



Nynäshamns  
kommun

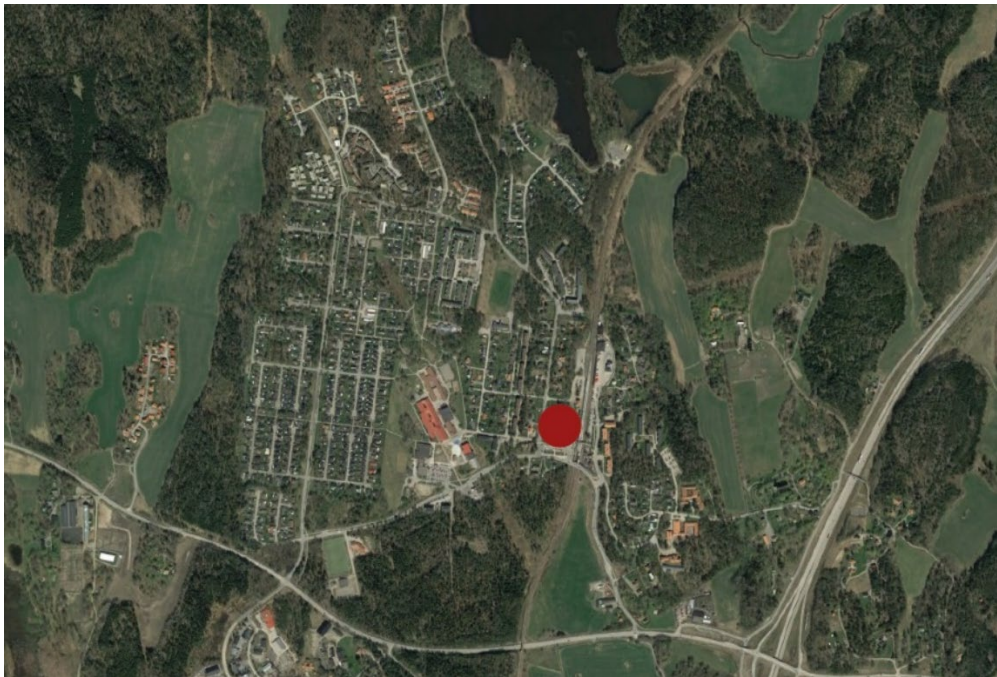
SAMRÅDSHANDLING

Datum: 2024-01-24

Diarienummer: SBN/2022/1267/214

# Planbeskrivning

Detaljplan för Vansta 5:28 m. fl.  
Ösmo entré



Nynäshamns kommun  
Stockholms län

**SAMRÅDSHANDLING**

Standardförfarande enligt PBL (2010:900)

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>3</b>
<b>Inledning och syfte .....</b>	<b>4</b>
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Planområdet .....	4
Bakgrund.....	4
Planhandlingar och underlag.....	5
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>7</b>
Regionala beslut .....	7
Kommunala beslut.....	7
<b>Förutsättningar, planförslag och konsekvenser .....</b>	<b>9</b>
Sammanfattning av planförslaget.....	9
Planbestämmelser .....	9
Statliga värden och geoteknik .....	15
Bebyggelse.....	16
Gator och trafik.....	18
Teknisk försörjning .....	20
Miljö.....	24
Miljökvalitetsnormer .....	25
Sociala perspektiv .....	27
Riskavstånd.....	28
<b>Genomförande .....</b>	<b>28</b>
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	29
Fastighetsrättsliga frågor .....	30
Ekonomiska frågor .....	32
Tekniska frågor .....	33
Byggnation .....	34
Organisatoriska frågor .....	35
Hur berör detaljplanendigt? .....	37
<b>Medverkande.....</b>	<b>38</b>

# Sammanfattning

Planförslaget möjliggör för nya flerfamiljshus om max fyra våningar. Delar av planområdet har tidigare utgjorts av en villatomt med ett hus som revs under 2023. Resterande delar av planområdet är oexploaterad mark och utgörs av blandskog med inslag av berg i dagen. Planområdet ligger nära intill det gamla stationshuset med kulturvärden. Planförslaget ska stärka kopplingen mellan stationsområdet och Ösmo centrum samt bidra till en välkomnande entré för boende och besökare, detta görs bland annat genom att möjliggöra för verksamheter i bottenplan inom valda delar av planområdet. I planen ingår också en gång- och cykelväg som går i nord-sydlig riktning samt ett mindre torg.

Plankartan reglerar kommande möjlig bebyggelse genom bestämmelser om bland annat nockhöjd, fasadhöjd, fasadmaterial med mera. Detta för att anpassa förslaget till intilliggande bebyggelse. Inom planområdet finns också en gammal och värdefull ek, denna kommer bevaras och bli en del av den nya innergården.

Planområdet ligger centralt i Ösmo i anslutning till pendeltågsstationen och busstorget med närhet till centrum och service. Området har tidigare vart del av ett detaljplanearbete som avbröts efter samrådet med bakgrund av att planförslaget inte anpassats till omgivningen genom bland annat byggnadshöjd i tillräcklig utsträckning.

# Inledning och syfte

Planbeskrivningen är ett vägledande dokument som anger förutsättningar och syftet med planen. Den förklarar planens förutsättningar, planförslaget samt förslagets konsekvenser samt hur den är tänkt att genomföras. Planbeskrivningen ska läsas tillsammans med plankartan där de bindande bestämmelserna finns. Detaljplanen är oberoende av avtal och andra överenskommelser.

Planförslaget bedöms sakna intresse för allmänheten, är av mindre betydelse och förenlig med översiktsplanen samt att den inte antas medföra en betydande inverkan på miljön. Detaljplanen kommer därför att handläggas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt bostadsområde med byggnation om max fyra våningar. Bostadsområdet ska stärka kopplingen mellan centrum och pendeln/busstorget genom bland annat verksamheter i valda delar av bottenplan. Bebyggelsen ska också anpassas till den omgivande miljön och närliggande kulturmiljövärden.

Området utgörs idag av blandskog samt en gång- och cykelväg som leder mellan det gamla stationshuset och busstorget. Planförslaget möjliggör för ny byggnation i form av bostäder samt möjlighet till verksamhetslokaler i bottenvåning i stråket längsmed busstorget. Planförslaget innefattar en ny gång och cykelväg mellan stationen och pendlarparkeringen samt en inramning av befintligt busstorg. I detaljplanen möjliggörs det för ett mindre torg i anslutning till de nya byggrätterna och pendeln/busstorget. På innergården bevaras den värdefulla ek som identifierats.

## Planområdet

### Läge

Området ligger i centrala Ösmo. Planområdet ligger väster intill Ösmo pendeltågstation. I norr finner man det gamla stationshuset medan busstorget ligger söder om planområdet.

### Areal

Planområdets storlek är drygt en hektar.

### Markägförhållanden

Fastigheterna Vansta 5:28 ägs av exploatören medan fastigheterna Vansta 5:29 och Vansta 5:38 ägs av Nynäshamns kommun.

## Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2021-06-16 ett positivt planbesked. 2022-10-18 beslutade samhällsbyggnadsnämnden om planuppdrag.

Området har tidigare varit område för detaljplanering men ärendet lades ner efter samrådet då man inte kom överens om byggnadshöjd och gestaltning. Ett formellt beslut om att lägga ner detaljplanen togs 2020.

Området är idag inte detaljplanelagt och för att kunna bebygga och utveckla platsen krävs det att en ny detaljplan tas fram.

## Planhandlingar och underlag

Detaljplanen består av en plankarta med tillhörande planbestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

Under planprocessen har följande handlingar tagits fram:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Planbeskrivning

### Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

Ösmo entré, Nynäshamn

- Buller- och vibrationsutredning för detaljplan, Åkerlöf Hallin Akustik (2023-09-27)
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, Sweco (2023-07-03)
- PM Geoteknik, Sweco (2023-07-03)
- Konsekvensbeskrivning kulturmiljö, Tyréns (2023-11-28)
- Dagvattenutredning Vansta 5:28, Ösmo, Nynäshamn, Stuctor (2024-01-15)
- Riskutredning för planområde, Briab (2018-04-05)
- Inventering av ek på fastigheten Vansta 5:28 i Ösmo, Nynäshamns kommun, Calluna (2018-07-02)

Samtliga handlingar finns tillgängliga hos samhällsbyggnadsförvaltningen i Nynäshamns kommun.

### Vad är en detaljplan?

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

### Standardförfarande

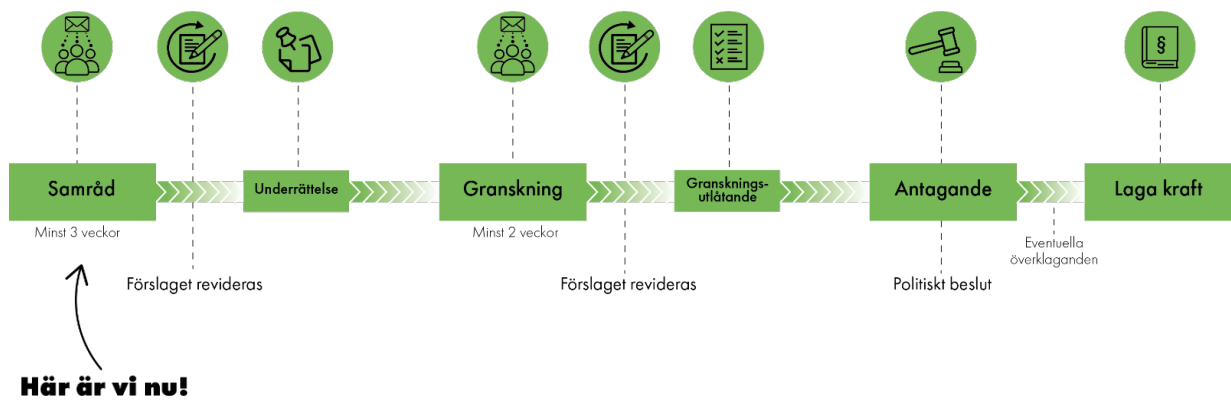
Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Berörd detaljplan behandlas med ett standardförfarande.

### Planprocessen

När alla planhandlingar är klara ställs planen ut på samråd. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska Länsstyrelsen, Lantmäteriet, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet att lämna synpunkter. Efter samrådet sammanställs och redovisas de synpunkter som kommit in i en samrådsredogörelse och planförslaget justeras och kompletteras om det behövs.

Detaljplanen ställs sedan ut för granskning och det är då återigen möjligt att lämna skriftliga synpunkter på planförslaget. Granskningstiden ska vara minst två veckor, men den får göras kortare, om alla berörda är överens om det. Synpunkterna sammanställs i ett utlåtande. Efter granskningen ska detaljplanen antas i ett politiskt sammanträde. Om planen inte blir överklagad vinner den laga kraft och kan därefter genomföras.

Hur planprocessen ska gå till styrs av plan- och bygglagen (PBL).



# Tidigare ställningstaganden

## Regionala beslut

### Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5 2050, är Ösmo utpekad som landsbygdsnod. Det innebär att orten har betydelse för den omgivande landsbygden och bedöms ha potential att utvecklas som både nod och bostadsort.

Enligt RUF5en bör landsbygdsnoder utvecklas genom att utveckla bebyggelsen med blandade funktioner för att främja service och näringsliv samt för att möta olika invånarnas behov. Den anger också att ny bebyggelse ska planeras med en täthet och omfattning som ger bättre förutsättning för kollektivtrafikförsörjning. RUF5en anger också att det vid planering ska ges stor hänsyn till platsernas karaktär och identitet.

Detaljplaneförslaget bedöms gå i linje med gällande RUF5.

## Kommunala beslut

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan (2012) uttrycker kommunen att man i Ösmo vill ha ett stärkt samband mellan pendeln och centrum. Kommunen anger också att man vill förtäta med nya bostäder i centrumläge och främja ett hållbart resande. Man strävar efter ökad service och verksamheter som skapar mer liv och rörelse vilket i sin tur skapar en ökad upplevd trygghet.

Förslaget stärker samtliga ovanstående delar och bedöms således också vara förenlig med översiktsplanen och dess intentioner.

### Fördjupad översiktsplan

I den fördjupande översiktsplanen (FÖP) för Ösmo tätort (2006) framgår det att kommunen vill skapa en stationsmiljö norr om Nyblevägen. Ett resecentrum med möjligheter till omstigning mellan pendeltåg och buss samt säkra och trygga cykelparkeringar ska eftersträvas. Kopplingen mellan Ösmo centrum och pendeltågsstationens nya läge, med det föreslagna resecentrum, behöver förbättras.

Av de ambitioner man uttrycker i FÖP:en är mycket redan genomfört. Förslaget väntas stärka upplevelsen av ett resecentrum samt skapa en starkare koppling mellan resecentrum och centrum.

Förslaget bedöms vara förenligt med FÖP:ens intentioner.

### Planprogram

I tillhörande planprogram från 2009 står det att det är önskvärt med någon typ av enklare handel som kan kombineras med vänthall i området. Det är viktigt att området är överskådligt och att man

snabbt förstår sambanden, det ska vara lätt att orientera sig. Området behöver få en tydlig inramning och eventuellt en utökning av grönytor.

Planförslaget bedöms vara förenligt med planprogrammet. Förslaget kommer stärka platsen som resecentrum genom att rama in busstorget. Verksamhetslokaler kommer stärka sambanden och befolka platsen och skapa en ökad upplevd trygghet.

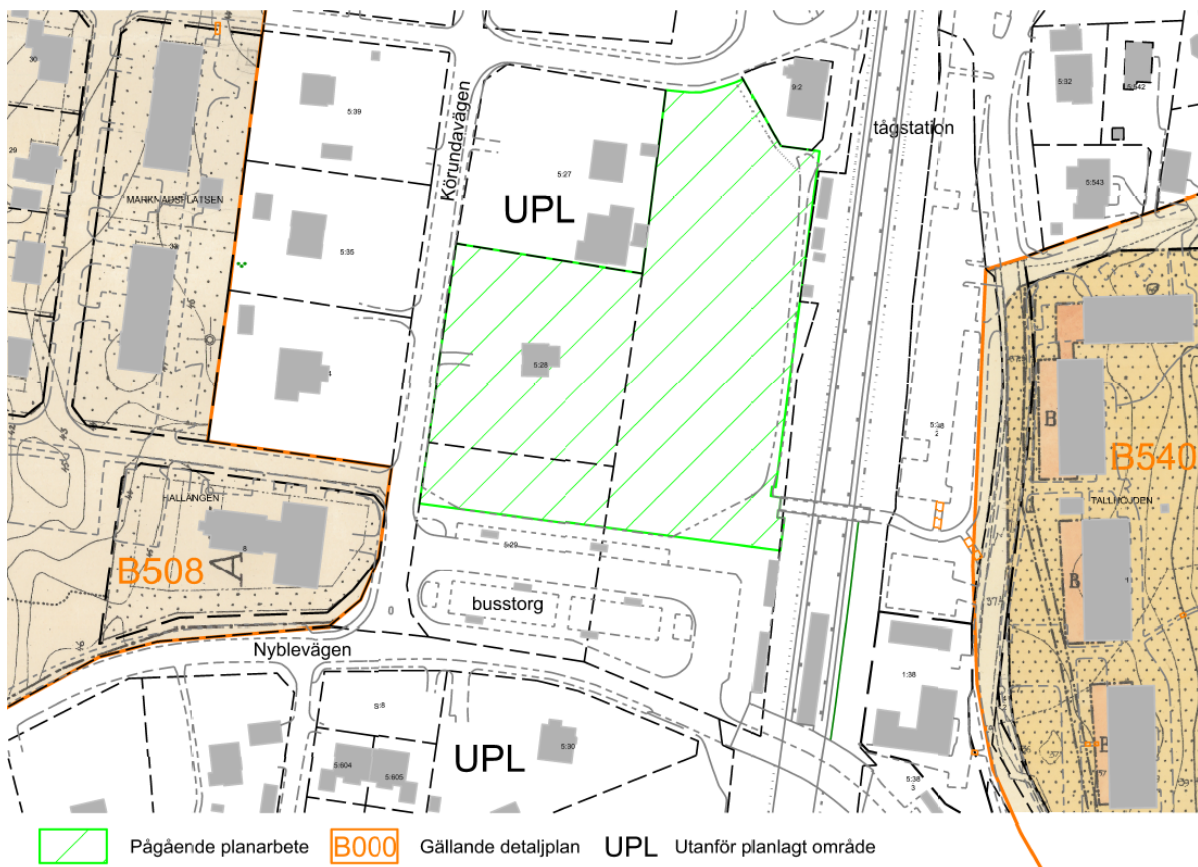
## Strukturplan

Den övergripande gestaltningsmässiga idén som uttrycks i strukturplanen från 2016 är att förtäta kring Nyblevägen som blir stadsgata och pulsåder i Ösmo. Man vill tydligare förbinda befintliga Ösmo centrum med stationsområdet och området kring Ösmo kyrka.

Planförslaget bedöms vara förenligt med strukturplanen.

## Gällande detaljplaner

Området är idag inte planlagt och det finns således ingen gällande detaljplan. Däremot finns det omkringliggande detaljplaner. Se bild nedan.





# Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

I detta kapitel kommer det redogöras för planområdets nuläge, det planförslag som skrivs fram och dess konsekvenser. Nuläge, planförslaget och konsekvenser kommer beskrivas under vardera rubrik där ett ämne i taget hanteras och redogörs för.

## Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget möjliggör för flerfamiljshus i fyra våningar fördelat i minst 4 byggnadskroppar. I planförslagets södra delar möjliggörs det för verksamheter i bottenplan, detta för att stärka stråket mellan pendeln och Ösmo centrum. I planförslaget finns det en gång och cykelväg som sträcker sig i nord-sydlig riktning, denna ersätter den nuvarande gång- och cykelvägen. Även ytor för parkering finns med i plankartan, närmast spåret i öster samt en mindre parkering i västra delen av planområdet. En mindre yta för tekniska anläggningar finns med i norra delen av planområdet. Även ett mindre torg finns med i plankartan, detta ska dels stärka område som stationsområde sats stärka stråket mot centrum.

Byggrätterna har reglerats med fasadhöjd och nockhöjd för att anpassas till omgivningen. Även fasad har till viss del reglerats av samma anledning. De södra byggrätterna ska ha huvudentréer, även detta för att stärka stråket.

En äldre värdefull ek som finns inom området har i detaljplanen skyddats för att efter ett genomförande bli en del av innergården.

Planförslaget tar också höjd för en framtida breddning av Körundavägen vilket gör att en remsa i västra delen av planområdet är markerat som gata.

## Planbestämmelser

I plankartan finns en rad olika bestämmelser för att reglera marken inom planområdet. Bestämmelserna förklaras nedan för att ge en djupare förståelse av syftet av dem.


## Bestämmelser som gäller inom allmän platsmark

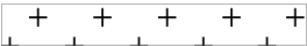
Symbol	Beteckning	Syfte & motiv
GATA	Gata	Detaljplanen är försedd med yta markerad som GATA i den västra delen. Denna remsa möjliggör för att anlägga gata inom området, detta säkerställer att Körundavägen kan breddas i framtiden. Användningen gata innefattar både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår även komplement för gatans funktion.
TORG	Torg	I planområdets sydöstra hörn finns hittas användningen TORG. Torgytan kan stärka platsen som stationsområde, stärka och aktivera stråket mot centrum. I byggnaden intill torgytan möjliggörs det för centrumverksamhet i bottenplan, detta kan tillföra ytterligare liv och rörelse till torget. Inom denna yta lämpar det sig att placera konst eller annat motsvarande för att ytterligare stärka platsen som en nod.  Torg kan även användas för möten och evenemang. Grundprincipen är att ett torg endast tillfälligt får upplåtas för enskild verksamhet.  Användningen medger att platsen används för torg med tillhörande verksamheter som till exempel torghandel, kollektivtrafik eller serveringar. Även komplement som behövs för torgets funktion ingår, så som kiosker eller toaletter.
GCVÄG	Gång- och cykelväg	I planförslaget har en CG-väg planerats för att ligga intill de östra husen. Denna sträckning ska ersätta den nuvarande CG-väg som går inom området. Placeringen av GC-vägen kan stärka upplevelsen av trygghet då den ligger intill bostäder vilket gör att folk rör sig och ser vad som händer på vägen.


## Bestämmelser som gäller inom allmän platsmark

Symbol	Beteckning	Syfte & motiv
B	Bostäder	För att uppnå syftet med planen möjliggörs det för bostäder inom merparten av planområdet. Även bostadskomplement ingår i användningen. Byggrätterna har ytterligare

		<p>reglerats med egenskapsbestämmelser som kan ses längre ned i tabellen.</p> <p>Inom användningen ingår också yta för cykelparkering och parkering för fordon. Yta för parkering är redan avsatt i plankartan men i de fall dessa ytor inte skulle räcka till finns möjlighet att anlägga parkering Inom dessa ytor.</p>
<b>P</b>	Parkering	<p>Områden markerat med P är avsatta för parkering. Även komplement ingår i användningen, så som laddplatser. Yta för parkering finns med i detaljplanen för att säkra att tillräckligt med parkeringsyta finns för att täcka upp behovet för de boende. En större yta för parkering finns i den östra delen av planområdet, denna utgör också en buffert mot spårområdet.</p>
<b>C</b>	Centrum	<p>Område markerat med C, i plankartan inom parentes (C) möjliggör för att centrumverksamhet kan ske i bottenvåning. I användningen centrum ingår verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler och kontor. Att bestämmelsen är relativt bred gör att detaljplanen tillåter att dessa lokaler byter skepnad med tiden. Detta gör att detaljplanen både blir flexibel med också tar höjd för framtida behov.</p> <p>Att bestämmelsen är skriven inom parentes betyder i detta fall att användningen centrum endast gäller i bottenplan. Alltså är centrumverksamhet inte tillåtet på våningarna ovanför bottenplan.</p> <p>Att möjliggöra för lokaler i bottenvåning är ett sätt för att kunna tillskapa liv i stråket som löper utanför. På detta sätt kan stråket mellan pendel-centrum stärkas men även upplevas tryggare. Det kan även ytterligare stärka upplevelsen av ett stationsområde samt att tydligt rama in busstorget som ligger i anslutning.</p>
<b>E</b>	Tekniska anläggningar	<p>Område för tekniska anläggningar finns med i detaljplanen för att möjliggöra för en tillkommande nätstation.</p>

<i>Symbol</i>	<i>Beteckning</i>	<i>Syfte &amp; motiv</i>
<p>Saknar symbol</p> <p>Gäller inom all kvartersmark inom planområdet</p>	<p>Utkragande balkonger får inte glasas in</p>	<p>Bestämmelsen hindrar att utkragande balkonger får glasas in. Bestämmelsen hindrar dock inte uppförandet av balkonger eller inglasade balkonger som går i linje med fasad. Utkragande balkonger som glasas in bedöms kunna ha en negativ påverkan på byggnadens fasad och uppfattningen av volymen påverkas markant. Även ljusinsläpp till bostäderna hade påverkats.</p>
<p>Saknar symbol</p> <p>Gäller inom all kvartersmark inom planområdet</p>	<p>Minst 4,9% av fastighetsarean inom planområdet ska vara genomsläpplig</p>	<p>Bestämmelsen har sin bakgrund i dagvattenutredningen som är framtagen för detaljplanen. Förutom att säkerställa att tillräckligt med yta finns för dagvattenlösningar finns även denna bestämmelse som reglerar andelen genomsläpplig yta. Den genomsläppliga ytan kan med fördel bestå av växtbäddar med tillhörande magasin. Bestämmelsen hindrar inte att ytterligare yta är genomsläpplig.</p>
	<p>Marken får inte förses med byggnad. Utkragande balkonger minst 3 meter ovan mark och max 2 meter utskjutande från fasad får anordnas</p>	<p>Prickmarken har placerats i plankartan för ett styra vart byggnader kan uppföras, det vill säga vilken placering som är möjlig. Byggrätterna är placerade enligt plankartan för att uppnå en stadsmässig karaktär vilket bedöms lämpligt för platsen. Placeringen avser också att stärka kopplingen pendelcentrum samt rama in busstorget och det tillkommande torget i sydöst. Placeringen av byggrätterna ramar också in Körundavägen som i framtiden avses breddas och få en större roll i orten. Begränsningen av byggrätterna och dess placering säkerställer också att en tillräckligt stor innergård kan säkras.</p> <p>Inom prickmark är avsikten att balkonger, uteplatser med eventuella avskärmningar och dylikt ska kunna uppföras. I stråket mot centrum (mot busstorget) ska även möblering till verksamheter också kunna ske.</p> <p>Prickmark tillsammans med korsmarken säkerställer också att det finns tillräckligt med plats inom detaljplaneområdet för att anlägga lämpliga dagvattenlösningar, så som växtbädd eller liknande.</p>

ö <sup>1</sup>	Marken får inte förses med byggnad	<p>En form av prickmark, betecknat ö<sup>1</sup> har införlivats i plankartan kring de områden där byggnation inte får uppstå. Områden med beteckningen är exempelvis det skyddsvärda trädet, den blivande genomfartsvägen samt intill fastighetsgräns.</p> <p>Eken, det skyddsvärda trädet, och dess rötter är känslig mot tyngd och därför är det olämpligt att placera byggnation inom området.</p>
	Marken får endast förses med komplementbyggnader, byggnadsverk och utkragande balkonger minst 3 meter ovan mark och max 2 meter utskjutande från fasad	Plusmark har placerats på plankartan för att begränsa byggrätterna och lämna tillräcklig plats till innergården samt tänka dagvattenlösningar. Inom plusmarken får endast marken förses med komplementbyggnader, så som miljörum eller förråd mm. Marken får också förses med byggnadsverk och balkonger.
s <sup>1</sup>	Vind får ej inredas som bostad	Bestämmelsen om att vind inte får inredas gäller för alla byggrätter inom planområdet. Att vinden inte får inredas som bostad syftar till att byggnaden inte ska utformas med en "extra våning", det vill säga att det är ett sätt för att undvika att intrycket av antal våningar ökar. Bestämmelsen hindrar inte att vinden får användas till förråd eller liknande.
h <sup>1</sup>	Högsta nockhöjd är 16,5 meter	Nockhöjden är reglerad till 16,5 meter för alla byggrätter. Om fasadhöjden nyttjas till 12,5 meter ger det 4 meter till taket. Utrymmet upp till nock ger möjlighet att utnyttja vindsvåningar som förråd eller dyligt. Nockhöjd mäts vid medelmarknivå intill fasad.
h <sup>2</sup>	Högsta fasadhöjd är 12,5 meter	Fasadhöjden är reglerad till 12,5 meter vilket möjliggör för att byggnader med upp till fyra våningar kan byggas. Alla byggrätter inom planområdet har denna höjdsättning. Fasadhöjd mäts vid medelmarknivå intill fasad vilket gör att byggnaderna kommer att följa terrängen och på så vis anpassas till markförhållandena. För att planen ska vara genomförbar kommer marknivåerna att jämnas ut och det kommer vara en sluttning åt norr, således kommer byggnaden, sett från Körundavägen mot spåret, att uppfattas som lägre då marken lutar. Detta blir således en anpassning till landskapet och den intilliggande byggnationen.

		Hisstoppar ska i detta sammanhang inte ses som en del av fasaden utan kan löpa högre än den satta fasadhöjden.
n <sup>1</sup>	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk	Den gamla eken inom området är ett särskilt skyddsvärt träd och skyddas därför i planen.
	Utfartsförbud	<p>Utfartsförbud är satt mot torget och ut mot Körundavägen. Mot torget är det satt för att människor och verksamheter ska kunna verka fritt utan störande trafik. Även ur trafiksäkerhetssynpunkt är det viktigt att hålla människor och bilar åtskilda intill torget.</p> <p>Utfartsförbudet mot Körundavägen finns utsatt för att begränsa antalet utfarter. Körundavägen är en relativt trafikerad väg där det är eftersträvansvärt att hålla utfarterna nere för en trafiksäker miljö.</p>
f <sup>1</sup>	Fasad ska vara av trä utan synliga elementskarvar	En träfasad anses spela väl med det intilliggande stationshuset med kulturvärden samt att det passar väl in i närområdet. Bestämmelsen reglerar också att byggnaderna ska uppföras utan synliga elementskarvar. En träfasad utan synliga elementskarvar kan också anses bidra till en detaljeringsgrad i vilket bidrar omsorgsfull gestaltning i ett viktigt läge för orten. Detta överensstämmer också väl med det planbesked som lämnats in och de uppsatta hållbarhetsmålen för projektet.
f <sup>2</sup>	Bottenvåning ska möjliggöra för verksamhetslokal om minst 2,70 meter i rumshöjd	För att möjligheten till att ha lokaler i bottenvåning ska bli bestående finns bestämmelse om att rumshöjden ska vara minst 2,7 meter. Detta bidrar också till att byggnaderna kan byta skepnad över tid och på så vis kan detaljplanen anpassas efter framtida behov.
b <sup>1</sup>	Huvudentréer ska vara vända mot Sara Carolinas torg	För att aktivera och stärka stråket pendelcentrum finns bestämmelse om att huvudentréer ska vara vända mot Sara Carolinas torg, det vill säga mot busstorget.
n <sup>2</sup>	Marken får ej hårdgöras	Marken får ej hårdgöras med bakgrund av att trädets rötter inte ska utsättas för tyngd. Vidare ska det också bibehållas en god infiltration i området kring trädet.
m <sup>1</sup>	Bullerskärm ska uppföras längs	Bullerskärm ska uppföras mot järnvägen för att för att inte överstiga bullervärden.

	användningsområdets östra sida	
e <sup>1</sup>	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är totalt 100 kvm inom egenskapsområdet	Stora delar av det som är tänkt att utgöra innergård är försedd med plusmark med regleringen om att största byggnadsarea för komplementbyggnad är 100 kvm. Denna yta möjliggör för att förrådsbyggnader eller miljörum kan uppföras men säkerställer också att gårdsytan blir tillräckligt stor.

## Statliga värden och geoteknik

### Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

### Kulturminnen

Området ligger intill det gamla stationshuset som är kulturminnesmärkt. Stationshuset har en tillhörande skyddszon som ligger inom detaljplanegränsen. Inom detta område är det tänkt att tillskapa en väg med tillhörande parkering för det nya bostadsområdet. Skyddszone som ingår i detaljplaneområdet ligger inom kvartermark. Med anledning av stationshuset och dess närhet har det tagits fram en utredning för att undersöka på vilket sätt tillkommande bebyggelse kan behöva anpassas till kulturminnet och tillhörande skyddszon.

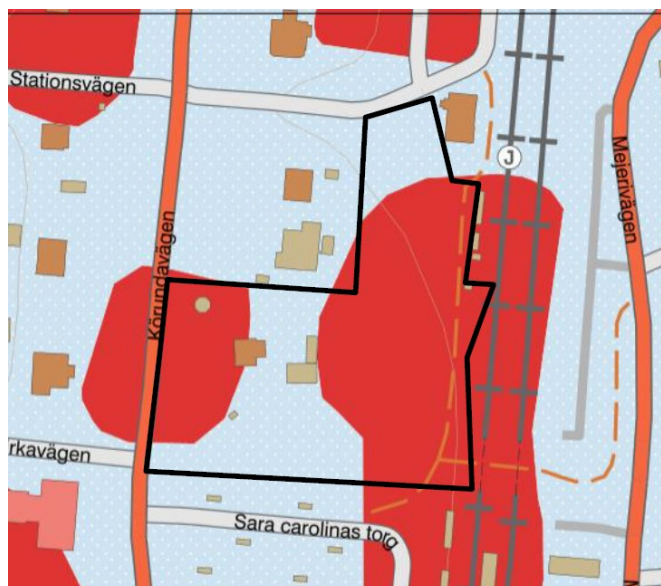
För att göra ändringar inom skyddszone behöver tillstånd sökas hos länsstyrelsen. Ansökan om tillstånd har skickats in och kommer hanteras parallellt med detaljplaneprocessen.

### Geoteknik, stabilitet och radon

För detaljplanen har det tagits fram en markteknisk undersökningsrapport avseende geoteknik. I denna konstaterar man att markens nivå varierar från ca +37 i de nordligaste delarna till +40,7 centralt i området till som högst +43,5 i östra delen.

Enligt jordartskartan från SGU utgörs jorden i området av sandig morän som symboliseras med en ljusblå färg respektive berg som visas i röd färg.

Installerat grundvattenrör visar på grundvattennivå +40,1, vilket motsvarar 0,6 m under markytan.



Sammanfattningsvis konstaterar man i undersökningen att inga avvikelser har noterats.

## Bebyggelse

Idag finns ingen gällande detaljplan för berört område. Området innehåller idag ingen bebyggelse, det har tidigare stått en villa på platsen som rivits i samband med projektets start. Marken består av en kuperad terräng täckt med blandskog och inslag av berg i dagen. Skogsområdet används idag i mycket liten utsträckning och skapar till viss del en otrygghet. Ungdomar använder området för langning och resenärer använder det ibland som toalett.

Med planförslaget kommer det möjliggöras för bostäder i fyra våningar. En del av det som utgör skog idag är tänkt att bevaras till kommande innergård, bland annat kommer den stora eken att få stå kvar och skyddas med bestämmelser. I de byggnader som vetter mot busstorget kommer det möjliggöras för verksamhetslokaler i bottenvåning för att stärka stråket och kopplingen mot centrum. Byggnadernas placering kommer hjälpa till i att stärka stråket mot centrum, rama in innergården och tydliggöra privata och offentliga utrymmen.

Området lämpar sig väl för bostadsbebyggelse då det ligger centralt i Ösmo med närhet till service, arbetsplatser och skolor. Områdets centrala läge med närhet till pendeltågsstation och busstorg skapar också goda förutsättningar för ett hållbart resande.

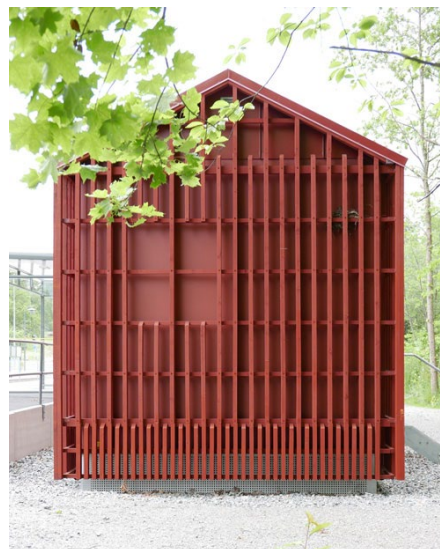
## Stadsbild och gestaltning

Omgivande miljö består av blandad bebyggelse i form av fristående villor, lägenhetshus, verksamhetslokaler och stationshuset. Tillkommande byggnation avser att passa in i befintlig stadsbild.

Byggnationen avser att stärka platsen som stationsmiljö och stärka kopplingen mot centrum. Platsen är särskilt betydelsefull för Ösmos utveckling eftersom det är en entré för många som kommer till orten. Det är därför motiverat att lägga stor vikt på en omsorgsfull gestaltning. En högre bottenvåning där verksamheter kan inrymmas kommer förtydliga stråket och stärka karaktären av en offentlig plats. Även torgytan avser att stärka platsen utifrån dessa resonemang. Mötet med stationshuset anses vara extra viktigt i och med dess höga kulturvärden. Höjdsättningen av byggrätterna följer den sluttande terrängen och kommer därför möta upp det gamla stationshuset på ett respektfullt sätt. Det norra huset kommer också stå i en sluttning vilket gör att huset från ena sidan kommer uppfattas som tre våningar istället för fyra.

Vidare är också vegetationen en viktig del i att få byggnationen att passa in i området. I detaljplanen har ett träd fått skydd genom bestämmelse. Det är dock eftersträvansvärt att mer grönska än den gamla eken kan bevaras och bli en del av innergården. Planen möjliggör förgårdsmark mot Sara Carolinas torg, privata uteplatser mot Körundavägen och gc-stråket i öster i syfte att skapa avskildhet mot bostäderna samt en grön inramning av stadsrummet. Torget i planområdets sydöstra hörn möjliggör inslag av träd och grönska i gestaltningen.

I plankartan finns det med bestämmelser som säkrar upp vissa gestaltningsdelar, dessa då bedöms vara viktiga för intrycket av området. I plankartan regleras bland annat balkonger, fasadmateriell och höjd på bottenvåning. De anses vara en viktig del i en omsorgsfull gestaltning och god helhetsverkan. Inom planområdet finns också ett E-område för tekniska anläggningar.





I och med att E-området hamnar i närområdet av bebyggelse och nära stationshuset är det viktigt att även denna passar in i omgivningen. Exempel på en sådan byggnad kan ses ovan.

Med fördel bör byggnaderna i söder ha en markerad sockel för att än mer förtydliga den offentliga sida som ska förstärka stråket. Det är också denna sida av fasaden som kommer ses först av boende och besökare som anländer med tåg eller buss till platsen.

För att ytterligare säkra upp gestaltningsmässiga idéer och kvalitéer kommer ett kvalitetsprogram tas fram under detaljplaneprocessen. I kvalitetsprogrammet kommer gestaltningsprinciper för området, bland annat gårdsmiljön, förgårdsmark, belysning, materialval och liknande beskrivas och illustreras. Kvalitetsprogrammet är under framtagande men avses finnas med som tillhörande handling under granskningen.

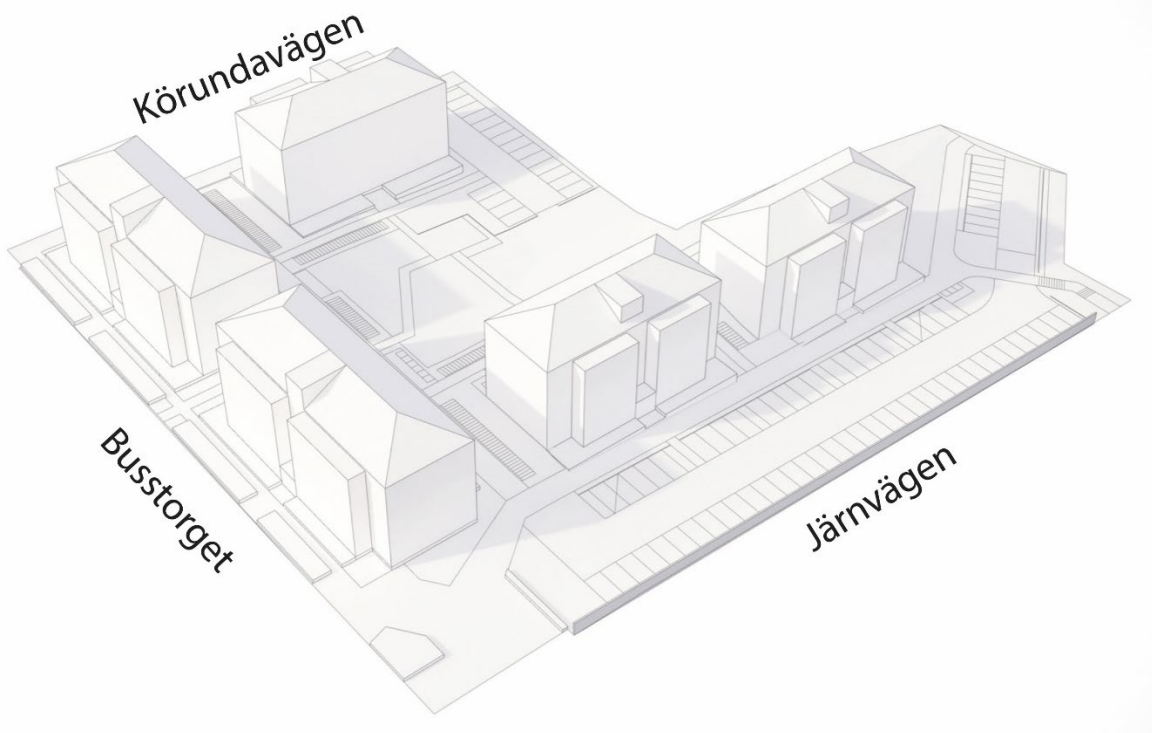


Illustration över volymer som kan rymmas i planförslaget.

## Kulturhistoria

Detaljplaneområdet ligger intill objekt med kulturhistoriska värden. Bland annat 20-tals-villor samt det gamla stationshuset. För detaljplanen har det tagits fram en kulturmiljöutredning. I denna konstaterar man att planförslaget och de kulturhistoriska värdena inte står i strid med detaljplaneförslaget.

Ösmo f.d. stationshus, inom fastighet Vansta 9:2, är förklarad som byggnadsminne enligt kulturmiljölagen. Till byggnadsminnet finns ett skyddsområde som omfattas av skyddsföreskrifter. Enligt föreskrifterna får detta skyddsområde inte ytterligare bebyggas eller på annat sätt ändras utan tillstånd från länsstyrelsen. Området ska vårdas och hållas i sådant skick att dess karaktär ej förvanskas. En ansökan om dispens har skickats in och kommer behandlas under planprocessen.

Även om det finns flera inslag av kulturhistoriskt värde bedöms det finnas få historiska strukturer och stråk som är känsliga för förändring, detta beskrivs i utredningen. Undantagen gäller de områden som har väl sammanhållna helhetsmiljöer. Den tidiga villabebyggelsen vid Körundavägen har påverkats av rivningar i den södra delen och av delvis ovarsamma renoveringar som påverkat

helhetskaraktären. Ett välbevarat och verkligt värdefullt, tillika känsligt sammanhang finns i korsningen Körundavägen-Stationsvägen.

Tillkommande flerfamiljshus som möjliggörs för i planförslaget innebär en omprogrammering av den södra delen av den tidiga utbyggnadsetappen av stationssamhället. Denna förskjutning i bebyggelsens typ innebär att utbredningen av den kulturhistoriskt värdefulla villabebyggelsen med enfamiljshus djupt indragna på stora tomter minskar. Det blir svårare att avläsa villastadens utsträckning i söder i och med att den kil som busstationen slagit förstärks och breddas. Att befintliga träd inom planområdet blir färre minskar också läsbarheten kring villasamhällets utbredning. Läsbarheten kring den historiska utvecklingen vid Körundavägen och väster om stationshuset bedöms dock bli fortsatt god. Den kulturhistoriskt intressanta och värdefulla stadsbilden i korsningen Körundavägen och Stationsvägen, där det byggnadsminnesförklarade stationshuset flankeras av villor på stora tomter, bibehålls. Den nya parkeringen i närheten av stationshuset bedöms inte påverka denna känsliga stadsbild eftersom den blir dold sett från Körundavägen.

Före detta kommunhusets inramning kommer att förändras avsevärt genom planens nya flerfamiljshus som förändrar relationerna vid platsen. Dess karaktär av offentlig byggnad bedöms stärkas av att platsen blir mer väldefinierad och hamnar i ett tydligare centrumläge vilket är att betraktas som positivt.

Enligt utredningen bedöms inte stationshuset påverkas negativt av den föreslagna bebyggelsen, det finns ett erforderligt respektavstånd till byggnaden. Den kan fortfarande läsas mot en bakgrund av grönska. Att den bebyggda prägeln i närområdet ökar står inte i motsättning till byggnadens kulturvärden.

Den norra delen av parkeringslösningen anläggs delvis inom gränserna för byggnadsminnets skyddsområde. Åtgärderna som krävs för att få till fungerande marklutning innebär ändrade marknivåer och sålunda en förändring av stationshusets närmiljö. Stationshusets avgränsning mot väster är sedan ett antal år skarp genom en fris av natursten i tomtgräns och välordnade grusade ytor därinnanför. Marken utanför tomtgränsen är avröjd skogsmark och upplevs inte ha något funktionellt eller gestaltningsmässigt samband med stationshuset. Att marken förändras och får ny funktion i skyddsområdets västra del bedöms inte medföra mer än små negativa konsekvenser för kulturvärden. Parkering är inte en främmande användning i den stationsnära miljön. En slänt som omformar mötet med omgivningen bedöms däremot påverka stationsmiljön negativt eftersom byggnaden hamnar lågt i relation till parkeringen. Den trädrad som planteras i anslutning till stationshusets tomt bedöms förbättra stationshusets inramning och väga upp delar av de negativa effekterna av ändringen av marknivåerna.

Negativa konsekvenser för kulturmiljön är i huvudsak knutna till att det kulturhistoriskt värdefulla villaområdet från Ösmos tidiga utbyggnad blir svårare att läsa sett till dess utbredning. Den södra delen av området är redan markant påverkad av rivning för busstationen och utförd rivning inom Vansta 5:28. Det medför att det finns en ökad tålighet för en förändring av bebyggelsestrukturen. Detta intrång i kanten av området kan dock på sikt öppna för fortsatt omvandling av villastadskaraktären vid Körundavägen, något som skulle kunna bli mer problematiskt från kulturmiljösynpunkt.

## Gator och trafik

### Gatunät

Idag finns det en gång- och cykelväg som går genom planområdet, denna kommer ersättas med en ny gång- och cykelväg anpassad till den nya bebyggelsen. Gång och cykelvägen kan idag uppfattas

som något otrygg då den ligger intill ett skogsparti. Den nya gång- och cykelvägen kommer placeras intill byggnaderna och parkeringen i en fortsatt nord-sydlig riktning. Denna lösning kommer resultera i att sträckningen kommer upplevas mer bevakad (ögon från parkering och husen) vilket i förlängningen ger förutsättningar för en ökad upplevd trygghet.

Planförslaget tar också höjd för en framtida breddning av Körundavägen. Av denna anledning är en remsa i väst markerad som gata i plankartan. Ytan utgörs idag av den gamla villatomten. Tanken är att Körundavägen ska uppnå standard *kopplingsgata* enligt teknisk handbok, detta innebär en sektion på 17,2 m.

Inom planområdet kommer det finnas vägbanor kopplade till parkeringsytornas samt möjlighet till genomfart genom området för ex. sopbil. Bilar till de boende är tänkt att angöra från Stationsvägen. Möjlighet att som personbil köra genom området ska regleras vid genomförandet för att begränsa antalet bilar som gör utfart/infart mot Körundavägen. Den nya väg som tillkommer i området kommer att heta Ekslingen.

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger mycket nära kollektivtrafikalternativ vilket skapar förutsättningar för ett hållbart resande. Både busstorget och pendeltågsstationen ligger i planområdets direkta närhet. Byggnationen kommer till viss del hjälpa till att stärka platsen genom att rama in busstorget men också genom att verksamheter kan tillkomma i detta läge.

### Biltrafik och bilparkering

Planen kommer medföra en marginell ökning av biltrafik på intilliggande vägar. Bilparkering kommer i huvudsak förläggas intill spåret, i planområdets östra del. För att angöra till denna parkering kommer Stationsvägen att användas. En mindre parkering kommer också att anläggas i planens nordvästra del. För att komma till denna kommer angöring ske från Körundavägen. Även en genomfartsväg kommer tillskapas vilket nås från Körundavägen, denna är endast tänkt att användas för sopbil, inte för genomfart av personbilar.

I plankartan har man räknat med en reducering av p-talet. Utan reducering ligger p-talet på 0,78 p-platser/lägenhet. För att få en reducering måste aktören arbeta med mobilitetsåtgärder som bedöms ha en så pass god effekt att man kan reducera antalet p-platser till de boende. Exempel på mobilitetsåtgärder som avses ge effekt för projektet är bland annat delad bilpool för de boende, leveransboxar i byggnaden samt delad lådcykel. En djupare förklaring av samtliga mobilitetsåtgärder kommer finnas med i kvalitetsprogrammet som blir en tillhörande planhandling i samband med granskningen.

Maximal reducering av p-tal är 30% vilket också är ambitionen för projektet. Plankartan har utformats efter denna reducering. Det betyder att om mobilitetsåtgärderna skulle falla kommer det behövas mer plats för parkering inom planområdet. Om detta skulle ske är det möjligt att anlägga parkering inom område markerat som bostad, på både prickmark och plusmark. Innan man anlägger nya ytor för parkering ska man försöka få rätta på mobilitetsåtgärderna och se över om det är något som kan ändras till det bättre för att påverka utfallet.

# Teknisk försörjning

## Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Idag finns en anslutningspunkt i södra delen av planområdet. I och med utbyggnaden är tanken att det ska tillkomma en anslutningspunkt i norra delen.

## Dagvatten

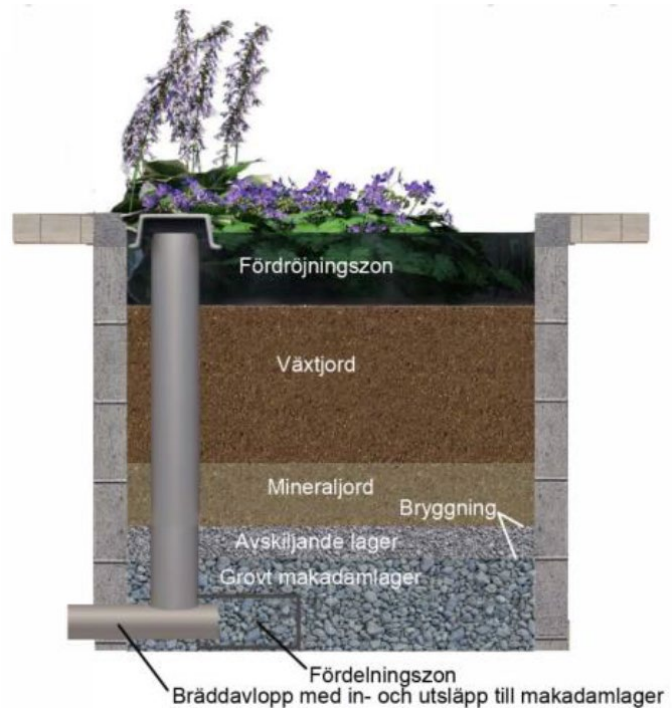
Området består idag av naturmark och därför finns det inte heller någon dagvattenanläggning i det som utgör planområdet. För att undersöka vad som kommer krävas för att hantera dagvatten inom detaljplanen med en kommande exploatering har en dagvattenutredning tagits fram, dagvattenutredningen utgår från Nynäshamns Dagvattenpolicy.

Med exploateringen beräknas dagvattenflödet från planområdet, om inga åtgärder för dagvattenhantering införs, öka från 72 liter/sekund till 224 liter/sekund vid ett dimensionerande 20-årsregn. För att fördröja framtida 20-årsregn ner till ett befintlig 5-årsregn behövs en erforderlig fördröjningsvolym på 134 m<sup>3</sup>. Denna siffra för fördröjningsvolym inkluderar de flödeskrav som markavvattningsföretaget ställer för avrinning. Om man inte tar hänsyn till markavvattningsföretaget är siffran istället 99 m<sup>3</sup>.

<b>Delavrinningsområde</b>	<b>Red.area [m<sup>2</sup>]</b>	<b>V [m<sup>3</sup>]</b>	<b>Dagvattenanläggning</b>	<b>Ytanspråk [m<sup>2</sup>]</b>
Grönyta 1	1401	4	Infiltration	14
Grönyta 2	627	2	Infiltration	7
Hus 1	992	13	Växtbädd	46
Hus 2	1007	14	Växtbädd	49
Hus 3	1157	15	Växtbädd	53
Hus 4	1222	16	Växtbädd	56
Hus 5	977	13	Växtbädd	46
Parkering 1	551	9	Växtbädd	32
Parkering 2	1900	33	Växtbädd	116
Parkering 3	499	9	Växtbädd	32
Torg	397	6	Växtbädd	21
<b>Totalt</b>	<b>10 730</b>	<b>134</b>		<b>472</b>

*Reducerad area, fördröjningsvolym, dagvattenanläggning och ytanspråk för dagvattenhantering med markavvattningsföretagets flödeskrav*

För att undvika översvämningsskador vid extrema regn behöver befintliga översvämningsskydd kompenseras för i samband med planerad exploatering. Detta kan åstadkommas genom översvämningssytor i form av lågstråk med dämmande funktion eller nedsänkta parkeringsytor och grönytor. I första hand föreslås det att dagvattnet omhändertas i växtbäddar som anläggs på olika platser inom planområdet. Denna typ av småskalig dagvattenhantering bedöms vara mer effektiv och i större utsträckning efterlikna den naturliga vattenbalansen än att skapa en samlad anläggning för dagvattenhantering inom en avgränsad del av utbredningsområdet. Växtbäddarna föreslås anläggas med en övre fördröjningszon, som kan skapas genom antingen upphöjda kanter eller nedsänkning, och ett underliggande poröst lager för ytterligare fördröjning. Denna typ av lösning kan också tillföra trivselskapande kvalitéer för boende och besökare. Dagvattenanläggningarna är dimensionerade för att uppnå en hög reningseffekt och bedöms vara den bästa tillgängliga teknik som till en rimlig insats renar och fördröjer dagvatten som uppstår i samband med exploateringen. Underhåll behövs för att säkerställa dagvattenanläggningarnas funktion, vilket behöver säkerställas i framtida skötselplaner.



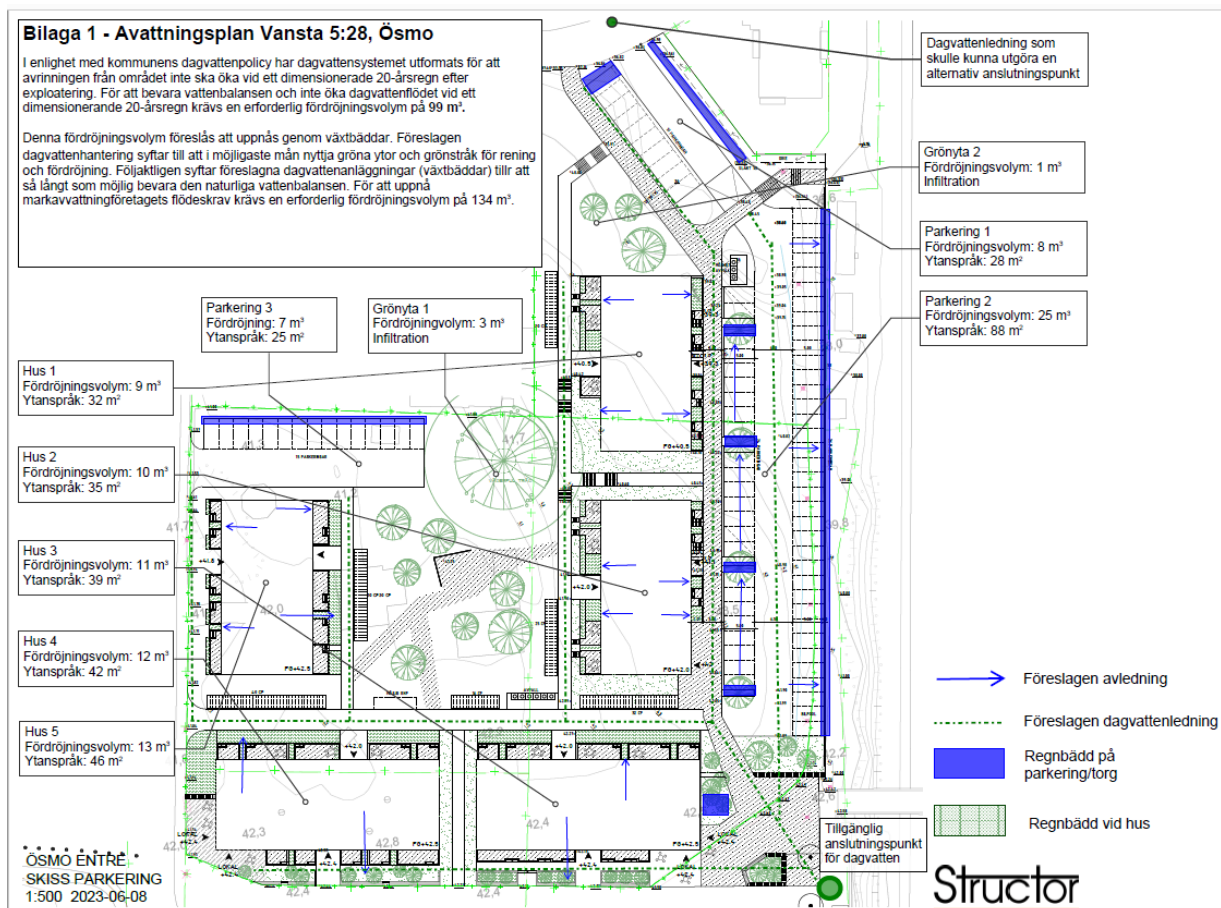
Exempel på utformning av en växtbädd

Bostadshus föreslås avvattnas och renas i växtbäddar som i första hand anläggs intill fasad. För att minska på ytbehovet kan dagvattenanläggningarna ges ett större djup på de områden där marken tillåter.

Parkeringsytor är ofta de områden som ger upphov till högst föroreningshalter i dagvatten.

Förslaget är att parkering ordnas med gräsarmering vilket ger dagvatten möjlighet att infiltrera samt att det bidrar till viss rening. Parkeringsytorna föreslås även att luta mot växtbäddar för ytterligare rening. Hårdgjorda ytor så som gator föreslås luta mot omkringliggande grönytor, diken anläggs på sina håll för att leda vattnet mot växtbäddar före rening, fördröjning och infiltration.





Med föreslagna reningsåtgärder beräknas föroreningsbelastningen i allmänhet minska för de studerade ämnena, men en viss ökning beräknas ske avseende den årliga mängden krom, nickel och kvicksilver. För näringsämnen, som enligt VISS är utslagsgivande för ekologisk status i båda recipienterna, Älvsjön och den nedströms belägna Nynäsviken, förväntas dock en minskad föroreningsbelastning givet att föreslagna reningsåtgärder genomförs. Utifrån detta bedöms den planerade exploateringen med föreslagna dagvattenåtgärder inte äventyra recipientens möjlighet att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer.

Planområdet ligger på en lokal höjdpunkt och mottar inget tillrinnande vatten från omgivande mark. Generellt finns en svag lutning mot nordöst. Ingen information om kända översvämningssproblem har framkommit under utredningen. I samband med exploatering kommer marken anpassas till bebyggelse och höjdförhållandena kommer ändras och området kommer bli mer flackt.

I plankartan säkerställs det att tillräckligt med plats finns till föreslagna åtgärder. Detta för att inte låsa sig till en särskild teknisk lösning.

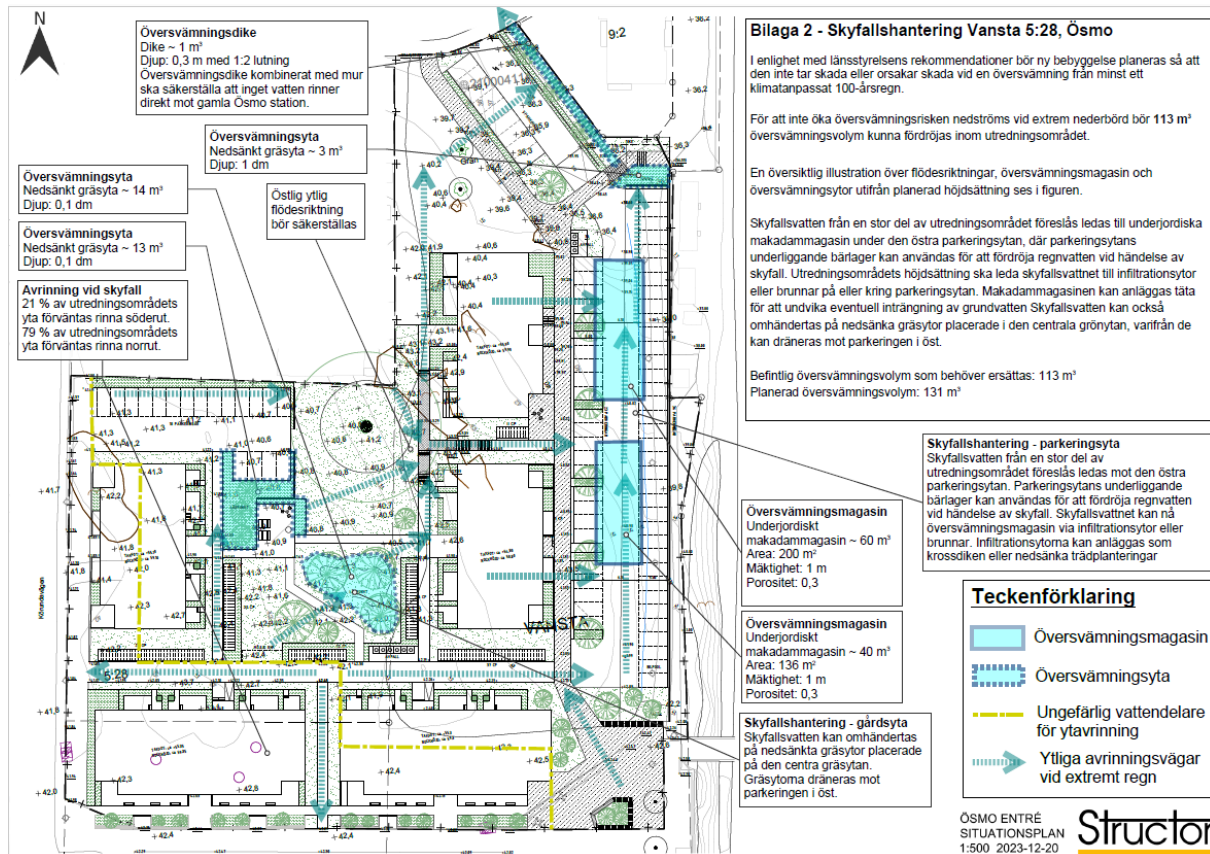
## Skyfall

Vid extrema regn, exempelvis ett 100-årsregn, uppstår dagvattenflöden som områdets dagvattenlösningar inte är dimensionerade för att klara av. Det är därför viktigt att planera höjdsättningen så att dagvattnet kan avrinna bort från byggnader via sekundära avrinningsvägar vidare ut på närliggande lokalgator, grönytor eller vattendrag. måste därför anpassas till att skapa sekundära avrinningsvägar som förhindrar Höjdsättningen att vatten ansamlas mot eller nära fasader.

Det är viktigt att områdets körytor höjdsätts lägre än nivån för färdigt golv i byggnader, så att vatten kan avrinna ytledes från byggnader mot körbanor för att undvika översvämning och fuktskador på

hus. Vid kraftiga skyfall ska vattnet inte ansamlas utan avrinna med en tydlig flödesriktning. Avrinningen via de sekundära avrinningsvägarna ska dock inte leda till ökade översvämningsrisker för kringliggande områden.

Det finns två lågpunkter inom planområdet, centralt i området och norrut framför Stationsvägen där det finns en risk för vattensamling. För att inte öka översvämningsrisken nedström vid extrem nederbörd bör befintlig översvämningsvolym kompenseras för i samband med planerad exploatering. För att kompensera för befintlig översvämningsvolym behövs en översvämningsvolym på 131 m<sup>3</sup> inom planområdet för att klara av planerad situation.



Principer för hur utredningsområdet kan utformas för att åstadkomma föreslagen skyfallshantering.

För att uppnå denna volym föreslås att lågstråk med dämmande funktion anlägg, dessa bör kombineras med nedsänkta ytor på parkeringar och grönområden. Dessa områden ska tillfälligt fördröja skyfallsvattnet innan det rinner vidare. Den beräknade planerade översvämningsvolymen uppgår till 120 m<sup>3</sup>, vilket överstiger och därmed kompenserar för den befintliga översvämningsvolymen.

Översvämningsytorna kommer försees på ytor som till vardags kommer nyttjas för bland annat parkering, innergård och plantering. Därför kommer inte särskilda ytor i plankartan reserveras för skyfall med planbestämmelser, istället säkerställer plankartan att det kommer finnas tillräckligt med plats för föreslagna åtgärder.

## Avfall

Planförslaget är utformat för att avfallshantering ska kunna ske enkelt. Bland annat kommer genomfartsvägen i öst-västlig riktning kunna användas för att skapa genomfart för sophantering.

# Miljö

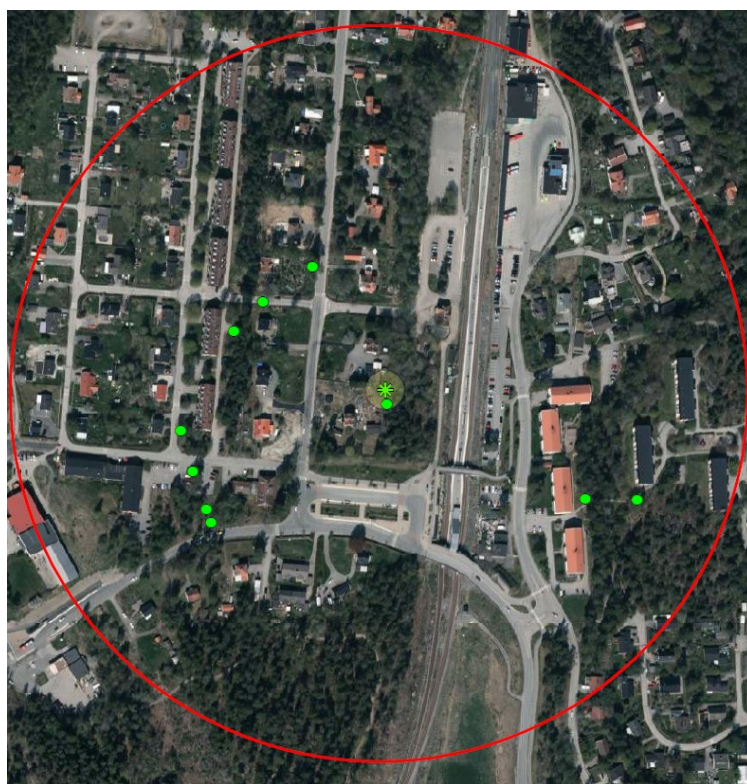
## Natur och vegetation

I dagsläget består detaljplaneområdet av blandskog samt en gammal villatomt. Med en exploatering kommer mycket av det gröna att försvinna och ersättas med bostäder samt gårdsyta. På fastigheten Vansta 5:28:s nordöstra hörn finns en identifierad ek. För denna har det genomförts en inventering. Inventeringen visar på att eken är ett så kallat *särskilt skyddsvärt träd*. För att det ska klassas som ett särskilt skyddsvärt träd behöver det uppfylla någon av nedanstående kriterier.

- jätteträd; träd grövre än 1 meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd.
- mycket gamla träd; Gran, tall, ek och bok äldre än 200 år. Övriga trädslag äldre än 140 år.
- grova hålträd; träd grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstam

Eken är ett jätteträd då den vid inventeringen visade sig ha en stamomkrets på 332 cm och därmed överstiger 1 m i diameter. Ekens ålder bedömdes också överstiga 200 år grundat på omkretsen samt den grovbarkiga strukturen, vilket bara uppnås på gamla ekar. Dessutom har eken en stamhålighet (en synlig långsmal hålighet, ca 30 cm lång) där stammen delar sig vilket gör att samtliga tre kriterier för särskilt skyddsvärt träd uppfylls.

Eken utgör en viktig del i att området och kommer skyddas i detaljplanen för att fortsatt kunna vara till nytta för den biologiska mångfalden. Bland annat är eken en viktig boendemiljö för vedlevande insekter och svampar. Inga naturvårdsarter kunde identifieras på eken vid inventeringstillfället. Vid inventeringen undersöktes också ekar inom en radie av 300 meter kring den identifierade eken för att se om det finns efterträdare i närområdet. Tio ekar identifierades, ingen av dem uppnår dock status "särskilt skyddsvärt träd". Den närmsta efterträdaren finns strax intill den stora eken. Det är eftersträvärt att denna ek bevaras.



*kartan visar den inventerade särskilt skyddsvärda eken (grön stjärna) med föreslaget trädskyddsområde (16 meter buffert) samt efterträdare (gröna cirklar) som förekommer inom en radie på 300 meter från eken.*

Det är även önskvärt att en trädskyddsplan tas fram av lämplig kompetens inför byggnation. Ett trädets rotsystem sträcker sig långt utanför trädkronan, ungefär femton gånger stammens diameter. Rötterna går inte speciellt djupt ner eftersom de behöver syre. De flesta rötter finns mellan ytan och ner till ungefär en halv meter. Längre ner finns främst stödjande rötter som är viktiga för trädets stabilitet. Under byggnation behöver rötterna skyddas, ett föreslaget skyddsavstånd på 16 meter bör efterlevas. Ingen byggnation, inklusive vägar och annan infrastruktur, får placeras inom



trädskyddsområdet. Schaktning ska inte heller göras inom trädskyddsområdet. Marken får inte hårdgöras eller kompakteras. Rötterna är känsliga för tyngd och tyngre konstruktioner bör därför inte uppföras inom skyddsområdet som finns utmärkt i plankartan.

Utöver detta har Parkslide identifierats på platsen, denna klassas som en invasiv art. Denna måste hanteras i samband med byggnationen.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) reglerar krav på miljö kvalitet som ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger. Statliga myndigheter har beslutat om åtgärder för att följa normerna där vissa av åtgärderna är direkt riktade till kommunerna. Det finns miljö- och kvalitetsnormer för vatten uppdelat i normer för grundvatten och ytvatten.

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

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

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

### MKN för vatten

Dagvatten från utbredningsområdet avrinner till recipienten Älvviken, SE653807-162178, och vidare till Nynäsviken, SE585170-175445, se Figur 2-1. Dessa båda recipienter är vattenförekomster som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Enligt VattenInformationssystem Sverige (VISS, 2019) senaste statusklassning har Älvviken måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. När undantag för överallt överskridande ämnen (kvicksilver och PBDE) tillämpas klassas den kemiska statusen som god. Utslagsgivande miljökonsekvenstyp för ekologisk status är övergödning, men tillförlitligheten i statusklassningen har klassificerats som låg då olika kvalitetsfaktorer ger motsägelsefulla resultat (växtplankton har hög status och näringsämnen måttlig status).

Nynäsviken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. När undantag för överallt överskridande ämnen (kvicksilver och PBDE) tillämpas klassas den kemiska statusen som god. Klassningen av ekologisk status till måttlig baseras på kvalitetsfaktorerna växtplankton och allmänna förhållanden – näringsämnen och siktdjup.

Miljö kvalitetsnormen för Älvviken har enligt VISS (2023) satts till god ekologisk status 2027, med motiveringen att god status inte kan uppnås tidigare på grund av tekniska skäl. Åtgärder behöver ändå vidtas så snart som möjligt för att möjliggöra god status 2027. Miljö kvalitetsnormen för kemisk status har satts till god kemisk status, med undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE.

Miljö kvalitetsnormen för Nynäsviken har enligt VISS (2023) satts till god ekologisk status 2039, med motiveringen att god status inte kan uppnås till 2027 på grund av att över 60 procent av den totala näringsämnestillförseln kommer från utsjön, och att det är osäkert om åtgärder för att minska

jordbrukets påverkan kommer kunna genomföras i tillräcklig omfattning tills 2039. Åtgärder behöver ändå vidtas till 2027 för att möjliggöra god status 2039. Miljökvalitetsnormen för kemisk status har satts till god kemisk status, med undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation	
			Före rening	Efter rening
Fosfor, P	kg/år	0,25	0,46	0,13
Kväve, N	kg/år	2,3	5,1	2,2
Bly, Pb	g/år	4,7	22	4,1
Koppar, Cu	g/år	19	55	14
Zink, Zn	g/år	37	130	21
Kadmium, Cd	g/år	0,35	1,4	0,23
Krom, Cr	g/år	4,1	19	8,1
Nickel, Ni	g/år	3,1	17	4,8
Kvicksilver, Hg	g/år	0,034	0,12	0,047
SS <sup>(3)</sup>	kg/år	46	170	35
Olja	kg/år	0,34	1,2	0,32
PAH 16	g/år	0,52	2,3	0,27

*Förväntad föroreningsbelastning från utredningsområdet för befintlig och planerad situation, före och efter rening.*

Föroreningsbelastningen förväntas i allmänhet minska, men en viss ökning beräknas ske avseende den årliga mängden krom, nickel och kvicksilver. Avseende krom och nickel kan den beräknade föroreningsbelastningen åtgärdas med rätt materialval i samband med byggnadsprocessen. Båda recipienterna har klassificerats som god status och den beräknade mängden som området potentiellt skulle bidra med bedöms inte ha en försämringseffekt som påverkar på kvalitetsfaktornivå.

För att kunna nå god kemisk ytvattensstatus i samtliga av Sveriges vattenförekomster har undantag gjorts i form av mindre stränga krav för PBDE, kvicksilver och kvicksilverföreningar. För kvicksilver finns ett undantag i form av mindre stränga krav eftersom den största källan bedöms vara atmosfärisk deposition, och det därmed är tekniskt omöjligt att uppnå god status. PBDE sprids framförallt via långväga lufttransport, men även genom läckage från deponier. Föreslagen exploatering bedöms inte leda till ökade utsläpp av PBDE.

Avseende näringsämnen, som är de ämnen som enligt VISS (2019) framför allt påverkar recipientens status, beräknas såväl halter som årlig belastning minska för planerad situation efter rening.

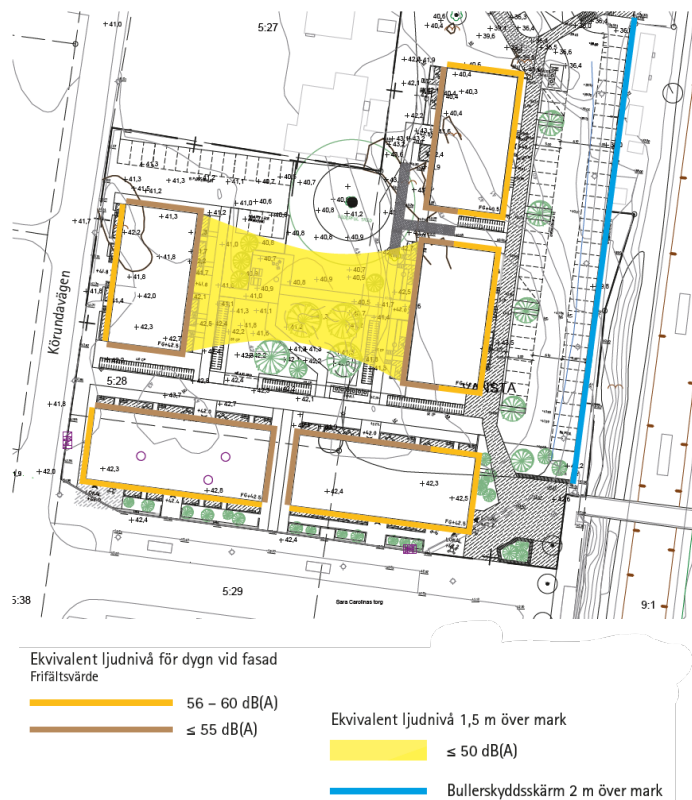
Dagvattenutredningen visar att sammantaget bedöms den planerade exploateringen med föreslagna dagvattenåtgärder inte äventyra recipientens möjlighet att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer.

## Buller

Miljökvalitetsnormen för buller infördes år 2004 genom förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Normen har sitt ursprung från de krav på kvaliteten på miljön som följer av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen (5 kap. 2 § p 4. miljöbalken).

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen "Det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa". Med omgivningsbuller menas ett oönskat och skadligt utomhusljud (environmental noise) från vägar, järnvägar, flyg, industrier, byggarbetsplatser, vindkraft, skjutfält, motorsport- och bilprovsningsbanor.

För detaljplanen har det tagits fram en bullerutredning. Utredningen visar på att de planerade bostäderna utsätts för buller från järnvägstrafik och vägtrafik. De ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad överstiger dock inte 60 dB(A) och bostäderna kan enligt Trafikbullerförordningen planeras utan avgörande hänsyn till trafikbullret. Detta gäller med tillhörande föreslagna åtgärder med bullerskyddsskärm mot järnvägen.



I tillhörande illustration ses de beräknade bullervärdena för detaljplaneområdet.

## Luftkvalitet

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Normerna bidrar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav i EU-direktiven 2008/50/EG och 2004/107/EG.

## Sociala perspektiv

Detaljplanen kommer främst att tillskapa bostäder. I förslaget ryms det också verksamheter i bottenplan i stråket som stäcker sig från stationen mot centrum. På dessa plaster kan enstaka arbetsplatser tillkomma. Stråket med tillhörande stråk har potential att skapa en ny mötesplats i Ösmo.

I övrigt ligger området centralt och gott om service finns tillgängligt på gångavstånd. Även funktioner så som förskola, skola och badhus finns i närheten. Med buss eller pendel kan man enkelt ta sig till Nynäshamns centrum där än större utbud av service finns.

## Lek och rekreation

Idag utgörs planområdet av ett skogsområde, det nyttjas inte som en plats för rekreation. Med planförslaget om bostäder kommer det anläggas en innergård med plats för lek. Plats för lek och rekreation kommer i första hand tjäna de boende. Utanför planområdet finns det möjlighet till lek i närliggande grönområden samt anlagd lekplats i centrum.

## Barnperspektivet

Från att platsen idag utgör obebyggd mark kommer bostäder uppföras, med detta kommer också barn bli boende inom området. Barnperspektivet kan i viss mån ses som förbättrad med en genomförd plan. En ny CG-väg skapar bättre förutsättningar för barn att röra sig tryggt i orten. På gården kommer också bilfria miljöer skapas. Den initiala bedömningen är att en barnkonsekvensbedömning behöver tas fram för detaljplanen.

## Riskavstånd

I samband med att området tidigare vart område för detaljplaneläggning har en riskutredning tagits fram. I denna undersökte och bedömde man kända risker, detta för att kunna säkerställa att marken är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Bland annat undersöktes transport av farligt gods på väg och järnväg, urspårningsrisker på järnväg samt farliga verksamheter belägna i planområdets närhet har gjorts. Riskinventeringen har visat att planområdets risknivå är förhöjd med anledning av risker förknippade med transport av farligt gods på järnvägen.

Planområdet är beläget ca 15 m horisontellt och ca 6-8 meter vertikalt från närmaste spårmitt. För att den nya bebyggelsen ska planeras på ett, ur risksynpunkt, acceptabelt sätt rekommenderas skyddsavstånd och skyddsåtgärder enligt tabellen nedan. I plankartan har hänsyn tagits till dessa riskavstånd genom att parkering finns närmast spåret som en buffertzona. Inom detta område kommer människor endast vistas under kortare stunder, det vill säga att stadigvarande vistelse inte kommer förekomma inom detta område. Väster om detta område finner man markanvändning bostäder och centrum.

Markanvändning <sup>1</sup>	Skyddsavstånd från järnvägen	Skyddsåtgärder
Zon A	-	-
Zon B	Minst 25 meter från närmaste spårmitt	Inom 50 meter från järnvägen utförs nya byggnader i Zon B med: <ul style="list-style-type: none"><li>- Ytterväggar i lägst brandteknisk klass EI30 eller obrännbara fasader mot järnvägen.</li><li>- Friskluftsintag riktade bort från järnvägen.</li><li>- Minst en utgång (från varje byggnad) som mynnar bort från järnvägen</li></ul>
Zon C	Minst 30 meter från närmaste spårmitt	Inom 50 meter från järnvägen utförs nya byggnader i Zon C med: <ul style="list-style-type: none"><li>- Ytterväggar i lägst brandteknisk klass EI30 eller obrännbara fasader mot järnvägen.</li><li>- Friskluftsintag riktade bort från järnvägen.</li><li>- Minst en utgång (från varje byggnad) som mynnar bort från järnvägen</li></ul>

## Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Det ska framgå när, hur och på vilket sätt planen ska genomföras. Det ska även

**kartläggas vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns.**

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

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Allmän plats

Nynäshamns kommun är huvudman för all allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Kommunen ansvarar även för dagvattenhantering inom allmän platsmark.

### Kvartersmark

Fastighetsägaren av kvartersmark ansvarar för fastighetsbildning samt iordningställande och utbyggnad av den byggrätt som detaljplanen möjliggör.

### Vatten, avlopp och dagvatten

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

Fastighetsägaren till kvartersmarken bekostar utbyggnad av erforderliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar (inklusive dagvattenlösningar) fram till förbindelsepunkten.

Kommunen ansvarar för att upprätta ny förbindelsepunkt 0,5 meter utanför fastighetsgräns.

### El, fiber, tele etc.

Ellevio AB är huvudman för elnätet och har ledningar i norra och nordöstra delen av planområdet, utefter Körundavägen samt ett ledningsstråk norr om busstorget. Byggnationen kan påverka ledningarna.

Fjärrvärmenät finns i området. Huvudman för fjärrvärmenätet är Adven Nynäshamn AB. Vid en eventuell anslutning till fjärrvärmenätet kontaktas Adven Nynäshamn AB. Adven har en ledning i södra delen av planområdet. Byggnationen påverkar ledningen.

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för fiber- och telenätet och har ledningar i norra, nordöstra, sydvästra och södra planområdet. Byggnationen påverkar vissa ledningar.

Kommunen har ledningar för dricksvatten och spillvatten utmed planområdets norra och västra gränser samt anslutningspunkter för dagvatten vid södra planområdesgränsen.

Respektive huvudman ansvarar för ledningarnas utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten.

Respektive fastighetsägare/byggaktör ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Det kan finnas ytterligare av kommunen okända

ledningarna som berörs av detaljplanen. Det åligger Fastighetsägaren av kvartersmark att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Fastighetsägaren av kvartersmark ansvarar för att den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till exempelvis fiber-, el-, vatten- och avloppsledningar.

## Avtal

Inför upprättandet av Detaljplanen har ett planläggningsavtal avseende exploatering tecknats mellan Exploatören och Nynäshamn kommun.

Kommunen ingår markanvisningsavtal för del av kommunala fastigheterna Vansta 5:29 och Vansta 5:38 med exploatören som äger fastigheten Vansta 5:28 inom planområdet. Markanvisningsavtalet innehåller en option för exploatören att förhandla med kommunen om ett köp av del av Vansta 5:29 och Vansta 5:38 inom del av planområdet för att där uppföra bostäder. Avtalet reglerar även förutsättningarna för planläggning av området.

Ett marköverlåtelse- och genomförandebrev ska tecknas innan antagande av detaljplanen. Inom ramarna för det avtalet regleras genomförandefrågor, marköverlåtelser, fastighetsbildning, kostnader, samordning, ansvarsfördelning m.m. Avtalet reglerar finansiering och utbyggnad av allmän plats m.m. som Kommunen bedömer nödvändig och som föranleds av aktuell kommande exploatering. Åtgärderna ska vara nödvändiga för planens genomförande men inte vara utöver teknisk standard.

Konsekvensen av marköverlåtelse- och genomförandebrevet blir bl.a. att ekonomisk täckning för utbyggnad av allmän plats och standard på allmänna anläggningar säkras, samt att samordningsfrågor och ansvarsfördelning förtydligas.

Marköverlåtelse- och genomförandebrevet reglerar även ansvar för avtalets åtaganden vid överlåtelse av hela eller delar av exploateringsområdet.

En förutsättning för reduktion av parkeringstalen, i enlighet med Nynäshamns parkeringspolicy, är att ett mobilitetsavtal tecknas. Mobilitetsavtalet utgör bilaga till marköverlåtelse- och genomförandebrevet. Avtalet reglerar de åtaganden som åligger fastighetsägaren i form av s.k. mobilitetsåtgärder.

Ett krav för att bygglov inom fastigheterna ska medges är att mobilitetsåtgärderna garanteras över tid. Syftet med mobilitetsavtalet är att säkerställa att i avtalet beskrivna mobilitetsåtgärder genomförs och vidmakthålls samt att reglera vilka åtgärder som ska vidtas om mobilitetsåtgärderna inte fungerar tillfredsställande. I första hand ska då fastighetsägaren arbeta vidare med alternativa mobilitetslösningar i syfte att minska efterfrågan på parkeringsplatser. Skulle dessa åtgärder inte räcka till, och parkeringsbristen påverkar närområdet och/eller innebär olägenheter för trafiksäkerheten, ska fastighetsägaren tillskapa fler parkeringsplatser för bil, exempelvis genom parkeringsköp eller inom egen kvartersmark.

## Fastighetsrättsliga frågor

**Fastighetsrättsliga frågor berör till exempel avstyckning (bilda ny fastighet), marköverföring genom fastighetsreglering och bildandet av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut med mera. 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 förrättning för att exempelvis genomföra en detaljplan.**

## Fastighetsägare

Detaljplanen berör fastigheterna Vansta 5:28, Vansta 5:29 och Vansta 5:38. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

## Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

## Allmän plats

Allmän platsmark utgörs av del av Vansta 5:28, Vansta 5:29 och Vansta 5:38. Kommunen äger Vansta 5:29 och Vansta 5:38. Den mark som ingår i allmän platsmark kommer att ligga kvar i dessa fastigheter. Markåtkomst för gång- och cykelbana kan alternativt lösas genom upplåtelse av servitut. Den allmän platsmark som utgörs av del av Vansta 5:28 kommer att överföras till Vansta 5:38.

## Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör avstyckning för bostadsfastigheter med gemensamma anläggningar såsom väg och lekplats samt för tekniska anläggningar (E-område).

## Gemensamhetsanläggningar

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

Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar. Fastigheterna Vansta 5:38, Vansta 5:29 och Vansta 5:28 har dock andel i Vansta ga:2. Omprövning av andelstal i Vansta ga:2 sker i samband med fastighetsbildning.

## Servitut

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på en annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andra fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på ett visst sätt. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Servitutsförhållandet gäller alltid mellan fastigheter. Annars benämns rättigheten som ett arrende eller en nyttjanderätt.

Det finns två huvudtyper av servitut; avtalservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

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

Servitut kan upplåtas för gång- och cykelbana mellan Sara Carolinas torg och pendlarparkeringen i norr om den inte kommer att ligga kvar i fastigheten Vansta 5:38. Vid servitutsupplåtelse kan ersättning till tjänande fastighet bli aktuell, denna kan bestämmas i lantmäteriförrättning eller överenskommas om i avtal.



Befintliga rättigheter framgår av bifogad fastighetsförteckning. Dessa kan till viss del påverkas av detaljplanen.

## Ledningsrätt och andra rättigheter för ledningar

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som kan upplåtas till förmån för både en juridisk person eller en fastighet. Ledningsrätt är, precis som namnet antyder, en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast bildas av lantmäterimyndigheten.

Underjordiska ledningar finns utmed Körundavägen och i planområdets södra, norra och nordöstra del. Ledningar inom kommunens fastigheter skyddas genom markavtal mellan kommunen och ledningsägare, vilka innebär att ledningsägarna får nyttjanderätt för sina ledningar på kommunens fastigheter. Markavtalen kan, om så önskas, ersättas med ledningsrätt eller servitut, men det är inte nödvändigt så länge fastigheten är i kommunens ägo. En ansökan om prövning av ledningsrätt skickas till Lantmäteriet. Ansökan om ledningsrätt görs i samband med ansökan om fastighetsbildning.

Kommunen har VA-ledningar inom planområdet. Den del av ledningen som går över kvartersmark ska skyddas med markreservat samt avtalsservitut alternativt ledningsrätt. Kommunen har ledningar för dricksvatten och spillvatten utmed planområdets norra och västra gränser samt anslutningspunkter för dagvatten vid södra planområdesgränsen.

För tekniska anläggningar inom E-område kan upplåtelse ske med servitut eller ledningsrätt, för det fall avstyckning av fastighet för E-område inte sker, i vilken även tillfart till områdena hanteras. Exploatören i egenskap av fastighetsägare ansvarar för sådan upplåtelse.

## Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet.

Inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

Kommunen ansöker i egenskap av markägare om fastighetsbildning inom planområdet. Exploatören ska biträda Kommunens ansökan. Exploatören svarar för samtliga förrättningskostnader. Exploatören ska betala ersättning till kommunen för marköverlåtelsen.

## Ekonomiska frågor

### Kommunalekonomiska konsekvenser

Den kommunala ekonomin bedöms inte påverkas nämnvärt av detaljplanen.

För kommunens arbete med uppföljning av Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet samt övrig administration (exempelvis projektledning, närvaro vid möten och ekonomisk administration) kommer ersättning att tas ut i Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

Bygglovavgift kommer att debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.



## Planekonomi

Planläggningsavtal har upprättats mellan kommunen och Exploatören angående kostnaderna för upprättande av detaljplan.

## Kostnader för allmän plats

Kommunens utgifter för investeringar inom allmän platsmark beräknas täckas av exploateringsbidrag från Exploatören.

## Kostnader för kvartersmark

Exploatören bekostar utbyggnad av kvartersmark inom planområdet.

## Förrättningskostnader

För fastighetsbildningsåtgärder som utförs av Lantmäteriet erläggs avgift enligt lantmäteritaxan. Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

## Teknisk försörjning

Kommunens kostnader för utbyggnad av VA-ledningsnät inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgift enligt lagen om allmänna vattentjänster. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten. Kostnader för drift- och underhåll av VA-ledningsnätet tillfaller VA-kollektivet.

Utbyggnad och drift av övrig teknisk försörjning (el, fjärrvärme och fiber) finansieras av anslutnings- och brukaravgifter. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät kontakta ledningsägarna. Flytt av ledningar bekostas som huvudregel av ledningsägaren eller byggaktör om det rör sig om flytt inom blivande kvartersmark. I vissa fall, inom kommunens mark, reglerar markavtal mellan kommunen och ledningsägare hur kostnader för ledningsflytt fördelas.

# Tekniska frågor

## Trafik

Angöring till kvartersmark sker via Körundavägen och Stationsvägen.

## Gator

Trafiksäkerhetsåtgärder och anpassningar av Stationsvägen krävs för planförslagets genomförande. Dels för att rymma de funktioner som är önskvärt, dels för att anpassas till ny parkering och gång- och cykelväg. Det kommer också att krävas tillfälliga trafiklösningar för att lösa framkomligheten till och förbi området under byggnationerna.

Anpassningar av Körundavägen kan även bli nödvändiga. Eventuellt kan allmän gatuparkering tillskapas utmed Körundavägen, inom planområdet.

Ny lokalgata inom kvartersmark byggs ut av Exploatören.

Ny gång- och cykelväg ska anläggas och ersätta den befintliga som löper utmed järnvägen, mellan Sara Carolinas torg och pendlarparkeringen norr om planområdet. Denna planläggs som allmän platsmark.

## Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Det finns allmänna ledningar för vatten och spillvatten i de norra och västra delarna av planområdet då Vansta 5:28 tidigare var bebyggd med en villa och grannfastigheter till planområdet är anslutna. Befintliga ledningar kommer behöva anpassas och nya ledningar behöver byggas ut för att föreslagen tillkommande bebyggelse ska kunna anslutas.

Ny bebyggelse ska ansluta till det befintliga kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Förbindelsepunkt upprättas en halv meter utanför fastighetsgräns. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, underhåll och drift av servisledning mellan förbindelsepunkt och byggnad.

Exploatören ska ansöka om att förbindelsepunkt upprättas hos kommunens VA-avdelning.

## Dagvatten

Planförslaget innebär att dagvattenåtgärder behöver genomföras för att rena och fördröja dagvatten. Läs mer om detta under avsnitt *Teknisk försörjning*.

## El, bredband

Installationer inom kvartersmark för att tillgodose områdesförsörjning av el och bredband kommer att projekteras och förläggas av Exploatören.

Befintliga ledningar och anläggningar ska bevaras i nuvarande läge i den mån det är möjligt. Befintliga ledningar kan dock påverkas vid byggnation. Hänsyn ska alltid tas till anläggningarnas läge och olägenheter för ledningshavare ska undvikas så långt som möjligt. Kommunen har markavtal med ledningsägarna som reglerar upplåtelse av utrymme och villkor för flytt av ledningar inom kommunens fastigheter.

## Fjärrvärme

Huvudman för fjärrvärmenätet är Adven Nynäshamn AB. Om intresse finns för nyanslutning till fjärrvärme innebär det att fjärrvärmenätet behöver byggas ut. Utbyggnation av ledningar ska samordnas med kommunen och andra ledningsägare. Kommunen tecknar markavtal med ledningsägaren till fjärrvärmeledningarna som reglerar upplåtelse av utrymme och villkor för flytt av ledningar inom kommunens fastigheter.

# Byggnation

## Bulleråtgärder

Järnvägen, busstorget och Körundavägen kan skapa buller, stömljud och vibrationer. Exploatören är ansvarig för att byggnationen utförs så att bullernivåerna ryms inom riktvärdena.

## Störningar under byggtid

Uppförandet av de nya bostäderna och verksamhetslokalerna kan innebära att tyngre transporter med bland annat byggmaterial trafikerar Körundavägen och Stationsvägen. Ombyggnation av vägarna kan medföra störningar i trafiken. Även buller till följd av byggnationen kan uppstå.

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser ska tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

## Brandskydd

Tillträde för räddningstjänstens fordon tillgodoses genom den nya lokalgatan som planeras inom kvartersmarken. Exploatören ska redovisa att åtkomligheten och brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Inga specifika brandskyddsåtgärder föreslås inom planområdet.

## Natur

Under byggnation ska träd skyddas i möjligaste mån.

# Organisatoriska frågor

## Tidplan

Detaljplanen har upprättats genom standardförfarande enligt PBL (2010:900).

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	–	kvartal 1, 2024
Granskning	–	kvartal 4, 2024
Antagande	–	kvartal 1, 2025
Laga kraft	–	kvartal 2, 2025

Tidplanen förutsätter att inga större synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige tillsammans med marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

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

## Genomförandetid

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

En kort genomförandetid bedöms vara lämplig inom Ösmos tätort där markanvändningen inte bör fastställas under alltför lång tid. I framtiden kan det till exempel uppstå behov av att ändra markanvändningen till annat ändamål.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägaren 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.

## Hur berör detaljplanen dig?

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

Fastigheter	Avstår mark	Erhåller mark	Rättighet upphör/ bildas/omprövas
Vansta 5:38	Ja	Ja	Omprövas
Vansta 5:28	Ja	Ja	-
Vansta 5:29	Ja	Ja	
<b>Rättighetsinnehavare</b>			
Trafikverket - Nyttjanderätt för trafikinformationstavla	-	-	Rättigheten upphör. Nytt avtal tecknas för ny plats.
Trafikverket – Akt 0192-00/28.1	-	-	Omprövas
Trafikverket – Akt 0192-12/52.17	-	-	Omprövas
TeliaSonera Skanova Access AB	-	-	Ny
Ellevio	-	-	Omprövas (Akt 0192- 00/28.1) + Ny
Adven Nynäshamn AB	-	-	Ny

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

# Medverkande

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

## Nynäshamns kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad januari 2024

Ina Petterson  
planarkitekt

Rikard Strandberg  
plan- och bygglovschef



Nynäshamns  
kommun