt och anläggningsarbeten kommer att göras inom de områden som definieras som vattenområden. Arbetena kommer att utföras under olika tidsintervall och planen är att inleda med arbetena i den västra dalgången som kommer att exploateras i en första etapp.

Arbetena i den östra dalgången kan genomföras först efter att saneringen av denna våtmark är färdigställd. Exploateringen av den östra delen av Källberga kommer att ske i en andra etapp. Eftersom att arbetena som planeras i respektive vattenområde understiger 3000 m² räcker det med att anmäla dessa vattenverksamheter. Som tidigare redogjorts för så bedöms de två olika dalgångarna inte ha någon hydrologisk samverkan med varandra och de har dessutom olika tillrinningsområden (Marktema 2017). Två separata anmälningar kommer härmed att göras till kommunen, en för respektive vattenområde (dalgång). Byggstart får inte påbörjas innan anmälan är gjord.

Markavvattning

Inga åtgärder vidtas för att torka ut någon del av området i syfte att bättre lämpa sig för bostadsbebyggelse. Där källsprång återfunnits kommer fri passage av vattnet genom trumma fortsatt kunna ske under planerad väg. Endast avledning av dagvatten i svackdiken planeras, vilket inte är markavvattning.

Elfvikens markavvattnings-/torrlägningsföretag

Inget av de två aktiva markavvattningsföretagen bedöms påverkas av planförslaget rent vattenmässigt, d.v.s. i form av ökade flöden, kraftigare flöden eller föroreningar. Dagvattnet ska tas om hand lokalt och till detta kommer områden att avsättas där dagvatten fördröjs vid kraftiga flöden, men även renas. Dessutom kommer den ytliga avledningen i diken att generera långsamma avrinningsförlopp. Dammarna har dimensionerats så att utflödet från området till diket inte ska överskrida 100 liter per sekund. Samråd kring ovan har hållits med torrlägningsföretaget. I samband med detta har konstaterats att utbyggnaden av planområdet inte kommer att innebära någon förändring av nuvarande funktion av företaget.

PLANGENOMFÖRANDE

Genomförandeavsnittet omfattar de aktiviteter som behövs för att genomföra planen. Avsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt genomföra detaljplanen. Det framgår när, hur och på vilket sätt planen ska genomföras. Det klarläggs även vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen upprättas genom normalt planförfarande enligt PBL (2010:900).

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samrådskvartal 2-3 2015

Granskning kvartal 4 2017 – kvartal 1 2018

Antagande kvartal 2 2018

Laga kraft kvartal 3 2018 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen kommer att tecknas efter granskning av detaljplanen.

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

Avsikten är att utbyggnad av området kommer att påbörjas direkt när detaljplanen vinner laga kraft och erforderliga lov erhållits. Området kommer att byggas ut etappvis med ca 9 etapper totalt och ca 40-60 enheter per etapp.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

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

Markägoförhållande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Exploatören äger fastigheterna Vidbynäs 1:3, Sittesta 2:13, 2:14, 2:18, 2:19, 2:24 och 2:9. Vidare har exploatören genom köpeavtal förvärvat fastigheten Sittesta 2:23 och del av fastigheterna

Sittesta 1:22 och 2:4 vilka ska regleras över till Sittesta 2:9. Ägare till Sittesta 1:22, 2:4 och 2:23 är privata fastighetsägare. Fastigheterna Vidbynäs 1:5, Sittesta 1:16, 1:22, 2:7, 2:10, 2:17, 2:20, 2:21, Källberga 1:4, 1:5, 1:6, 1:7 och 1:8 är privatägda.

Delägarfastigheter till marksamfälligheter:

Källberga S:1 - Källberga 1:4 och Vidbynäs 1:3

Källberga S:2 - Källberga 1:6, 1:7 och 1:8

Sittesta S:1 - Sittesta 1:16, 1:22, 1:6, 2:4, 2:7 och Vidbynäs 1:3

Sittesta S:2 - Sittesta 1:16, 1:17, 1:22, 1:6, 2:4 och Vidbynäs 1:3

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats kommunalt huvudmannaskap

Inom områden med detaljplan ska kommunen vara huvudman för allmänna platser, om inte annat anges nedan.

Nynäshamns kommun är huvudman för allmän plats (t.ex gator, torg, gc-väg och natur) inom planområdet, med undantag för anslutningsvägen till den nya cirkulationsplatsen på Muskövägen norr om planområdet. Exploatören bekostar och bygger ut allmän plats. Kommunen bekostar vissa åtaganden på allmän plats samt kvalitetshöjande åtgärder enligt exploateringsavtalet.

Kommunen ansvarar för skötsel, drift och underhåll av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Allmän plats enskilt huvudmannaskap

Planområdet kommer att få en ny angöring mot Muskövägen (väg 539) i form av en cirkulationsplats. För att kunna bygga ut den nya cirkulationsplatsen krävs att den befintliga anslutningsvägen norr om Muskövägen flyttas i mindre omfattning. Den norra anslutningsvägen betjänar ett antal fastigheter och är idag en enskild väg som förvaltas av Sittesta norra vägsamfällighet (gemensamhetsanläggning, Sittesta ga:3). Detaljplanen omfattar även en del av Sittesta ga:3 där en ny påfart ska uppföras för att området norr om Muskövägen på bästa sätt ska kunna ansluta till den nya cirkulationsplatsen. På grund av detta är den vägsträckan utlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap och kommer fortsatt förvaltas av Sittesta norra vägsamfällighet efter att Sittesta ga:3 omprövats i lantmäteriförrättning.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för och bekostar ny eller förändring av befintliga infarter utanför kvartersmark för de fastigheter som berörs med anledning av föreslagen exploatering och utbyggnad av nya gator.

Exploatören är medveten om och ansvarar samt bekostar den sanering som krävs innan berörda delar av planområdet kan bebyggas. Det är framförallt fastigheten Sittesta 2:18 där det tidigare har legat en bildemontering samt området direkt söder om Sittesta 2:18 som tillhör fastigheten Vidbynäs 1:3 som behöver saneras.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten-, spillvatten- och dagvatten. Nynäshamns kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, och är formellt ansvarig för dess

utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt, vilken upprättas 0,5 meter utanför fastighetsgräns.

Exploatören bygger ut och bekostar vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt tillhörande anläggningar.

El, tele etc

Planområdet är anslutet till befintliga el- och teleledningar. Ellevio (f.d. Krafringen Nät AB) är huvudman för elnätet och TeliaSonera Access AB är huvudman för telenätet. Respektive huvudman ansvarar för ledningarnas drift och underhåll fram till leveranspunkten. Exploatören ansvarar och bekostar den utbyggnaden av el- och telenätet som erfordras.

Planförslaget innebär att en befintlig starkströmsledning inom området behöver grävas ned samt att en befintlig telemast behöver flyttas från planområdet. Se mer under "Avtal, *Exploatören och ledningsägare*".

Allmän väg och tillhörande trafikanläggningar

Planområdet ansluter till Muskövägen (väg 539) och en ny anslutning i form av en cirkulationsplats ska byggas ut i och med genomförandet av detaljplanen. Förutom en ny cirkulationsplats krävs även andra åtgärder i anslutning till Trafikverkets väg såsom till exempel flytt av busshållplatser och byggande av trottoar. Som väghållare är Trafikverket ansvarig för åtgärder på och i anslutning till den allmänna vägen samt tillhörande trafikanläggningar. Nynäshamns kommun bekostar utbyggnaden av cirkulationsplats och ny påfartsväg till cirkulationsplatsen norr om Muskövägen. Övriga kostnader kommer att regleras i avtal, se under rubriken Avtal.

Avtal

Kommunen och exploatören

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet kommer att tecknas före beslut om antagande av detaljplanen och antas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Detta avtal reglerar närmare kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören.

Exploateringsavtalet ska innehålla tidplan och överenskommelser om marköverlåtelser, rättigheter med mera. Avtalet ska även reglera ansvar och finansiering för anläggande av gator och andra allmänna platser och anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är kopplade till detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet behandlar även de åtaganden som kommunen åtagit sig gentemot Trafikverket, se nedan.

Exploatören och ledningsägare

Planförslaget innebär att nya anläggningar för el-, tele- och liknande ledningar med tillhörande anordningar (t.ex. transformatorstationer) måste byggas. Överenskommelse ska därför ingås mellan exploatören och respektive ledningsägare för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt inrättande av ledningsrätt eller annan rätt för markåtkomst.

Planförslaget innebär att en befintlig starkströmsledning behöver grävas ned. Exploatören och ledningsägaren Ellevio (f.d. Krafringen Nät AB) ska nå en överenskommelse angående ansvar och åtaganden parterna emellan samt fördelning av de kostnader som uppstår. Nynäshamns kommun bekostar nedgrävningen av kraftledningen. Överenskommelsen ska vara undertecknad innan detaljplanen antas eftersom nedgrävning av ledningen är en förutsättning för detaljplanens utformning.

Planförslaget innebär att en befintlig telemast behöver flyttas. Ny plats för mast utanför planområdet finns på exploatörens mark. Exploatören och mastägaren (TeliaSonera) ska nå en överenskommelse angående ansvar och åtaganden parterna emellan samt ny markupplåtelse och fördelning av eventuella kostnader som uppstår. Nynäshamns kommun bekostar mastflytten. Överenskommelsen ska vara undertecknad innan detaljplanen antas eftersom en flytt av masten är en förutsättning för detaljplanens utformning.

Kommun och övriga fastighetsägare

Överenskommelse om fastighetsreglering för allmän plats bör träffas mellan fastighetsägare till Sittesta 1:16, 1:22, 2:9, 2:13, 2:14, 2:18, 2:19, 2:20, 2:23, 2:24, 2:4, S:1, S:2, Vidbynäs 1:3, Valla 6:1, Källberga s:1 och Nynäshamns kommun. Eftersom exploateringsfastighet troligtvis kommer vara bildad då kommunen ska träffa överenskommelse om fastighetsreglering kommer det då vara fastigheterna Sittesta 1:16, 1:22, 2:9, 2:20, 2:23, s:1, s:2, Källberga s:1 samt Valla 6:1 som är berörda av reglering av allmän platsmark.

Överenskommelsen tas fram och regleras av exploatören och ska utgöra underlag för ansökan om lantmäteriförrättning. Om någon överenskommelse inte kan träffas får frågan avgöras i en lantmäteriförrättning. Exploatören ska betala eventuell ersättning till fastighetsägarna som uppkommer vid lantmäteriförrättning. Kommunen ansöker om och exploatören betalar kostnaden för lantmäteriförrättning.

Kommunen och övriga berörda

Avtal ska upprättas mellan Kommunen och Trafikverket med anledning av de åtgärder som kommer behöva ske utmed och i anslutning till Trafikverkets anläggningar intill planområdet. Överenskommelsen ska vara undertecknad innan detaljplanen antas.

Avtal mellan fastighetsägare

De fastighetsägare som är berörda av markregleringar avseende kvartersmark ska teckna överenskommelse angående detta, se i tabellen "Hur detaljplanen berör dig".

Överenskommelserna kommer att ligga till grund för ansökan om fastighetsreglering till Lantmäteriet.

Fastighetsrättsliga frågor

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

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

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder är nödvändiga för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanen. Det innebär att vissa marköverföringar behövs så att gränserna mellan allmän platsmark och kvartersmark överensstämmer med detaljplanen.

Allmän plats

Mark som är utlagd som allmän platsmark i detaljplanen utgörs av mark från fastigheterna Vidbynäs 1:3, Sittesta 1:16, 1:22, 2:4, 2:9, 2:13, 2:14, 2:18, 2:19, 2:20, 2:23, 2:24, s:1 och s:2, Källberga s:1 samt Valla 6:1. Se i fastighetskonsekvenskartan för den allmänna platsmarken hur de berörda fastigheterna behöver avstå mark som ska utgöra allmänna platsmark. Den mark som är utlagd som allmän plats i detaljplanen ska bilda en ny egen fastighet, alternativt överförs genom fastighetsreglering till en lämplig fastighet ägd av kommunen.

Exploatören försöker träffa överenskommelse om fastighetsreglering samt reglera ersättning mellan berörda fastighetsägare och kommunen. Om överenskommelse inte kan träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för huvudmannen (kommunen) att lösa in marken. Motsvarande är huvudmannen (kommunen) skyldig att förvärva marken om markägare begär det, vilket lämpligen sker genom fastighetsreglering och prövas av Lantmäteriet. Om mark löses in av kommunen ska exploatören betala ersättningen till berörda fastighetsägare.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas genom avstyckning. Marköverföringar mellan fastigheter sker genom fastighetsreglering.

Det är ännu inte helt bestämt hur marken inom planområdet ska styckas upp i nya fastigheter. Däremot redovisas hur de olika fastigheterna inom detaljplaneområdet utgörs av mark som är utlagd som kvartersmark (t.ex. bostads-, odlings-, förskola-, E-område, centrum-, kontor och verksamhetskvarter), se även i fastighetskonsekvenskartan för kvartersmarken. Befintliga bostadsfastigheter i nordvästra delen av planområdet samt bostadsfastigheterna vid Källberga gård kommer inte förändras i och med detaljplanen. Beroende på vad som kommer att byggas inom de olika kvarteren kan fastighetsbildningen variera. Inom vissa kvarter kommer troligtvis friliggande bostadsfastigheter styckas av och i andra kvarter bildas fastigheter för ett eller flera flerfamiljshus (bostads- eller hyresrättsföreningar).

Fastigheterna Sittesta 1:22, 2:17, 2:7, 2:10, 2:21, 2:13, 2:14, 2:18, 2:19, 2:20, 2:23, 2:24, 2:4, 2:9, och Vidbynäs 1:3 och 1:5 kommer att bestå av mark som är utlagd som ny kvartersmark inom planområdet. Se i fastighetskonsekvenskartan för kvartersmarken hur de berörda fastigheterna bidrar med mark utlagd som kvartersmark.

Fastigheten Källberga 1:4 ges möjlighet att avstyckas till flera bostadsfastigheter.

Fastighetsbildning enligt ovan kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av Lantmäteriet som prövar åtgärden enligt Fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988). Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar avstyckning och nödvändig fastighetsreglering samt bildande av rättigheter.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensambetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, det är t.ex. ofta vägar eller vatten- och avloppsledning. I gemensambetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av Lantmäteriet.

Inom planområdet bör en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas. Omfattningen kommer att utredas efter planerad fastighetsbildning och kvartersuppbyggnad i området. Alla enskilda anläggningar som är gemensamma för två eller flera fastigheter inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Följande gemensamhetsanläggningar är planerade att inrättas:

Infarter/vägar och parkering inom bostadskvarter där detta erfordras, troligtvis inom flertalet av de nybildade kvarteren.

Gemensam väg för de befintliga och avstyckade fastigheterna inom Källberga 1:4 och Källberga 1:5 (kommentar borttagen, detta ska ligga som ett ”g” i Trafikreservatet). Den mindre lokalgatan som är en förlängning av Hägvids gata och som är utlagd som allmän gata med enskilt huvudmannaskap (a₁).

Enskilda gemensamma ledningar för VA där så erfordras.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar. I anläggningsförrättning enligt Anläggningslagen beslutas deltagande fastigheter och andelstal för gemensamhetsanläggningarnas utförande och drift.

Påverkan på befintliga gemensamhetsanläggningar

Nedanstående gemensamhetsanläggningar kan komma att upphävas eller omprövas. Berörda fastighetsägare såsom till exempel exploitören ansöker om omprövning av gemensamhetsanläggningarna. Även kommunen har möjlighet att ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningarna.

1. Sittesta ga:1, ändamål väg, bör omprövas i omfattning och även se över deltagande fastigheter. Deltagande fastigheter Sittesta 1:22, 2:4, 2:7, 2:10 och 2:17. Belastar Sittesta s:1 och Vidbynäs 1:3. Lantmäteriakt 01- ÖSM-1067
2. Sittesta ga:3, förvaltas av Sittesta norra vägsamfällighet, ändamål väg, behöver omprövas för att ändra sträckning och komplettera påfartsområde för gemensamhetsanläggningen med anledning av den nya cirkulationsplatsen. Deltagande fastigheter är Sittesta 1:6, 1:16, 1:18, 1:22, 1:24-1:35, 1:37-42, 2:15, 2:25, 4:1-4:3. Belastar Sittesta s:1, s:2, Valla 6:1 och Vidbynäs 1:3. Lantmäteriakt: 01-ÖSM-710 och 0192-09/33
3. Sittesta ga:5, förvaltas av Källbergavägens samfällighetsförening, ändamål väg, bör kunna upphävas efter utbyggnad av kommunala gator i området. Deltagande fastigheter Gryt 1:15, Källberga 1:4-8, Källberga 3:2, Nibble 1:1, Sittesta 2:9, 2:13-14, 2:20, Vidbynäs 1:3, Älby 1:1 samt byggnad på Vidbynäs 1:3. Belastar Vidbynäs 1:3. Lantmäteriakt 0192-10/2.

4. Sittesta ga:6, ändamål väg, bör kunna upphävas efter utbyggnad av kommunala gator i området. Deltagande fastigheter Sittesta 2:9, 2:13, 2:14, 2:20 samt Vidbynäs 1:3. Belastar Sittesta 2:14, Vidbynäs 1:3 samt Sittesta s:2. Lantmäteriakt 0192-10/2.
5. Källberga ga:1, ändamål avloppsanläggning, bör kunna upphävas efter anslutning till kommunalt VA. Deltagande fastigheter Källberga 1:6, 1:7 och 1:8. Belastar Källberga 1:8 och s:2. Lantmäteriakt 0192-99/1.
6. Vidbynäs ga:1, ändamål avloppsanläggning, bör kunna upphävas efter anslutning till kommunalt VA. Deltagande fastigheter Vidbynäs 1:3 och 1:5. Lantmäteriakt 0192-89/32.

Påverkan på befintliga samfälligheter

1. Inom Vidbynäs 1:3 finns en outredd samfällighet med ändamål källa, samfälligheten bör utredas samt regleras bort i kommande lantmäteriförrättningar.
2. Samfälligheterna Sittesta s:1 och s:2 ändamål VÄG, är utredda och bör upphävas genom fastighetsreglering. Deläggande fastigheter i Sittesta s:1 är Sittesta 1:16, 1:22, 1:6, 2:4, 2:7 och Vidbynäs 1:3. Deläggande fastigheter i Sittesta s:2 är Sittesta 1:16-1:17, 1:22, 1:6, 2:4 och Vidbynäs 1:3.
3. Samfälligheten Källberga s:1 ändamål VÄG, är utredd och kommer behöva regleras bort i kommande lantmäteriförrättning. Deläggande fastigheter är Vidbynäs 1:3 och Källberga 1:4.

Servitut och ledningsrätt

Påverkan på befintliga rättigheter

Följande servitut kan komma att upphävas eller omprövas. Berörda fastighetsägare såsom t.ex. exploatören eller kommunen ansöker om omprövning/upphävande av servituten.

1. Vägservitut, 0192-86/59.2, till förmån för fastigheten Vidbynäs 1:3 belastande fastighet Sittesta 2:24, bör kunna upphävas efter utbyggnad av kommunala vägar i området. Lantmäteriakt 0192-86/59 ändrat i 0192-90/69 och 0192-04/31.
2. Vägservitut, 0192-86/59.3, till förmån för fastigheten Sittesta 2:24 belastande fastigheten Vidbynäs 1:3, bör kunna upphävas efter utbyggnad av kommunala vägar i området. Lantmäteriakt 0192-86/59, ändrat i 0192-86/59.
3. Avloppsservitut, 0192-86/59.1, till förmån för Sittesta 2:23 belastande fastighet Vidbynäs 1:3, bör kunna upphävas efter anslutning till kommunalt VA. Lantmäteriakt 0192-86/59, ändrat i 0192-86/59.
4. Vattentäktsservitut, 01-ÖSM-261.1, till förmån för fastigheten Sittesta 2:9 belastande fastighet Sittesta 2:14 bör kunna upphävas efter anslutning till kommunalt VA. Lantmäteriakt 01-ÖSM-261.
5. Vägservitut, 01-ÖSM-261.2, till förmån för fastigheten Sittesta 2:9 belastande fastighet Vidbynäs 1:3 bör kunna upphävas efter utbyggnad av kommunala vägar. Lantmäteriakt 01-ÖSM-261, ändrat i 0192-86/59.
6. Vägservitut, 01-ÖSM-796.1, till förmån för fastigheterna Sittesta 2:13 och 2:14 belastar samfärd vägmark i Vidbynäs 1:3 bör kunna upphävas efter utbyggnad av kommunala vägar. Lantmäteriakt 01-ÖSM-796, ändrat i 0192-86/59.
7. Vägservitut, 01-ÖSM-1023.1, till förmån för fastigheten Sittesta 2:20 belastande fastighet Vidbynäs 1:3 bör kunna upphävas efter utbyggnad av kommunala vägar i området. Lantmäteriakt 01-ÖSM-1023, ändrat i 0192-86/59.

8. Vägservitut, 01-ÖSM-953.1, till förmån för fastigheten Sittesta 2:18 belastande fastighet Vidbynäs 1:3 bör kunna upphävas efter utbyggnad av kommunala vägar i området. Lantmäteriakt 01-ÖSM-953, ändrat i 0192-86/59.
9. Infartsservitut x (ej registrerat), till förmån för Källberga 1:4 belastande fastighet Vidbynäs 1:3 bör upphävas när ny gemensamhetsanläggning för väg inom trafikreservat bildas.. Lantmäteriakt 01-ÖSM-267.
10. Vägservitut, 0192-97/35.2, till förmån för fastigheten Källberga 1:8 belastande Vidbynäs 1:3 bör kunna upphävas efter föreslagen fastighetsreglering mellan fastigheterna. Lantmäteriakt 0192-97/35.
11. Servitut utrymme, 01-ÖSM-1067.1, till förmån för Sittesta ga:1 belastar Sittesta s:1 och Vidbynäs 1:3 behöver omprövas i samband med utbyggnad av kommunala vägar i området. Lantmäteriakt 01-ÖSM-1067.
12. Ett servitut för utrymme, 0192-09/33.1, och ett servitut för röjningsrätt, 0192-09/33.2, bägge till förmån för Sittesta ga:3 och belastar Vidbynäs 1:3. Kommer troligtvis kunna upphävas i samband med utbyggnad av cirkulationsplatsen med anledning av att Sittesta ga:3 anslutningsväg kommer behöva flyttas. Lantmäteriakt 0192-09/33.
13. Vägservitut, 0192-10/2.1, till förmån för Sittesta ga:5 belastar Sittesta ga:1, bör kunna upphävas efter utbyggnad av kommunala gator i området. Lantmäteriakt 0192-10/2.
14. Vägservitut, 01-ÖSM-1004.1, till förmån för Sittesta 2:19 belastar Vidbynäs 1:3 bör kunna upphävas efter utbyggnad av kommunala vägar. Lantmäteriakt 01-ÖSM-1004, ändrat i 0192-86/59 och 0192-14/28.
15. Avtalsservitut kraftledning till förmån för Älvkarleby Västanån 6:19 belastar Vidbynäs 1:5, bör kunna upphävas på grund av att det inte är aktuellt med ledning. Akt 01-IM8-87/25242.
16. Avtalsservitut kraftledning till förmån för Älvkarleby Västanån 6:19 belastar Vidbynäs 1:3, bör kunna upphävas på grund av att det inte är aktuellt med ledning. Akt 01-IM8-65/12119, 01-IM8-71/6582.

Utöver ovan nämna servitut finns även följande registrerade servitut inom planområdet som inte bedöms påverkas av den nya detaljplanens genomförande: 01-ÖSM-1071.1 (väg); 0192-97/35.1 (väg); 0192-97/35.3 (väg), 01-ÖSM-1024.1 (vattentäkt); 01-ÖM-1024.4 (väg i samfällid vägmark).

Följande ledningsrätt bör omprövas alternativt upphävas:

1. Ledningsrätt, 0192-92/42.1, för starkström till förmån för Ellevio belastande fastigheterna Sittesta 1:16, 2:23, 2:24 och Vidbynäs 1:3, lantmäteriakt 0192-92/42.

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

Nyttillkomna rättigheter

Inom områden som på plankartan markerats med ”E” kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt alternativt styckas av till egna fastigheter.

Tillträdesrätt för kommunen för de öppna diken och dammar, som är en del av

dagvattenhanteringen inom planområdet, som går över kvartersmark bör säkerställas med servitut. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Inom områden som på plankartan markerats med ”U” kan underjordiska ledningar för allmännyttiga ändamål anläggas. Huvudman för ledningar inom U-området är kommunen eller annan allmän huvudman och dessa bör säkerställas med ledningsrätt.

Inom de områden som i detaljplanen är reserverade för ett visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Rättighetsupplåtelsen inom ett sådant markreservat bildas vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter. Med planbestämmelse kan fastighets- och rättighetsbildning ske tvångsvis, utan överenskommelse mellan berörda parter.

Anslutning av Sittesta 2:4 till kommunala gator ska säkerställas genom bildande av exempelvis en skaftväg eller ett utfartsservitut till förmån för Sittesta 2:4.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning beträffande allmän platsmark, E-områden, förskoletomten och idrottsanläggning, exploatören svarar för förrättningskostnaderna.

Exploatören eller annan privat fastighetsägare svarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildning inom kvartersmark samt övriga lantmäteriatgärder som erfordras för detaljplanens genomförande.

Omprövning och upplåtelse av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare. Exploatören bekostar om inte annat överenskommit.

Tekniska frågor

Gator

Området kommer att få en förbättrad anslutning till väg 539 genom att en cirkulationsplats anläggs. Flertalet nya kommunala gator kommer att byggas ut i området. Huvudgatan kommer att byggas ut till full bredd anpassad för busstrafik redan under genomförandeskedet. Orsaken är att kommunen i framtiden planerar att knyta ihop Källberga med bebyggelse ner mot Björsta. Detta är planerat att ske på lång sikt men utbyggnaden av huvudgatan genom Källberga till busstandard görs redan nu.

Många av de enskilda vägar som finns i området kommer att byggas om och få nya sträckningar. En del av den enskilda vägen som idag ligger i anslutning till villorna i exploateringsområdets nordvästra del kommer att vara kvar.

Ledningar

Vatten och avlopp

Idag finns inga kommunala vatten- eller spillvattenledningar i området. Anslutningspunkten för området är vid Lidatorp. Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar inom området kommer att ske etappvis. Vatten- och spillvattenledningarna kommer att placeras i det tillkommande vägnätet med några få undantag då terrängen inte är lämplig, ledningarna placeras då på annan allmän plats.

Inom planområdet finns idag enskilda vatten- och avloppslösningar. Vartefter vatten- och spillvattenledningar byggs ut i området ska de befintliga fastigheterna i området ansluta avloppet till spillvattennätet. Det är alltså tvingande att ansluta sig till spillvattennätet men frivilligt att ansluta till vattennätet. Ansvar för att ta bort befintliga avloppsanläggningar åligger respektive fastighetsägare. Oftast räcker det med att slamsuga anläggningen innan den tas ur bruk och att anläggningen sedan får ligga kvar. I vissa fall har VA-huvudmannen en inlösen skyldighet för befintliga avloppsanläggningar. Befintliga och bebyggda fastigheter kan efter behov ansluta sig till den kommunala dagvattenanläggningen (öppna diken och dagvattenmagasin). För mer information angående anslutning till kommunalt vatten-, spillvatten-, och dagvattennät kontakta Nynäshamns kommun.

Dagvatten

Idag finns inga dagvattenledningar eller dagvattenanläggningar inom området. Dagvatten ska i första hand tas omhand lokalt så långt det är möjligt. Omhändertagande av dagvattnet från vägar samt det dagvatten som ej kan tas omhand inom kvarterensmarken kommer att ske genom öppna diken och dammar. Inom områdets sydvästra del planeras en större damm som ska rena och fördröja dagvattnet innan det släpps ut till Elfvikens torrlägningsföretag. Det kommer även anläggas en damm strax öster om planområdet med fördröjning till Bredviken/Horsfjärden.

Dagvattendikena och dagvattendammens dimensionering, det vill säga hur stor fördröjningsvolym som krävs, och hur dagvattnet är tänkt att renas har redovisats av exploatören i en dagvattenutredning (Marktema AB, 2015-05-07, rev. 2018-03-26)

El, tele, bredband

För utbyggnad av den planerade bebyggelsen inom detaljplaneområdet krävs omläggningar av befintliga ledningar samt anläggning av nya ledningar. Installationer för att tillgodose områdesförsörjning av el, tele och bredband kommer att projekteras och förläggas till bostädernas läge. Ledningarna ska placeras i det tillkommande nätet.

Planförslaget innebär att en befintlig luftledning för starkström behöver grävas ned, samt att en transformatorstation i områdets norra delar behöver flyttas till följd av att ledningen grävs ned.

Planförslaget innebär att befintlig telemast inom området flyttas från planområdet.

Byggnation

Buller

Vissa delar av den nya bebyggelsen kommer att bli exponerade av visst trafikbuller. I bykärnan kommer ett flerfamiljshus öster om torget att exponeras av visst trafikbuller från Muskövägen (väg 539) mot den norra fasaden på plan två och tre. Längst i väster exponeras ett parhus för trafikbuller från väg 73 mot den nordvästra fasaden på plan två. Väster om områdets huvudgata exponeras två parhus av visst buller mot gavelfasaden i öster på plan två. Enligt genomförd bullerutredning 2016 (reviderad 2017), rapport 579395 B, är skillnaderna i ljudnivåer med eller utan föreslagen bullerskyddsvall så små (1-2 dbA) att det inte bedöms ekonomiskt försvarbart ur bullersynpunkt att anlägga en vall. Istället föreslås lokala bulleråtgärder som att bostadsrum förses med minst ett vädringsfönster i fasad som har högst 55 dBA, alternativt lokala bullerskärmar i form av tätt räcke på balkonger eller loftgångar. En precisering av föreslagna bulleråtgärder finns i bullerutredningen (rapport 579395 B).

Störningar under byggtid

Gällande krav på byggbuller och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

Brandskydd

Exploatören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerhetsställd i samband med bygglov. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Tekniska utredningar

Ett åtgärdsprogram för miljösaneringar inom området har upprättats och utgör tillsammans med ”PM Geologi och spridningsförutsättningar, Sittesta 2:18 samt Vidbynäs 1:3” och ”PM platsspecifika riktvärden, Sittesta 2:18 samt Vidbynäs 1:3” grund för marksaneringsarbetena inom planområdet. Slutgodkännande från Södertörns miljö- och hälsovårdsförbund (SMOHF) av saneringsåtgärder kommer att ligga till grund för kommande bygglovsprövning inom de områden som berörs enligt åtgärdsprogrammet.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens inkomster och utgifter

Kommunens avdelning för stadsmiljö svarar för drift- och underhållskostnader för allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap: lokalgata och naturmark. Stadsmiljö ansvarar även för drift och underhåll av infartsparkeringen med kommunalt huvudmannaskap i planområdets norra del. Stadsmiljö kommer därmed att få ökade kostnader genom drift och underhåll av markområdena. Stadsmiljö finansierar även byggnation av en gång- och cykelbro över Muskövägen för att stärka säkerheten för gång- och cykeltrafikanter samt är med och bekostar en rekreationsanpassning av området kring gölen i den västra dalgången.

Kommunens VA-avdelning erhåller anslutningsavgifter då fastigheter ansluter sig till vatten-,

spillvatten- och dagvattennätet. Kommunens VA-avdelning bekostar ny vatten- och spillvattenledning från Brohagen och upprättar anslutningspunkt inom detaljplaneområdet och svarar för drift- och underhåll av kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar och får därmed ökade kostnader i och med utbyggnad av planområdet. VA-avdelningens verksamhet finansieras helt via avgifter. VA-avdelningen får intäkter från brukarna inom planområdet och bruksavgiften är baserad på en taxa för vatten och avlopp som består av grundavgift, lägenhetsavgift och en rörlig förbrukningsavgift per m³.

Kommunens Fastighetsavdelning, som bland annat ansvarar för kommunala förskolor, kommer att få kostnader för byggande samt drift och underhåll av planerad förskola i området. Fastighetsavdelningen erhåller hyresintäkter när förskolan är i drift.

Planavgift

Planavtal har upprättats mellan exploatören (ägaren till fastigheten Vidbynäs 1:3 m.fl.) och kommunen angående kostnaderna för upprättande av detaljplan för området. Planavgift anses därmed erlagd förutom för fastigheten Källberga 1:4 som får ytterligare byggrätter och därmed får erlagga en planavgift.

Bygglovsavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovstaxa.

Kostnader för allmän plats

Exploatören bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats: t.ex. gator, torg, GC-väg och natur.

Kommunen bekostar vissa åtaganden på allmän plats samt kvalitetshöjande åtgärder enligt exploateringsavtalet.

Kostnader för kvartersmark

Respektive fastighetsägare bekostar byggnation inom kvartersmark.

Ersättning för nödvändiga marköverföringar, servitut med mera, bestäms i första hand genom förhandling mellan berörda fastighetsägare. Överenskommelse om ersättning kan läggas till grund för ansökan om fastighetsbildning. Om inte överenskommelse kan träffas har Lantmäteriet rätt att besluta om ersättning.

Rivning av befintlig byggnation

Exploatören får utgifter för rivning av befintliga byggnader inom egen fastighet.

Sanering av mark

Exploatören kommer att få kostnader i samband med sanering av mark på egen fastighet inom planområdet.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången ärendets karaktär och komplexitet samt gällande förrättningsstaxa.

Exploatören bekostar förrättningsåtgärder vid genomförande av planförslaget.

Källberga 1:4 kommer att få förrättningskostnader i samband med bildande av nya fastigheter och gemensamhetsanläggning.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning (VA, el och tele) finansieras av anslutnings- och brukaravgifter. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät kontaktas ledningsinnehavarna.

Befintliga och bebyggda fastigheter inom planområdet kommer att få kostnader i samband med anslutning till de kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattennätet. Det är obligatoriskt för alla fastigheter inom området att ansluta sig till spillvattenledningarna. För anslutningsavgifter för respektive fastighet kontakta VA-avdelningen.

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

Exploatören bekostar utbyggnaden av vatten-, spill- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar vilket ersätter den del av VA-taxan som utgörs av anläggningsavgift och erlägger därmed endast bruksavgift.

Exploatören bekostar utbyggnad av transformatorstationer inom området, tillhörande Ellevio (f.d. Krafringen Nät AB).

Intäkter fastighetsägare

Exploatören kommer att få intäkter vid försäljning av kvartersmark.

Källberga 1:4 kommer att få intäkter vid försäljning av tomter.

Hur berör detaljplanen dig?

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

Fastighet	Avst år mark för allm än plats	Bidrar med mark för kvarters mark	Möjlighet/sk yldighet att förvärva mark	Gemensamhetsan läggning ny alt. omprövning/upp hävande av befintlig	Rättigheter upphör/ompröva s/bildas	Påverka n på befintlig a samfällig heter
Källberga 1:4	Nej	Nej	Nej	Ja (eventuellt ny gemensamhetsanl äggning)	Ja (upphävande av servitut x, oregistrerat, i akt 01-ÖSM-267)	Ja (Källberg a s:1 upphävs pga. utbyggn ad av kommun ala gator) Nej
Källberga 1:5	Nej	Nej	Nej	Ja (eventuellt ny gemensamhetsanl äggning)	Nej	Nej
Källberga 1:6	Nej	Nej	Nej	Ja (upphävande av Källberga ga:1)	Nej	Nej
Källberga 1:7	Nej	Nej	Nej	Ja (upphävande av Källberga ga:1)	Nej	Nej
Källberga 1:8	Nej	Nej	Ja	Ja (upphävande av Källberga ga:1)	Ja (upphävande av 0192-97/35.1- 3)	Ja (Servitut på Vidbynäs 1:3s andel i Källberg a s:1 som upphävs pga. utbyggn ad av kommun ala gator) Ja (Sittesta s:1 och s:2 upphävs
Sittesta 1:16	Ja	Nej	Nej	Ja (omprövning av Sittesta ga:3)	Nej	Ja (Sittesta s:1 och s:2 upphävs

Sittesta 1:17	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	pga. utbyggnad av kommunala gator) Ja (Sittesta s:1 och s:2 upphävs pga. utbyggnad av kommunala gator) Ja (Sittesta s:1 och s:2 upphävs pga. utbyggnad av kommunala gator)
Sittesta 1:22	Ja	Ja	Nej	Ja (omprövning av Sittesta ga:1 och ga:3)	Nej	Nej	Ja (Sittesta s:1 och s:2 upphävs pga. utbyggnad av kommunala gator) Ja (Sittesta s:1 och s:2 upphävs pga. utbyggnad av kommunala gator)
Sittesta 2:10	Nej	Nej	Nej	Ja (omprövning av Sittesta ga:1)	Nej	Nej	Nej
Sittesta 2:13	Ja	Ja	Nej	Ja (upphävande av Sittesta ga:5 och ga:6)	Ja (upphävande av 01-ÖSM-796.1)	Nej	Nej
Sittesta 2:14	Ja	Ja	Nej	Ja (upphävande av Sittesta ga:5 och ga:6)	Ja (upphävande av 01-ÖSM-796.1 och 01-ÖSM-261.1)	Nej	Nej
Sittesta 2:17	Nej	Nej	Nej	Ja (omprövning av Sittesta ga:1)	Nej	Nej	Nej
Sittesta 2:18	Ja	Ja	Nej	Nej	Ja (upphävande av 0192-92/53.1 och 01-ÖSM-953.1)	Nej	Nej
Sittesta 2:19	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Sittesta 2:20	Nej	Nej	Nej	Ja (upphävande av Sittesta ga:5)	Ja (upphävande av 01-ÖSM-1023.1)	Nej	Nej
Sittesta 2:21	Nej	Nej	Nej	Ja (bör ingå i Sittesta ga:1)	Nej	Nej	Nej
Sittesta 2:23	Ja	Ja	Nej	Nej	Ja (upphävande av 0192-86/59.1)	Nej	Nej

Sittesta 2:24	Ja	Ja	Nej	Nej	Ja (upphävande av 0192-86/59.3)	Nej
Sittesta 2:4	Ja	Ja	Ja	Ja (omprövning av Sittesta ga:1)	Nej	Ja (Sittesta s:1 och s:2 upphävs pga. utbyggnad av kommunala gator)
Sittesta 2:7	Nej	Nej	Nej	Ja (omprövning av Sittesta ga:1)	Nej	Ja (Sittesta s:1 upphävs pga. utbyggnad av kommunala gator)
Sittesta 2:9	Ja	Ja	Nej	Ja (upphävande av Sittesta ga:3)	Ja (upphävande av 01-ÖSM-261.2 och 01-ÖSM-261.2)	Nej
Vidbynäs 1:3	Ja	Ja	Nej	Ja	Ja (upphävande av 0192.86/59.1, 0192-86/59.2, 0192-86/59.3, 01-ÖSM-261.2, 01-ÖSM-1023.1, 01-ÖSM-953.1, 0192-92/53.1, 0192-97/35.2, 01-ÖSM-261.2, 01-ÖSM-1067.1, 0192-09/33.1, 01-ÖSM-1004.1, 01-ÖSM-796.1, 01-IM8-71/6582 och 01-IM8-87/25242)	Ja (Källberga s:1, Sittesta s:1 och s:2 upphävs pga. utbyggnad av kommunala gator)
Vidbynäs 1:5	Nej	Nej	Nej	Ja (upphävande av Vidbynäs ga:1 och bör ingå i Sittesta ga:1)	Nej	Nej
Valla 6:1 Kommunä gd gatu- och	Ja Nej	Nej Nej	Nej Ja (all allmän platsmark)	Nej Nej	Nej Nej	Nej Nej

parkfastighet

Samfälligheter	Avstår mark för allmän plats	Bidrar med mark för kvartersmark	Möjlighet/skyldighet att förvärva mark	Gemensamhetsanläggning ny alt. omprövning befintlig	Rättigheter upphör/omprövas/bildas	Påverkan på samfällighet
Källberga S:1	Ja	Nej	Nej	-	-	Bör upphävas pga. utbyggnad av kommunala gator
Källberga S:2	Nej	Nej	Nej	-	Utrymmesservitut till förmån för Källberga ga:1 upphävs till följd av att gemensamhetsanläggningen upphävs	-
Sittesta S:1	Nej	Nej	Nej	-	-	Bör upphävas pga. utbyggnad av kommunala gator
Sittesta S:2	Ja	Ja	Nej	-	Utrymmesservitut till förmån för Sittesta ga:6 upphävs till följd av att gemensamhetsanläggningen upphävs	Bör upphävas pga. utbyggnad av kommunala gator
Outredd samfällighet inom Vidynäs 1:3 (källa)	Möjlig	Troligtvis	Nej	-	-	Bör utredas
Gemensamhetsanläggning Sittesta ga:1				Omprövning/upp hävande	Rättigheter upphör/omprövas /bildas	
				Bör omprövas rörande omfattning och		

Sittesta ga:3				även angående deltagande fastigheter Bör omprövas rörande gemensamhetsanl äggnings sträckning pga. den nya cirkulationsplatse n	
Sittesta ga:5				Bör upphävas efter utbyggnad av kommunala gator i området	Utrymmesservitu t belastande Sittesta s:2 upphävs till följd av att gemensamhetsan läggningen upphävs
Sittesta ga:6				Bör upphävas efter utbyggnad av kommunala gator i området	
Källberga ga:1				Bör upphävas efter anslutning till kommunalt VA	Utrymmesservitu t belastande Källberga s:2 upphävs till följd av att gemensamhetsan läggningen upphävs
Vidbynäs ga:1				Bör upphävas efter anslutning till kommunalt VA	
Övriga rättighets havare	-	-	-	-	Rättigheter upphör/ompröva s/bildas
Kraftringe n, numera Ellevio Älvkarleby Västanån 6:19					Ledning grävs ner. Ev. ny ledningsrätt. Ja (upphävande av 01-IM8- 87/25242, 01- IM8-65/11219 och 01-IM8- 71/6582)
Nynäsham n Energi AB					Ja (omprövning av ledningsrätt 0192–92/42.1)

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

MEDVERKANDE

Ett flertal tjänstemän har på olika sätt varit delaktiga i framtagandet av planhandlingarna. Mark- och exploateringsingenjör Rustan Blomqvist är ansvarig för genomförandefrågorna och karttekniker Lena Wallin har tillsammans med Annika Säw Metria AB ritat plankartan. Illustrationsplan och sektion i beskrivningen har tagits fram av 3dO arkitekter ab. Typsektioner för vägar har utarbetats av Marktema AB.

För beställaren har projektledare Magnus Birke, MW Fastigheter, medverkat. Bolaget har anlitat planarkitekt Erik Barkman från Barkman och Barkman Idé Utveckling AB. Fanny Sachs från 3dO arkitekter ab har varit ansvarig för utformning av illustrationsplan och gestaltningsprogram.

MKB har tagits fram av Iterio AB genom Pernilla Troberg.

Planchef Maria Landin och planarkitekt Monica Nilsson, Nynäshamns kommun, har ansvarat för framtagandet av Planbeskrivningen.

Nynäshamns kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 2018-03-28

Maria Landin

Planchef

Illustrationsplan
över Källberga

