

# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kullsta 2 m. fl. bostäder vid Nynäs Gård



Standardförfarande enligt PBL (2010:900)

---

# INNEHÅLL

<b>SAMMANFATTNING.....</b>	<b>3</b>
<b>SYFTE OCH INLEDNING .....</b>	<b>4</b>
Inledning.....	4
Bakgrund.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	5
<b>PLANOMRÅDET .....</b>	<b>6</b>
Läge, areal och markägförhållanden .....	6
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>7</b>
Kommunala beslut.....	7
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG....</b>	<b>8</b>
Historia .....	8
Bebyggelse.....	8
Gator och trafik.....	15
Teknisk försörjning.....	17
Mark .....	18
Vatten.....	20
Sociala perspektiv .....	21
Störningar på platsen.....	21
Planbestämmelser.....	24
Konsekvenser .....	25
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....</b>	<b>29</b>
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....</b>	<b>30</b>
Organisatoriska frågor.....	30
Fastighetsrättsliga frågor .....	31
Ekonomiska frågor .....	33
Tekniska frågor.....	33
<b>HUR BERÖR DETALJPLANEN DIG? ....</b>	<b>35</b>
Fastighetskonsekvenskarta.....	36
<b>BILAGA 1 – SOLSTUDIER .....</b>	<b>37</b>
<b>BILAGA 2 – GESTALTNINGSPROGRAM GÅNG OCH CYKELVÄG .....</b>	<b>41</b>

# SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att utveckla stationsområdet Nynäsgård station och skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse med cirka 95 lägenheter i 4-6 våningar med möjlighet för centrumändamål i bottenplan. Planförslaget ligger intill de kulturhistoriskt intressanta Telihusen från 1920-talet och den nya bebyggelsen direkt framför Telihusen föreslås förhålla sig i höjd till de befintliga husen så att ny bebyggelse inte dominerar intrycket från Centralgatan. De tre nya byggnaderna anpassas också i placering så att Telihusen fortfarande får utblickar mot stationsområdet och så att de kan upplevas från stationen under årstider där vegetationen inte döljer husen. Detaljplanen innebär också att privat mark som använts för allmänna ändamål övergår till allmän platsmark för att säkerställa allmänhetens åtkomst till pendeltågsstationen.

# SYFTE OCH INLEDNING

Planbeskrivningen är ett vägledande dokument som anger förutsättningar och syftet med planen. Den förklarar planens innehåll, konsekvenser om den genomförs och hur den ska genomföras. Planbeskrivningen ska läsas tillsammans med plankartan där de bindande planbestämmelserna finns. Detaljplanen är oberoende av avtal eller andra överenskommelser.

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

## Inledning

### Planhandlingar

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

- Plankarta
- Fastighetsförteckning

Under framtagandet av planhandlingarna har följande utredningar gjorts:

- Geoteknisk utredning, Norconsult, 2016-06-10, rev 2017-04-13
- Riskutredning, Norconsult, 2016-03-23, rev 2016-12-05
- Buller- och vibrationsutredning, tåg- och vägtrafik, AH Akustik, 2016-06-13, rev 2019-09-02
- Dagvattenutredning, WRS, daterat 2016-06-09, rev 2017-03-15
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Norconsult 2017-04-05
- Kulturhistorisk bedömning, Nynäshamns kommun, 2017-04-19
- Solstudier, White arkitekter, 2019-08-30
- Gestaltungsprogram GC-bana, Nynäshamns kommun, 2019-09-16

Dessa handlingar finns tillgängliga hos miljö- och 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. Allmänna intressen vägs mot enskilda för att nå en god helhetslösning och planen ligger sedan som grund för beslut om bygglov.

## Bakgrund

### Bakgrund planuppdraget

Planuppdraget har initierats av en ansökan om planändring från Nynäshamnsbostäder som vill uppföra flerbostadshus inom området. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gav den 22 oktober 2015, §197, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplan för fastigheten Kullsta 2 och Nynäshamn 2:13 samt del av fastigheten Nynäshamn 2:1.

Planen var på samråd under september månad 2016 och på granskning i maj-juni 2017. Efter granskningen beslutade Kommunfullmäktige den 16 maj 2018 att anta detaljplanen. Beslutet att anta detaljplanen överklagades till mark- och miljödomstolen i Nacka tingsrätt. Den 28 mars 2019 meddelade mark- och miljödomstolen att beslutet om att anta detaljplanen ska upphävas. Kommunen överklagade inte mark- och miljödomstolens beslut. Sedan beslut om upphävande





*Planområdet är kuperat med sluttningar i öster och i söder*



*Nynäsgränd station*

har planförslaget bearbetats och justerats för att gå ut på en ny granskning. Granskningen har hållits i oktober-november 2019. Efter granskningen har handlingarna förtydligats och vissa redaktionella ändringar har gjorts.

Berörda intressenter har getts möjlighet att lämna skriftliga synpunkter på planförslaget i både samråd och granskning. Synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse samt ett granskningsutlåtande. Kommunfullmäktige antog planförslaget den 16 april 2020 och detaljplanen fick laga kraft den 18 maj 2020.

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar att utveckla stationsområdet med ny bostadsbebyggelse med möjlighet till centrumändamål i bottenvåningarna. Syftet är också att säkra att allmänheten ska kunna ta sig genom området från Centralgatan till Nynäsgränd station.

Området som tidigare använts för parkeringsändamål, är det första entrélaget för de som reser kollektivt med pendeltåget till Nynäshamn. Att förädla området med bostäder kan göra stationsområdet mer attraktivt att vistas i och tryggare att passera. Samtidigt ger det möjlighet för invånare i Nynäshamn att bo kvar och bidrar till en mer blandad befolkning. Dessutom stärks underlaget för befintlig kollektivtrafik och service vilket ger goda förutsättningar till ett minskat behov av transporter med bil.



*Inom planområdet ligger förbindelser till pendelstationen*



*Planområdet ligger intill Nynäsbanan och Nynäsgränd station*

# PLANOMRÅDET

## Läge, areal och markägoförhållanden

### Läge

Planområdet ligger vid Kullstagränd, mellan Nynäsgråds pendeltågsstation och Centralgatan, cirka en kilometer från Nynäshamns centrum. Järnvägen sträcker sig längs med områdets hela västra sida. Nordöst om planområdet finns en bensinstation och ett gatukök. Öster om planområdet finns ett befintligt bostadsområde med flera villor från 1920-talet. I söder sluttar planområdet brant upp mot fastighetsgräns och parkmark.

### Areal

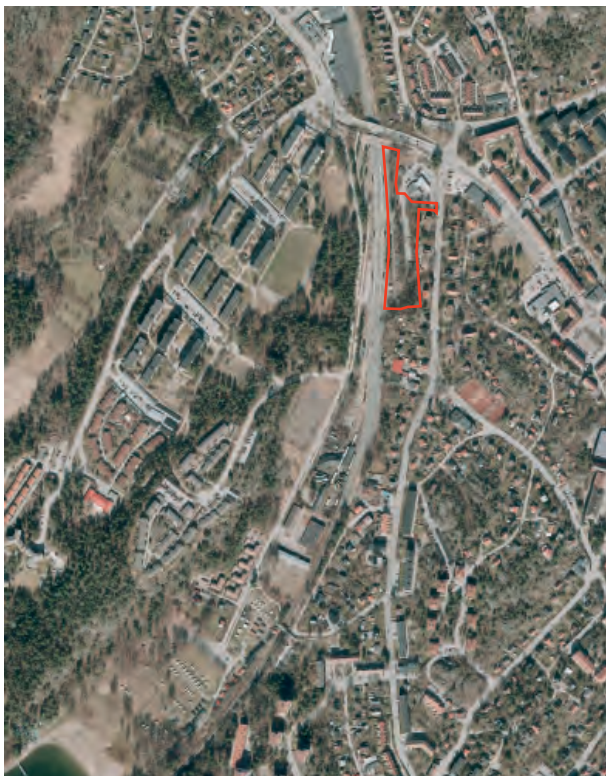
Planområdets storlek är ca 1,3 ha och utgör en viktig koppling mellan Centralgatan och Nynäsgråds station.

### Markägoförhållanden

Nynäshamn 2:1 ägs av Nynäshamns kommun. AB Nynäshamnsbostäder äger Kullsta 2:13 och Kullsta 2.



Planområdet ligger i nordvästra delen av Nynäshamns tätort.



Planområdets lokalisering.



Röd linje visar planområdets utbredning, fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar i gult.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Kommunala beslut

### Översiktsplan

En förtätning med nya bostäder i ett centralt läge i Nynäshamn med tillgång till god kollektivtrafik, service och teknisk infrastruktur är i linje med översiktsplanen (ÖP), antagen av kommunfullmäktige 17 oktober 2012.

Genom att tillföra nya flerbostadshus med hyresrätter skapas en blandad bebyggelse med andra upplåtelseformer än vad som dominerar befintliga närliggande bostadsområdet idag, vilket ger socialt hållbara bostadstyper över generations- och kulturgränserna.

Att kunna välja boendetyper utan att behöva flytta från orten är socialt hållbart. Fler boende i centrala Nynäshamn stärker underlaget för den lokala handels- och serviceverksamheten. Energi kan sparas genom att utnyttja befintliga bebyggelsestrukturer och infrastruktur. En minskad klimatpåverkan kan också nås genom ett minskat transportbehov.

Områdets centrala läge, den täta struktur som planförslaget innebär och att befintlig infrastruktur används ger förutsättningar för en hållbar strategisk bebyggelseutveckling och hushållning med naturresurser. Planförslaget stämmer därför väl överens med översiktsplanens intentioner.

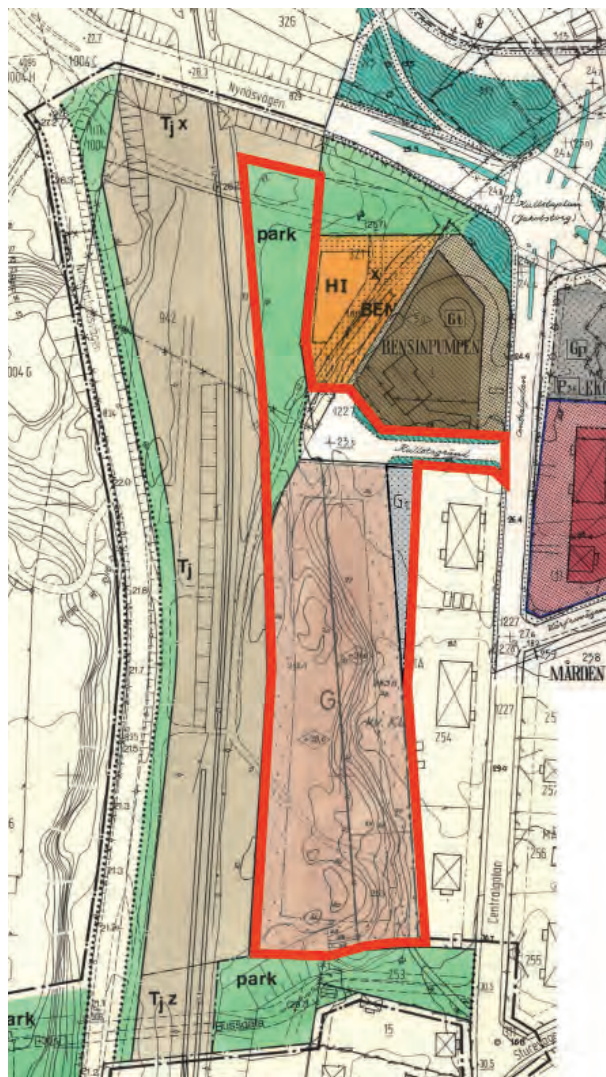
### Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamns stad, småstaden vid havet, antagen av kommunfullmäktige i oktober 2017, utpekas planområdet som blandstad. Fler bostäder, handels- och serviceverksamheter ska bidra till att skapa mer stadsmässiga miljöer i Nynäshamns stad. Bebyggelsen ska vara tät och varierad för att skapa levande miljöer.

Planförslaget föreslår en utveckling med varierade bostäder med möjlighet till bostäder längs med järnvägen, vilket stämmer väl överens med den fördjupade översiktsplanen.

## Gällande detaljplaner

För planområdet finns tre gällande detaljplaner, S 197, S 183 och S 112. Dessa anger att marken ska användas för garageändamål, gata och park. Gång- och cykelvägen i planområdets södra del är idag på kvarteretsmark, det behöver åtgärdas för att säkra allmänhetens åtkomst till stationen.



Planmosaik över gällande detaljplaner.  
Aktuellt område är redovisat som garageändamål, gata och park

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

## Historia

### Tidigare markanvändning

Nynäsgränd station hette ursprungligen Kullsta station och invigdes 1901 i samband med att Nynäsbanan öppnades för trafik. Enligt Härads-ekonomiska kartan från 1901-1906 fanns både järnvägen, Centralgatan och Nynäsvägen vid den här tiden. I övrigt fanns ingen bebyggelse inom området. Runt år 1920 byggdes husen som än idag finns kvar öster om planområdet. Husen kallas Telihusen och utgjorde arbetarbostäder till Telegrafverkets verkstäder.

Enligt Ekonomiska kartan från 1951 och Plan-kartan från 1961 fanns ingen övrig verksamhet i anslutning till planområdet vid den här tiden. En väg som ledde över järnvägen fanns dock inom området. Bensinstationen var ännu inte anlagd.

De tidigaste spåren av vägarna och garage-längorna på Kullsta 2:13 och Kullsta 2 finns i Ekonomiska kartan från 1979. I kartan syns byggnader som skulle kunna vara garage-längorna som legat där förut. Även bensinstationen finns med på denna karta. Garage-längorna fanns kvar in på 2000-talet, vilket kan ses på flygfoton från 2006. Idag är garagen rivna och marken där de stod utgörs av grus- och asfaltsytor. Nynäsgränd station byggdes om under 2008 och 2011, då plattformen förlängdes och fick mötesspår.

## Bebyggelse

### Pågående markanvändning

Fastigheterna Kullsta 2:13 och Kullsta 2 utgörs idag av grusad parkeringsyta, asfalterad väg till pendelstationen samt sly och träd. Nynäsgränd 2:1 utgörs inom planområdet av Kullstagränd som fungerar som utfart för bensinmacken och kiosken norr om planområdet. Öster om planområdet, längs Centralgatan, ligger de så kallade Telihusen. Byggnaderna är 2-3 våningar höga och har fasader i huvudsak av ljus puts med rödmålat trä i detaljer eller övre gavelstycke.



Äldre foto på garagelängorna mot stationen, tiden när det är taget är okänt. Foto erhållet från Nynäshamns kommun



Foto över området från 2006, garagelängorna ligger på Kullsta 2 och Kullsta 2:13. Foto erhållet från Nynäshamns kommun



## Kulturhistoria

Telihusen är i, enligt dagens mått, liten skala och befinner sig i en homogen miljö, belägna på båda sidor om Centralgatan och minner om Nynäshamns storhetstid som industristad.

Telihusen uppfördes som arbetarbostäder till Telegrafverkets verkstäder runt år 1920. 2004 gjordes en planändring som säkerställer Telihusens värde som kulturhistoriskt intressant bebyggelse i staden. Skyddsbestämmelser infördes för att dessa inte ska komma att förvanskas. I bestämmelserna ingick även att bevara de värdefulla trädgårdarna.

Husen är flerbostadshus ritade av Viktor Holmgren, med egna ingångar på både fram och baksidan. De äldsta varianterna är uppförda 1910 med mansardtak. Husen från 1920 har två hela våningar och en vindsvåning. Husens tak är sadeltak klädda med lertegel eller röda betongpannor. Fasaderna är i ljst beige puts. Husen med brutet tak har mörkröd panel på gavelpetsarna och takkupor inramade av mörkröd panel.

Trädgårdarna präglas av stora tallar och björkar som portmotiv vid infarterna. Staketet är i trä med vertikala spjälor.

Vid planläggning ska kulturmiljöer, landskap och byggnader inventeras. En kulturhistorisk bedömning har gjorts av kommunen för att tydligare redovisa vilka konsekvenser planens förverkligande skulle få på den kulturhistoriska bebyggelsen. Grundtanken i planförslaget är att den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till befintlig bebyggelse och dess kulturhistoriska värden. Kulturhistoriska konsekvenser redovisas på sid 27.

Kommunens utgångspunkt är att de nya bostadshusen som står framför Telihusen ska anpassas i höjd, så att ny bebyggelse inte dominerar från Centralgatan. Likaså ska de anpassas i placering så att Telihusen fortfarande kan upplevas från stationen under de årstider vegetationen inte döljer dem.

I framtiden kommer bebyggelsen att bilda två olika bebyggelsegrupper med olika uttryck. Den ena samlad kring Centralgatan, från tidigt 1900-tal och den andra, samlad kring stationsområdet från tidigt 2000-tal.



*Foto föreställande ett av de kulturhistoriskt intressanta Telihusen*



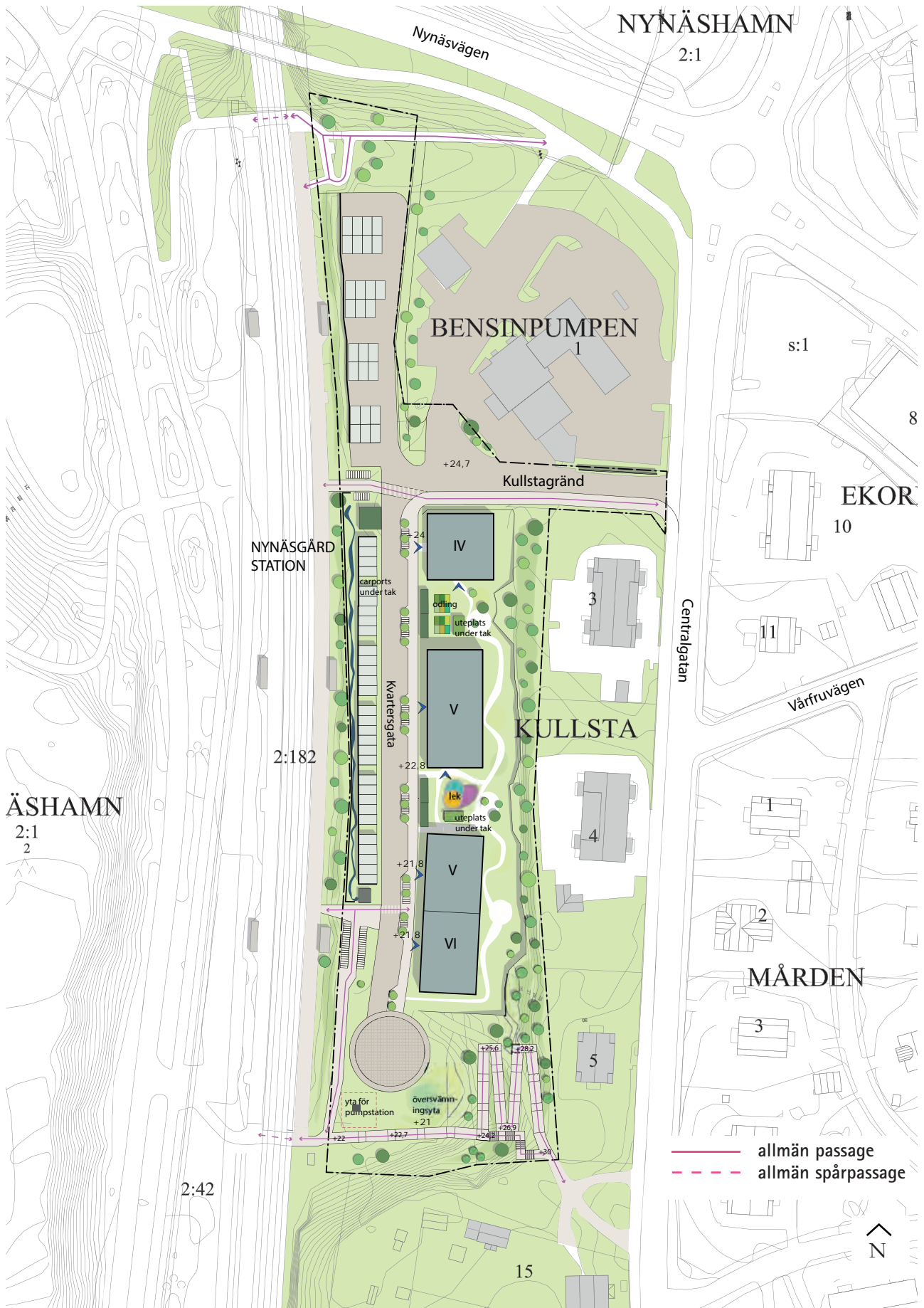
*Telibus med ingång från gaveln på huset*



*Telihusens karaktäristiska brutna tak klätt med lertegel*



*Aktuellt planområde i rött*



Illustrationsplan

## Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att planlagd mark för garageändamål ändras till bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan.

Nedanförl slänten mot Telihuset föreslås ett punkthus i fyra våningar och två lamellhus för bostäder i fem till sex våningar. I samtliga bostadshus ges möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningarna.

Planområdets sydöstra del föreslås övergå från kvartersmark till allmän platsmark, park. Detaljplanen möjliggör för att gång- och cykelvägen kan byggas om, för att skapa en tillgänglig väg från Centralgatan ner till stationsområdet, se Bilaga 2 Gestaltningprogram, gång- och cykelväg. Planen möjliggör också att den befintliga gång- och cykelvägen, som inte uppfyller tillgänglighetskraven, är kvar ner till den föreslagna kvartersgatan.

I planområdets södra del finns en lågpunkt dit det bedöms lämpligt att leda dagvatten och ha som beredskap för översvämningar vid kraftiga regnfall.

## Stadsbild och gestaltning

En tydlig entré och gränsdragning mellan stad och land bidrar till uppfattningen om stadens identitet och stadsbild. Dagens entréer till Nynäshamns stad är inte läsbara. Hur entréerna utformas är viktigt för hur staden ska uppfattas och är också viktigt för landskapsbilden.

En utveckling av stationsområdet Nynäsgård kommer inte bara bli en ny entré till Nynäshamn, det kommer också innebära ett tryggare stationsläge med människor som befolkar området över fler timmar på dygnet och med fönster som ger uppsikt över stationsområdet. Detaljplanen tillåter centrumändamål i bottenvåningarna. Detta i form av mindre, bostadsnära icke störande verksamheter, till exempel butik eller café, vilket innebär en större flexibilitet i användningen och beredskap för att utveckla Nynäsgård station.

Stationen bildar ett självklart nav i ett nytt, tätare stationsområde där högre hus blir en del av den nya stadsbilden för Nynäsgård station i Nynäshamn. De nya bostadshusen tillåts vara fyra till sex våningar. Att det tillkommer boende ger underlag till viss utökad service och handel, dels i de nya byggnaderna och dels till befintlig service och handel centralt i orten.

Bebyggelsen kommer att påverka stadsbilden och bli väl synlig från pendeltågsstationen och Nynäsvägens viadukt. Den största påverkan kommer att vara vid själva stationsområdet, som idag består av obebyggd mark. Utblickarna mot stationsområdet förändras som en konsekvens av planförslaget. Nynäshamn annonseras som en tydlig bostadsort för besökare som kommer med bil från Nynäsvägen och för besökare som kommer med pendeltåg där stationsområdet är den första i Nynäshamns tätort. De befintliga Telihuset ska fortsatt vara synliga från stations-



*Illustration av föreslagna flerbostadshus som visar släppen som rymmer bostadsgårdarna och som gör det möjligt att skymta Telihuset när man passerar med pendeltåget. Illustrationen föreställer en möjlig tolkning av detaljplanen. Fönstersättning, material, färgsättning, tak och balkongplacering regleras inte i detaljplanen och kan därför gestaltas på annat sätt än vad illustrationen redovisar.*



*Illustration över förslaget sett från Kullstagränd mot nya lokalgatan. Gatan lutar ner mot söder, byggnationen är högre ju mer gatan lutar. Carports till böger i bild. Illustrationen föreställer en möjlig tolkning av detaljplanen. Fönstersättning, material, färgsättning, tak och balkongplacering regleras inte i detaljplanen och kan därför gestaltas på annat sätt än vad illustrationen redovisar.*



*Illustration över förslaget sett från ovan och visar på förhållandet mellan föreslagen bebyggelse, förgårdsmark, lokalgatan och carports i relation till stationsområdet. Illustrationen föreställer en möjlig tolkning av detaljplanen. Fönstersättning, material, färgsättning, tak och balkongplacering regleras inte i detaljplanen och kan därför gestaltas på annat sätt än vad illustrationen redovisar.*

området och vara ett landmärke för ortens historia.

De nya bostadsområdena utformas med hänsyn till befintliga byggnaders placering och landskapets topografi, Nynäshamns karaktär känns igen även här. Husen i fyra till sex våningar anpassar sig i höjd mot de befintliga Telihusen öster om planområdet där de tillkommande byggnadernas nockhöjd i huvudsak ska förhålla sig till de befintliga bostadshusens nockhöjd. Det är möjligt tack vare skillnaden i markhöjd där de befintliga bostäderna ligger högre än de tillkommande och att planområdet har en lutning mot söder. Detta innebär att fyra till sex våningar kan tillåtas framför Telihusen. Utöver angiven nockhöjd tillåts hisstopp, ventilationsanläggningar eller andra tekniska anläggningar sticka upp högst 2 meter.

Mellan de nya bostadshusen föreslås mindre komplementsbyggnader för cykelparkering som också kan skydda gårdarna mot buller från järnvägen.

## Bostäder

Befintlig bostadsbebyggelse intill planområdet består av fristående villor. Den nya bebyggelsen som föreslås i planen består av tre flerbostadshus med sammanlagt cirka 95 nya lägenheter. En komplettering med nya bostadstyper i ett område som domineras av villabebyggelse ger ökad möjlighet för flyttkedjor som underlättar för folk att bo kvar i området och möjliggör för andra Nynäshamnsbor att flytta in.

Bebyggelsen är strategiskt belägen nära lokal och regional kollektivtrafik som finns i Nynäshamn, samt med närhet till rekreativsmöjligheter genom närheten till Nickstabadet, ca 500 meter söderut och Nynäs Gård som bjuder på strövområden ca 1 km väster om planområdet. De nya bostadshusen skapar en tydlig fond mot slänten, nedanför Telihusen som skymtar fram

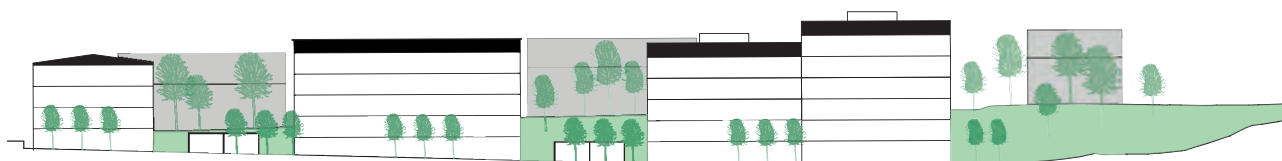
mellan de nya bostadshusen. Bostadsgårdarna tillskapas i mellanrummet som möjliggör utblickar för Telihusen. För att säkerställa goda gårdsmiljöer för de boende så regleras avståndet mellan husen genom korsmark som anger att marken endast får bebyggas med komplementsbyggnader. Solstudier har gjorts vilka visar att bostadsgårdarna har goda solförhållanden. Se bilaga. På gårdarna finns möjlighet att anordna gemensamma uteplatser om minst 12 m<sup>2</sup> med tak som förses med ljudabsorbent för att skapa en bullerskyddad uteplats på gården. Trädgårdar, inblickar och växtlighet bidrar till den goda atmosfären i stationsområdet.

Bostadshusen placeras längs med den nya lokalgatan med ett avstånd på högst 3 meter från trottoaren. Den förgårdsmark som bildas skyddar mot insyn om det blir bostäder i markplan. Om bottenvåningen istället används för centrumändamål kan förgårdsmarken användas för till exempel mindre uteservering. Entréerna förläggs mot gatan eller kvartersgatan för att skapa ett mer levande gaturum med fler rörelser som bidrar till ökad trygghet i stationsområdet. Samtliga entrépartier ska markeras för att bidra till ökad orienterbarhet.

Fastigheten är kuperad och marken kommer därför att behöva schaktas ut mot slänten i öster där Telihusen står, för att ge plats åt bostäderna. Den mittersta platån som nås från Kullstagränd behöver anpassas för att tillskapa lokalgatan som utgår från befintliga markhöjden i slutet på Kullstagränd till att luta ner till spårområdet. Det medför att stödmurar kommer behövas mot Kullstagränd men också mot slänten bakom bostadshusen.

## Arbetsplatser och offentlig service

I centrala Nynäshamn, cirka 1 kilometer från planområdet, finns flera arbetsplatser och offentlig service i form av sjukhus och bibliotek. Många nynäshamnsbor pendlar även till



Längdsektion över nya kvartersgatan. Befintliga Telihus infärgade i grått i bakgrunden.

arbetsplatser på annan ort. Förskola och grundskola finns inom 600 meter från planområdet. Aktuellt planförslag tillåter centrumverksamhet i bottenplan vilket kan möjliggöra arbetsplatser och service i mindre omfattning.

## Kommersiell service

Kommersiell service finns i centrala Nynäshamn i form av bland annat livsmedelsbutik, bank, apotek, caféer och restauranger. Planförslaget möjliggör att kommersiell service, exempelvis butiker och caféer, kan etablera sig inom planområdet.

## Tillgänglighet för funktionshindrade

Tillgängligheten till planområdet är god från Kullstagränd, sett till lutning. Idag är vägen endast dimensionerad för utfart och behöver breddas för att rymma infart samt gång- och cykelbana. Planområdet är idag kuperat med flera slänter och olika nivåer. Som mest finns en höjdskillnad på cirka 9 meter. I dagsläget är gång- och cykelvägen i planområdets södra del brant, saknar vilplan och uppfyller därmed inte tillgänglighetskraven. Planförslaget möjliggör en omdragning av gång- och cykelvägen så att den blir tillgänglig med ramper och vilplan. Se Gestaltungsprogram (bilaga 2) som visar en kvalitetsnivå för gång- och cykelvägen. Alla nya byggnader ska vara tillgängliga för rörelsehindrade personer, dels mellan parkeringsplats och bostadsentré samt inne i bostaden. Handikappparkering föreslås vid behov markeras i kantstensparkeringen längs med gatan framför bostadshusen. Detta ska redovisas vid detaljprojektering och i samband med bygglovsprövning.

## Gator och trafik

### Gatunät

Planområdet är beläget 1 kilometer nordväst om Nynäshamns centrum, strax nedanför Centralgatan som tillsammans med Nynäsvägen markerar infarten till tätorten. Trafikslagen är avskilda längs Centralgatan med gång- och cykelbana på västra sidan och endast gångbana på östra sidan. Området angörs idag från Centralgatan, via bensinstationen. Utfart sker genom Kullstagränd. Del av Kullstagränd är breddad med asfaltsplan som möjliggör transporter och inlastning från lastbil till bensinstationen.

Kullstagränd föreslås rustas upp och breddas. De nya bostäderna kommer att angöras från Kullstagränd som förlängs söderut som kvartersgata inom planområdet. Gång- och cykelnätet föreslås byggas ut längs Kullstagränd ner mot planområdet och mot perrongen.

### Gångtrafik

Området är idag tillgängligt för gående främst från Kullstagränd. I södra delen av planområdet finns en brant sluttande gångväg som inte uppfyller tillgänglighetskraven. Övergångsställen till området finns längs Centralgatan, dels i anslutning till gång- och cykelvägen i söder och från rondellen där Centralgatan möter Nynäsvägen. Att området bebyggs är positivt ur trygghetssynpunkt då det blir fler människor som rör sig i området under fler timmar på dygnet. För att ytterligare förbättra tillgängligheten till planområdet och Nynäsgård station så kommer Kullstagränd breddas och byggas ut med gång- och cykelbana.

### Cykeltrafik och cykelparkering

I södra delen av planområdet finns möjlighet att bygga om den befintliga gång- och cykelvägen som binder samman Centralgatan i öster och Nynäsgård station i väster. Kullstagränd kommer att breddas för att till skapa en gång- och cykelväg från Centralgatan till planområdet.

Cykelparkering ska anordnas i anslutning till bostäder och verksamheter. Kommunens gällande cykelparkeringsnorm för flerbostadshus ger 2 cykelparkeringsplatser per bostad. För smålägenheter är minimum 1,25 cykelparkeringsplatser per bostad men som rekommendation anges 2 cykelparkeringsplatser per bostad. Det ger cykelparkeringsplatser på ett spann mellan 137-190 beroende på om man följer minimikrav eller rekommendation. För verksamheter gäller 20 per 1000 m<sup>2</sup> BTA. För framtagna skiss rymmer 190 cykelparkeringsplatser i fristående cykelförråd och längs kvartersgatan.

Vid planområdets sydvästra gräns planläggs en del av fastigheten Kullsta 2:13 som gång- och cykelväg för att rymma befintlig gångväg som leder till den södra perrongbytespassagen. Planförslaget möjliggör också plats för cykelparkering på allmän platsmark i anslutning till båda angöringspunkterna till perrongen.

## Kollektivtrafik

I området finns mycket goda möjligheter att åka kollektivt, genom den direkta anslutningen till Nynäsgränd station. Pendeltåg går två gånger i timmen på vardagar. Det finns idag två passager försedda med bommar för att nå perrongen mot Nynäshamns centrum, direkt norr om planområdet och en i södra delen av planområdet.

Till centrum är det cirka 1 kilometer och det tar 12 minuter med kollektiva färdmedel. Vid Kullstaplan, cirka 200 meter nordost om planområdet och Backlurvägen, cirka 300 meter nordväst om planområdet, går flera busslinjer. Att förtäta i centrala lägen med god tillgång till kollektivtrafik stämmer bra överens med de mål och strategier som förmedlas i översiktsplanen.

## Biltrafik och bilparkering

Parkering för bostäder och verksamheter inom planområdet ska lösas inom kvartersmark.

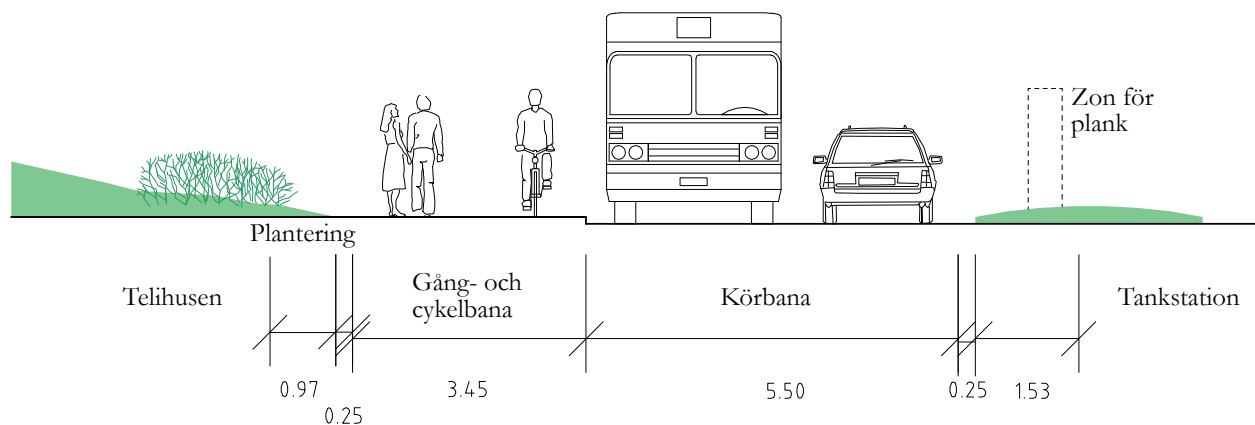
Kommunens gällande parkeringsnorm för bostäder i flerbostadshus är 9 parkeringsplatser/1000 m<sup>2</sup> BTA och 7 parkeringsplatser/1000 m<sup>2</sup> BTA för smålägenheter. För centrumändamål (butiker) gäller 15 platser/1000 m<sup>2</sup> BTA. Besöksparkering ska anordnas på kvartersmark

och är inkluderad i parkeringsnormen. Det totala parkeringsbehovet inom planområdet för bostäder blir cirka 51 platser med en majoritet av smålägenheter. Parkeringstalet är beräknat på det redovisade bebyggelseförslaget som har en ungefärlig bruttoarea (BTA) på 6600 m<sup>2</sup>. Det slutliga antalet parkeringsplatser måste fastställas i samband med bygglov.

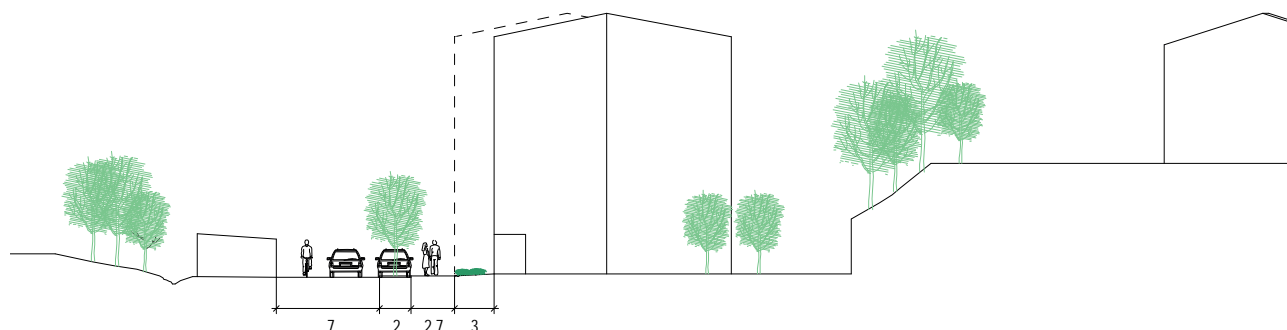
Parkeringar till bostäderna föreslås till största delen ordnas i carports, med ett minsta skyddsavstånd på 12 meter från närmsta spårkant. Dessa ska vara försedda med såväl tak som väggar mot järnvägen för skydd mot bland annat stenskott. Detaljplanen möjliggör för cirka 57 parkeringsplatser i carports och på markparkering. Kantstensparkering och för angöring med trädplantering och besöksparkering för cykel anläggs utmed kvartersgatan i anslutning till bostadshusen. Handikappparkering föreslås vid behov markeras i kantstensparkeringen längs med gatan framför bostadshusen.

## Angöring

Kullstagränd används idag som utfart samt angöring och varumottagning för bensinstationen. För att möjliggöra planförslaget kommer Kullstagränd behöva breddas för



Sektion Kullstagränd



Tvärsektion över ny kvartersgata som visar på att de tillkommande husen anpassas i höjd till de befintliga Telihusen



att även möjliggöra infart och angöring för de tillkommande bostäderna. En gång- och cykelväg som skiljer oskyddade trafikanter från övrig trafik behöver också anläggas längs med Kullstagränd, närmast planområdet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. Då fastigheten ligger i en sluttning bör avloppsvattnet ledas med hjälp av självfall till en lägre liggande punkt med pumpstation inom planområdet där det sedan pumpas ut på det kommunala ledningsnätet. Förslagsvis placeras spillpumpstationen i fastighetens södra del. Riskerar brunnen att översvämmas vid stora regn kan den anläggas så att betäckningen sticker upp ovan markytan för att skapa ett säkerhetsavstånd för översvämning.

### Dagvatten

WRS har utfört en dagvattenutredning (2016-06-09, rev 2017-03-15) för planområdet. Dagvattenutredningen togs fram som underlag till tidigare planförslag (granskning maj-juni 2017), med fyra hus inom planområdet. I aktuell detaljplan föreslås tre hus, vilket innebär mindre hårdgjord yta och bättre förutsättningar för dagvattenhantering än det tidigare planförslaget. En bedömning har gjorts att dagvattenutredningen inte behöver revideras på grund av detta. Den tidigare utredningen från 2017 är därmed underlag till aktuell detaljplan.

Befintlig dagvattenhantering inom fastigheten sker idag genom infiltration till grundvattnet. Isälvs sedimentet och den postglaciala sanden ger mycket goda förutsättningar för infiltration.

Kommunala dagvattenledningar saknas till fastigheten idag och det finns inga planer att dra fram detta för den nya bebyggelsen.

Exploateringen medför ökad hårdgjord yta vilket innebär att flödena kommer öka inom planområdet. De goda infiltrationsegenskaperna i marken och föreslagen utformning som tillåter vatten att fördröjas och infiltreras i naturmark, dike samt svackdiken leder dock till att de ökade flödena kommer kunna omhändertas inom området utan att oönskade

översvämmningar sker. Lutning av befintlig mark både utanför och inom planområdet kommer medföra att omkringliggande mark utanför planområdet till viss del kan avvattnas in över planområdesgränsen.

Avvattningen efter exploatering kommer att ske från öst till väst och från norr till söder mot lågpunkten i den södra delen av planområdet. En naturlig följd av exploateringen är att föroreningsmängderna och närsalterna inom planområdet ökar. Allt förorenat dagvatten kommer att renas naturligt genom infiltration genom jordprofil. Sandfilter, svackdiken, makadammagasin och växtbäddar har mycket goda reningsegenskaper. I och med att dagvattnet kommer att renas genom sin passage genom marken så bedöms inte detta få någon negativ påverkan på grundvattenrecipienten. En dagvattenhantering med 100% infiltration leder till att ytvattenrecipienten inte utsätts för någon ökad belastning.

Inga översvämningsproblem har identifierats vid ny utformning och exploatering av planområdet. Genomsläppligheten i marken leder till mycket goda förutsättningar att omhänderta nederbörd inom området. Utformningen efter exploatering ska se till så att erforderliga magasinsvolymer uppnås och säkerställa att inga problem uppstår vid extrema regn.

I huvudsak rekommenderas att ytvatten infiltrerar genom grönyta till underliggande isälvs material och bildar grundvatten. För rent dagvatten (från takytor och grönområden) kan direkt infiltration till grundvattnet ske genom att kontakt skapas med de underliggande infiltrerbara jordarterna.

Parkeringsytor och körbara ytor föreslås avvattnas till intilliggande grönytor med matjord för rening och filtrering i markkuppbyggnaden. Enligt Nynäshamns kommun föreslås oljeavskiljare vid anläggning av fler än 50 parkeringsplatser. Oljeavskiljare är bra på att avskilja just olja och lättflytande petroleumprodukter i högre koncentrationer, men vad gäller att fånga upp fina partiklar och föroreningar som sprids i dagvattnet från förorenade ytor kan infiltration i grönytor ge minst lika bra eller bättre resultat. Om infiltrationsytan är växtbäddad

med exempelvis gräs kommer rotzonen öka reningseffekten i markprofilens översta del.

Trots mycket goda infiltrationsmöjligheter bör lågpunkten i områdets södra del säkerställas. Höjdsättningen ska säkerställa att breddning från lågpunkten i sydvästlig riktning mot naturmark och dike längs med järnvägsspåren sker innan översvämningen leder till skada på byggnader eller annan infrastruktur.

Lågpunkten föreslås schaktas ut till en skålformad fördjupning. Med ett genomsnittligt djup på 0,5 meter som kan fyllas till brädden med vatten och ett genomsnittligt djup på 0,1 meter ut till omkringliggande översvämningsbar yta ger detta en möjlighet att hålla en volym på 60 m<sup>3</sup>.

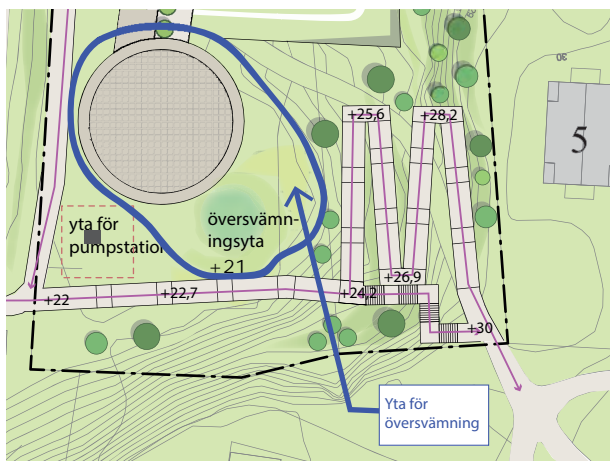


Illustration lågpunkten och översvämningsbar yta

Områdets vändplan föreslås utformas med kantsten som är 10 cm höga runt om. Med en lätt fördjupning mot mitten kan vändplanen hålla en volym på cirka 50 m<sup>3</sup> vid extremregn.

## Värme

Möjlighet finns att ansluta sig till befintligt fjärrvärmenät.

## El, tele och fiber

Elledningar att ansluta till finns i Centralgatan.

Tillkommande transformatorstation planläggs för teknisk anläggning, E, på plankartan. Placeringen föreslås i planområdets sydvästra del, med anslutning från kvartersgatans vändplan.

## Avfall

Avfall hämtas av SRV återvinning AB. Sopskåp placeras vid den nya kvartersgatan med högst 50 meters avstånd från de tre tillkommande bostadshusen. Rundkörning med avfallsfordon är möjligt enligt förslaget. Återvinningsstation finns vid parkeringen vid Centralgatan/Vikingavägen, cirka 300 meter från planområdet.

## Mark

### Natur och vegetation

På Kullsta 2 och Kullsta 2:13 fanns tidigare garagelängor men idag utgörs marken av grusade ytor, en asfalterad väg till pendeltågstationen samt träd och sly. Platsen utgör en viktig koppling mellan Centralgatan och Nynäsgråds station.

Området ligger vid en ås som schaktats ur i samband med att järnvägen byggdes. Delar av området är utfyllt med fyllnadsmassor. Höjderna varierar mellan cirka +21,0 och +30,0. Längs tågrälsen och inom Kullsta 2:13 är topografin som lägst. Öster om tågrälsen stiger topografin kraftigt i två trappavsatser som finns på fasthetsgränsen mellan Kullsta 2:13 och Kullsta 2, samt mellan Kullsta 2 och Kullsta 3-5. Väster om järnvägen, i höjd med bensinstationen, finns en djup grop. Troligen har där funnits ett grustag eller en liknande verksamhet.

En fältinventering har genomförts i oktober 2015 för att utreda huruvida det fanns skyddsvärd natur i området. Bedömningen visade att det inte fanns några bevarandevärda naturvärden.

## Riksintresse

Nynäsbanan är utpekad som ett område av riksintresse för kommunikationer. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då hänsyn har tagits vid placering av bostäder och bostadskomplement för att inte begränsa riksintresset. Förslaget medför säkrare passager till stationsläget och en tryggare miljö då fler människor kommer bo och röra sig i området, vilket förväntas ha en positiv effekt för de resande. Fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen ger också ett bättre underlag för de linjer som trafikerar Nynäsbanan.

Riksintresse som berörs är högexploaterad kust och det rörliga friluftslivet. Inom dessa ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av tillåten exploatering eller andra ingrepp i miljön. Viss bebyggelse kan tillkomma, främst i anslutning till befintliga orter, inom riksintresseområdena. Då planförslaget innebär en förtätning och utveckling av befintlig tätort på redan ianspråktaget område och inte försämrar det rörliga friluftslivet bedöms inte riksintresset påverkas negativt av planförslaget.

## Lek och rekreation

I omgivningen finns goda möjligheter till naturupplevelser med både vistelseytor och bad. Badstränder lockar många besökare under sommarmånaderna. Sydväst om planområdet, endast 500 meter bort, ligger den stora badplatsen Nickstabadet i anslutning till Nickstabadscamping. Nynäs Gård erbjuder vackra strövområden 1 kilometer väster om planförslaget. Nynäshamns Tennisklubb ligger 300 meter sydost om planområdet, vid Vikingavägen, fotbollsplan finns på Nickstahöjden, cirka 200 meter väster om planområdet.

Inom planområdet kommer lekplats för mindre barn anläggas på bostadsgårdarna. Närmaste offentliga lekplats finns i Stadsparken, cirka 200 meter öster om planområdet, vid Nynäsvägen.

## Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

## Geoteknik, stabilitet och radon

I samband med detaljplanarbetet har markens geotekniska förhållanden utretts (Norconsult 2016-06-10, rev 2017-04-13).

Utredningen visar att jordlagerföljden inom aktuellt område utgörs av mulljord, sand och fast friktionsjord, troligtvis morän. Den naturliga marken i området består av isälvsediment och delar av området är utfyllda.

Jorddjupet varierar inom området. De största jorddjupen återfinns i den södra delen. I de punkterna är sonderat djup mellan cirka 6,5-7,5 meter. Friktionsjorden bedöms utgöras av sand som underlagras av fast friktionsjord, troligen morän, på berg.

Detaljplanens förslag är ur geoteknisk synpunkt genomförbar i dess nuvarande form. De planerade förändringarna av marknivån inom området gör att planens genomförande kan innebära vissa byggnadstekniska utmaningar. Exempelvis vid schaktning som kräver stabiliserande åtgärder så som stödmurar. En mer utförlig stabilitetsutredning föreslås göras senare i processen i samband med markprojektering. Eventuellt kan mindre sättningar ske under byggtiden men med givna geotekniska förutsättningar bedöms dessa eventuella sättningar bli obetydliga.

I områdets norra del har ett bedömt lerlager påträffats. Området är planlagt som parkering (P), vilket inte har bedömts som ett problem att anlägga på området.

Mätningarna av markradon i området har visat att det inom detaljplaneområdet är lågradonmark. Utifrån uppmätta resultat bedöms att inga extra åtgärder behövs mot markradon.

Framtida klimatförändringar kan komma att innebära ökade nederbördsmängder, vilket bör tas hänsyn till vid dimensionering av avvattning och dränering av området.

Förutsatt att omhändertagande av dagvatten till uppsamlingsområden/översvänningsområden sker vid större skyfall så bedöms inte framtida klimatförändringar vara ett problem som påverkar planområdets geotekniska förutsättningar på ett sätt som kan komma att skada kommande bebyggelse

Ett kontrollprogram ska upprättas i samråd med Trafikverket inför markarbeten för att säkerställa att järnvägen inte påverkas negativt av byggnationen.

## Markmiljö

I samband med detaljplanarbetet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförts (Norconsult 2017-04-05).

Utredningen omfattade provtagning av jord och grundvatten och föregicks av en historisk inventering av miljöfarliga verksamheter som bedrivits i området.

Analyserade jordprover påvisade inga halter över riktvärden för känslig markanvändning (KM). Av provtagna ämnen (metaller, petroleumprodukter, PAH, flyktiga kolväten och pesticider) kunde endast detekterbara halter av metaller påvisas, dock under riktvärden för känslig markanvändning. I grundvattnet hittades förhöjda halter av metaller och baskatjoner. Fältmätningen visade även på en hög konduktivitet. Den höga natriumhalten och konduktiviteten tyder på att vattnet är påverkat av salter, det är möjligt att det kommer från vägsalt som använts på asfaltsyorna vid bensinstationen. Påverkan av oljeföreningar, glykol och lösningsmedel kunde inte påvisas.

De påvisade halterna bedöms inte utgöra någon risk för människor eller miljö i dagsläget, då halterna varit under riktvärden för känslig markanvändning. Eftersom undersökningen var översiktlig kan det dock inte uteslutas att det finns föroreningar inom området.

Det påträffade grundvattnet tycks ligga ovanpå ett tätskikt som överlagrar ett större grundvattenmagasin som även utgör en reservvattentäkt (Älby-berga). Information om huruvida magasinet står i kontakt med reservvattentäkten är i dagsläget inte tillgänglig. Den påverkan som schaktning och nyetablering kan ha på reservvattentäkten bör finnas i åtanke vid nybyggnationen.

## Vatten

### Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) reglerar krav på miljö kvaliteten 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 kvalitetsnormer för vatten uppdelat i normer för grundvatten och ytvatten. Det finns även miljö kvalitetsnormer för buller och luft.

Den byggnation som planeras påverkar inte ekologisk eller kemisk status för ytvatten eller status för grundvatten negativt.

### Grundvattnets kvalitet

De områden som klassificeras som grundvattenförekomster är avgränsade bland annat efter den mängd vatten som tas ut för dricksvattenförsörjning idag eller för framtida vattenförsörjning. Miljö kvalitetsnormerna för grundvatten delas in i kvantitativ status och kemisk status.

Hela detaljplaneområdet ligger inom den sydligaste delen av grundvattenförekomsten och reservvattentäkten Älby-berga. Grundvattenförekomsten uppnår både god kemisk status och god kvantitativ status.

De geohydrologiska förhållandena har undersökts genom installation av ett öppet grundvattenrör med filterspets samt mätning av fri vattenyta i skruvborrhål. Vid kontrollen som utfördes den 14 april 2016 påträffades inget vatten, vilket innebär att grundvattenytan där ligger på större djup än vad röret är installerat till. Grundvattennivån ligger således djupare än cirka 7,5 meter under befintlig markyta.

Med en buffertzonen på minst 7,5 meter bedöms infiltration av ytvatten från planområdet kunna ske utan risk att påverka statusklassningen för grundvattenrecipienten negativt. Vid kemisk klassificering av grundvattnet är det endast i liten utsträckning som de dagvattenrelaterade föroreningarna är aktuella.

### Ytvattnets kvalitet

Ytvatten är sjöar, vattendrag, hav och våtmarker. Miljö kvalitetsnormerna för ytvatten delas in i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Bedömningen omfattar även påverkan på vattendragets form, om botten har förändrats, marktyp i närmiljön och strukturen på strandzonen. Statusen blir sämre om vattenflödet inte är detsamma över tid. Allt detta är yttre påverkan som oftast är negativt för växt- och djurliv. Andra faktorer som påverkar är till exempel försurning och utsläpp av övergödande ämnen.

Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör

hemma i våra ytvatten, till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin.

Detaljplaneområdet tillhör avrinningsområdet för Nickstaviken som övergår i Nynäsviken. I Nynäshamns kommuns dagvattenpolicy klassas Nickstaviken som mycket känslig och Nynäsviken som känslig recipient. Nynäsviken uppnår inte miljö kvalitetsnormerna för ytvatten, där normen är god ekologisk och kemisk status senast år 2027. Nynäsviken har idag måttlig ekologisk status och god kemisk status, med undantag för kvicksilver. Alla Sveriges vattenförekomster omfattas av ett undantag för PBDE och kvicksilver vars ursprung kan kopplas till atmosfärisk deposition från långväga källor.

Den måttliga ekologiska statusen baseras på höga halter av växtplankton och sommardag höga näringshalter och dåligt siktdjup. Den måttliga statusen är en följd av övergödningsproblemet som råder längs hela Svealandskusten.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna negativt. Planen innebär ytterligare hårdgjord yta men också ökad rening av dagvatten genom fördröjningsytor och översvämningssytor.

## Sociala perspektiv

Detaljplanen leder till att planområdet kan bebyggas med flerbostadshus. Den största vinsten för människor som vistas i området kommer vara tillskottet av de nya bostäderna som hjälper till att öka variationen i bebyggelsen och att fler människor rör sig i området.

När det gäller gång- och cykelvägar ner till stationsområdet så är placering av entréer och riktning på byggnaderna avgörande för hur tryggt området kommer att upplevas. Även belysningen och att det finns flera vägval till och från spårområdet är viktigt för de människor som kommer att vistas på platsen.

## Störningar på platsen

### Risk

Planområdet ligger nära järnvägen som trafikeras av pendeltåg längs med hela planområdets västra sida och bensinstation i nordost. En riskanalys (Norconsult, 2016-03-23, rev 2016-12-05) har därför utförts.

På Nynäshamnsbanan går i dagsläget endast persontrafik. Det planeras för en godshamn norr om Nynäshamn som kommer att medföra ökad godstrafik men den kommer inte att beröra planområdet. Risk för urspårning har beräknats och är hög närmast järnvägen. Planförslaget har anpassats till detta och närmaste parkeringsplatser har ett minsta avstånd på 12 meter från spårkant på grund av risken för urspårande tåg.

Tankstationen nordost om området gränsar till planområdet och avståndet till närmaste bostadshus är cirka 17-20 meter, där den angränsande delen utgörs av biltvätt. De funktioner inom tankstationen som medför betydande risker för planområdet ligger dock på den delen av tankstationsområdet som är längst bort från planområdet. Föreslagen bebyggelse ligger 53 meter från närmaste riskkälla, och mellan den föreslagna bebyggelsen och riskkällan ligger biltvätten. Tankstationen hanterar inte biogas.

Risken för störningar från luftföroreningar från tankstationen bedöms som ganska liten men för att minska den ytterligare bör friskluftsintagen till närmaste bostadshus förläggas i ett läge bort från tankstationen.

De rekommendationer som anges av Länsstyrelsen avseende minimiavstånd på minst 50 meter mellan tankstationsområdet och bostäder uppfylls inte. Skillnaden i kraven på avstånd enligt olika lagstiftningar beror på att Myndigheten för samhällsnytt och beredskap (MSB) endast tar hänsyn till riskerna för brand och explosioner med tankstationen som utgångspunkt medan Länsstyrelsen (och PBL) utgår från störningar och risker för de boendes säkerhet men också till olika störningar som kan förekomma på grund av buller, ljus, lukt och höga halter kolväten kring tankstationer.

Tankstationsområdet är indelat på ett sätt som är fördelaktigt ur risk- och störningssynpunkt. Den största riskkällan vid en tankstation består av påfyllningsplatsen för cisternerna som ligger längst bort från den planerade bebyggelsen.

Även bullerstörningar och luftföroreningar orsakas främst av den delen av tankstationen som är längst bort från bebyggelsen, området kring matarpumpen och infarten till stationen.

Den största olyckan som med viss sannolikhet kan komma att inträffa är en olycka under påfyllning av tankstationens bränslecisterner. Slangen kan lossna eller tankbilen bli påkörd vilket i värsta fall kan leda till att bensinen från ett fack i tankbilen släpps ut. Mängden utsläppt bensin är då 5 m<sup>3</sup>, vilket leder till en pöl med



Skyddsavstånd från påfyllningsplatsen anges med röd ring, skyddsavstånd från bensinpumparna anges med lila ring. (Norconsult)

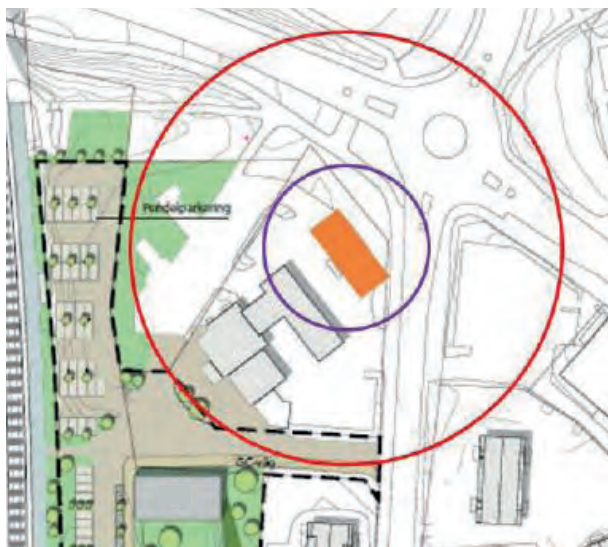


Illustration över pölbrand med yta på 200 m<sup>2</sup>. Avstånd till 2,5 kW/m<sup>2</sup> (smärta efter 20 s) anges med röd ring, avstånd till 15 kW/m<sup>2</sup> (antändning av trä och plast) med lila ring. (Norconsult)

yta på cirka 100 m<sup>2</sup>. Om bensinen antänds uppstår en så kallad pölbrand med samma yta. I exempelillustrationen har en pölbrand med yta på 200 m<sup>2</sup> redovisats för att illustrera påverkan på planförslaget. Innanför den lila cirkeln kan värmestrålningen leda till att trä och plastmaterial antänds.

För att undvika risken för värmestrålning på föreslagen gång- och cykelväg längs Kullstagränd vid en storolycka på tankstationen ska ett plank med höjd minst 2 meter anläggas mellan gång- och cykelvägen och tankstationen. Några krav på material i planket eller bebyggelsens fasader inom planområdet behövs inte då värmestrålningens nivå inte förväntas leda till att trä antänds.

Risikutredningen bedömer att föreslagen exploatering är möjlig förutsatt att hänsyn tas till vissa skyddsåtgärder.

## Buller

Miljö kvalitetsnormen 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.

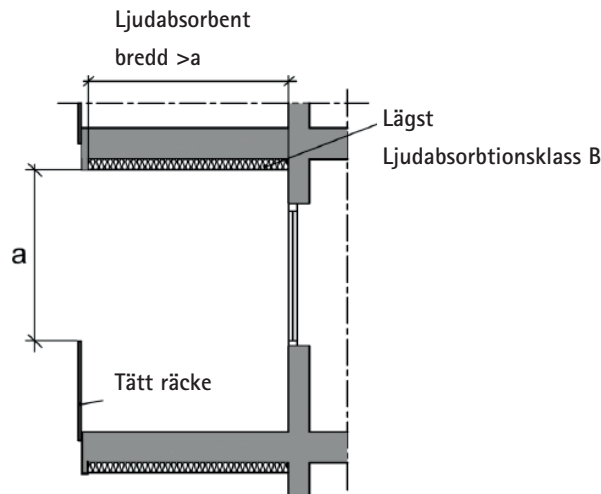
Trafikbullerförordningens riktvärden för buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 m<sup>2</sup> gäller att bullret inte bör överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Planområdet ligger nära väg och järnväg samt bensinstation som kan medföra bullerstörningar. En bullerutredning har utförts (Åkerlöf Hallin Akustik, 2016-06-13, rev 2019-09-02) utifrån förslag på ny bebyggelse.

Bullerutredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 60 dB(A) vid någon fasad. Se illustration nästa sida. Det innebär att alla storlekar på bostäder kan utan speciella åtgärder förläggas i flerbostadshuset.

För att uppnå en bättre ljudmiljö än trafikbullerförordningens riktvärden, föreslår bullerutredningen följande:

- Bostäder kan förläggas vid fasader med 56-60 dB(A) om minst hälften av bostadsrummen i dessa lägenheter får fönster mot bullerdämpad sida, sida med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå.
- På fasader vinkelrätt mot järnvägen, fasader med 56-60 dB(A) ekvivalentnivå och 71-75 dB(A) maximalnivå uppnås högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och högst 70 dB(A) maximalnivå vid lägenheternas sida mot balkong om dessa förses med tätt räcke och ljudabsorbent i taket.



Exempel från bullerutredningen (AH Akustik) på minimimått på balkong som dämpar trafikbullret med upp till 5 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid sida mot balkongen. Ljudabsorbent med lägst ljudabsorptionsklass B.

Genom ljudisolerade fasader och fönster klarar inomhusmiljön i bostäderna aktuella riktvärden för trafikbuller samt ljud från stationsverksamhet, inbromsande och accelererande tåg, dörröppningar och högtalarutrop.

Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gårdarna mellan bostadshusen, förutsatt att dessa avskärmas från buller från pendeltågstrafiken och uppförs med tak med ljudabsorbent för att avskärma bullerregnet. Detaljplanen möjliggör att detta kan uppföras på gårdarna.

Med föreslagen byggnadsutformning och genomtänkt lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas.



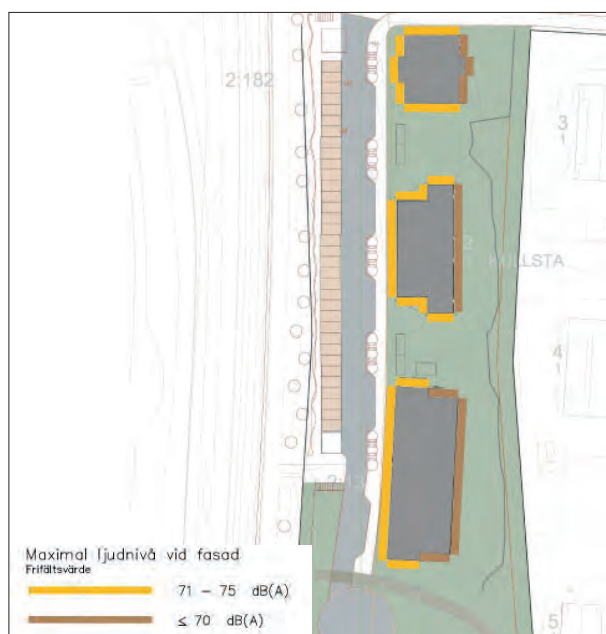
## Vibrationer

Stomljud och vibrationer från tågtrafiken på aktuell plats har beräknats och visar att de komfortvägda markvibrationerna i området för de planerade byggnaderna blir lägre än 0,1 mm/s om byggnaderna uppförs i tung konstruktion. Vid lätta konstruktioner beräknas vibrationerna bli lägre än 0,3 mm/s. Inga särskilda utformningskrav för vibrationer bedöms behövas.

Luftljudsnivåerna inomhus på grund av stomljud blir lägre än 30 dB(A).

## Ljustörningar

Planen bedöms inte ge upphov till ljusstörningar.



## Luftkvalitet

För att undvika att människor andas in skadliga halter av luftföroreningar har regeringen utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer (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, svaveldioxid, 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.

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Den framtagna riskutredningen bedömer risken för föroreningar från tankstationen som liten men friskluftsintaget för närmaste bostadshus bör förläggas i ett läge bort från bensinstationen. Detta regleras med planbestämmelse.

## Elektromagnetiska fält

Runt järnvägen uppstår elektromagnetiska fält. Fälten är starkast närmast järnvägen och avtar snabbt med avståndet. De elektromagnetiska fälten från järnvägen påverkar inte planerad bebyggelse.

## Planbestämmelser

### Allmänna platser

Bestämmelsen GATA visar dels att gatan Kullstagränd ska ha kvar sin användning som kommunal gata från området med bostäder längs Centralgatan, mellan bensinstationen och det kommande bostadsområdet samt att gatan ska kunna breddas. Utfartsförbud säkrar att angöring till fastigheten från Kullstagränd sker där det är topografiskt mest lämpligt.

Egenskapsbestämmelse plank säkerställer att ett plank med höjden minst 2 meter ska uppföras mot angränsande fastighet för att minska värmestrålningen vid en eventuell pölbrand på tankstationen. Planket ska placeras med hänsyn till sikttrianglarna i korsningen Kullstagränd-Centralgatan.

För att allmänheten ska ha fortsatt åtkomst till perrongen planläggs området mellan Kullstagränd ner till perrongen samt området utmed perrongen inom planområdets sydvästra del som GÅNG och CYKEL.

En del av planområdet längst i norr och en del av planområdet i söder planläggs som PARK. Norra området är mark som idag är planlagd som park och som innehåller allmän gång- och cykelväg, men som ägs av Nynäshamnsbostäder. Genom fastighetsreglering kommer den delen att överföras till kommunal ägo. Området i sydost är idag planlagt som kvartersmark för garageändamål och innehåller allmän gång- och cykelväg ner till Nynäsgård station. PARK-användningen möjliggör för att en tillgänglig gång- och cykelväg kan tillskapas inom allmän plats. Genom fastighetsreglering kommer marken överföras till kommunal ägo.

### Kvartersmark

Kvartersmarken är i huvudsak indelad i två olika områden som beskrivs nedan.

För hela planområdet gäller att entrépartier ska särskilja sig i sin utformning och tydligt markeras till exempel med material, kulör, belysning eller uppglasning. Det bidrar till en ökad läsbarhet och orienterbarhet för boende och besökare och ger en mer stadsmässig karaktär.

#### Område 1 (norra delen av planområdet)

I området markerat med bestämmelsen P i norr står bokstaven P för parkering. Korsmark anger att endast komplementbyggnader får uppföras.

Skyddsbestämmelse  $m_2$  reglerar att parkering närmare än 15 meter från spårmit, ska utföras med täta väggar mot spåren och täta tak för att skydda mot störningar från järnvägstrafiken.

#### Område 2 (södra delen av planområdet)

I området markerat med bestämmelserna BC<sub>1</sub> står bokstaven B för Bostäder. Bestämmelsen C<sub>1</sub> anger att Centrumändamål får anordnas i bottenvåning, vilket tillåter all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många. I ändamålet ingår till exempel butiker och samlingslokaler.

Området ligger nära järnvägen. Inom 30 meter från spårmit får inte bostadshus uppföras. Komplementbyggnader i form av cykelförråd,



sopskåp och carports får uppföras där det är korsmark. Prickmark reglerar att marken inte får förses med byggnad, i syfte att reglera avståndet mellan tillkommande bebyggelse och järnvägen och avståndet mellan tillkommande bebyggelse och Telihusen.

Nockhöjden regleras till tre olika höjder inom kvartersmarken 37,5, 39,5 respektive 42,5 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar fyra, fem och sex våningar. Högsta nockhöjd är i planområdets södra del och lägst i norr.

Egenskapsbestämmelse  $p_1$  reglerar att byggnaderna får placeras högst 3 meter från kvartersgatan.

Egenskapsbestämmelsen  $f_1$  reglerar att bostadshusens huvudentréer ska placeras mot kvartersgata eller gata.

Friskluftsintaget ska placeras bort från drivmedelsstation, enligt rekommendation från riskutredningen. Egenskapsbestämmelse  $b_1$  reglerar detta.

Utfart mot kommunal gata får endast ske från kvartersgata, varför utfartsförbud införs längs med övrig kvartersmark söder om Kullstagränd.

Administrativa bestämmelsen  $g$  visar område eller utrymme för en gemensamhetsanläggning. Denna gemensamhetsanläggning avser kvartersgatan och finns för att ge eldistributör tillgänglighet till E-område för transformatorstation.

Område med beteckningen E, teknisk anläggning avser mark som görs tillgänglig för transformatorstation.

För att skydda mot störningar från järnvägen ska parkeringsplatser som är placerade närmare än 15 meter från spårmitt skyddas med täta väggar och tak, vilket regleras av skyddsbestämmelse  $m_2$ .

Egenskapsbestämmelsen  $n_1$  anger att marken ska vara tillgänglig för översvämningsyta.

Längst i söder finns ett område med korsmark där pumpstation för fastighetens spillvatten får uppföras.

Skyddsbestämmelser för hela planområdet reglerar krav på bostädernas utformning för att

minska störningar för de boende från trafikbuller.

För byggnaderna gäller planbestämmelse om lägsta schaktdjup på +17,0 meter över nollplan. Schaktdjupet är begränsat för att skydda grundvattnet från föroreningar.

## Konsekvenser

### Miljömålskonsekvenser

Nynäshamns kommun antog nya lokala klimat- och miljömål 2018. Dokumentet innehåller fyra miljömålsområden som är en sammanslagning av de 16 nationella miljökvalitetsmålen.

Målområdena är:

1. Klimat, energi och luft
2. Hållbar planering och god bebyggd miljö
3. Fungerande ekosystem och friska vatten
4. Giftfria och resurssnåla kretslopp

Detaljplanen för Kullsta 2 m.fl. bidrar till att uppfylla samtliga målområden. Nedan redovisas på vilket sätt detta görs.

Klimat, energi och luft: Målområdet berör främst mål för kommunens egna verksamheter, men också att utsläppen av växthusgaser ska minska i kommunen generellt. Detaljplanen bidrar till detta mål genom att området ligger inom tätort och har nära till kollektivtrafik - både buss och pendeltåg. Detta bidrar till ett mer klimatsmart resande och därmed minskade utsläpp av växthusgaser.

Hållbar planering och god bebyggd miljö: De tre delmålen inom detta målområde är också kopplade till klimat, men mer inriktat på samhällsplanering. Detaljplanen bidrar till samtliga delmål då planen förväntas leda till minskad biltrafik och ökad gång, cykelresande i och med en förbättring av gång- och cykelstråk i området, samt cykelparkeringar på både allmän platsmark och kvartersmark. Detaljplanens omedelbara närhet till tågstationen och närhet till buss förväntas öka kollektivtrafikresandet. Klimatanpassning sker genom att höjdsättningen i planen säkerställer att dagvatten rinner bort från byggnader och vidare till en infiltrationsyta för dagvatten som kan översvämmas vid kraftig nederbörd i södra delen av planområdet. Större träd ska sparas i den mån det går för att behålla

skugga och insynsskydd. Sammantaget har detaljplanarbetet skett med målbilden om ett fossilfritt och klimatneutralt Nynäshamn.

Fungerande ekosystem och friska vatten: Målområdet berör ekosystemtjänster samt skydd och hänsyn till värdefull flora, fauna, mark och vatten. I detaljplanen har hänsyn tagits till detta genom att infiltration och fördröjning av dagvatten sker i naturmark, dike och svackdiken istället för genom dagvattenledningar. Vattnet kommer även fortsättningsvis infiltrera genom isälvsediment och postglacial sand till grundvattnet. Området kommer kopplas till kommunalt vatten och avlopp. Större träd ska sparas i den mån det går och vegetation återplanteras för att bibehålla grönska och skugga.

Gifffria och resurssnåla kretslopp: De mål som är relevanta för detaljplanering inom detta målområde är kopplat till möjligheter till avfallsåtervinning. Detaljplanen möjliggör för hämtning av olika fraktioner av avfall bland annat genom att vändytan på körytan är dimensionerad för sopbil, med en radie på 9 meter.

## Behovsbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras. Att ingen betydande påverkan förorsakas framgår av denna konsekvensbeskrivning.

## Störningar som planen ger upphov till

Planen ger upphov till en liten ökning av trafik. Dock ger den inte upphov till några behov av skyddsbestämmelser utan störningen bedöms vara acceptabel.

## Hållbar utveckling

En förtätning med nya bostäder i ett centralt läge i Nynäshamn med tillgång till god kollektivtrafik, service och teknisk infrastruktur är i linje med kommunens översiktsplan. Genom att tillföra nya flerbostadshus skapas en blandad bebyggelse med andra upplåtelseformer än vad som dominerar befintliga närliggande bostads-

området idag, vilket ger socialt hållbara bostadstyper över generations- och kulturgränserna.

Att kunna välja boendetyp utan att behöva flytta från orten ökar förutsättningarna för en socialt hållbar stad. Fler boende i centrala Nynäshamn stärker underlaget för den lokala handels- och serviceverksamheten. Energi kan sparas genom att utnyttja befintliga bebyggelsestrukturer och infrastruktur. En minskad klimatpåverkan kan också nås genom ett minskat transportbehov. Planförslaget medför att antalet boende ökar i ett område där god kollektivtrafik finns.

## Hushållning med naturresurser

Nynäshamns stad ska växa inifrån och ut genom förtätning och omvandling. Särskilt tät bör bebyggelsen vara i stadskärnan, vid pendeltågsstationerna och längs stadens huvudstråk.

Planförslaget innebär en tät struktur med flerfamiljshus och att befintlig infrastruktur används, vilket är god hushållning med naturresurser. Bedömningen är att förslaget innebär positiva konsekvenser i förhållande till pågående markanvändning.

## Miljö

Planförslaget bedöms vara förenligt med hushållningsbestämmelserna enligt kap 3, miljökvalitetsnormerna enligt kap 5 och skydd av naturen enligt kap 7 i Miljöbalken. Området är redan ianspråktaget för parkeringsändamål och den förändrade markanvändningen bedöms inte ha någon påverkan på djur- och växtlivet. Ingen naturmark med höga naturvärden tas i anspråk för bebyggelse.

Tillgängligheten till stationsområdet förbättras. Hänsynsreglerna i Plan- och bygglagen kap 2 har beaktats. Planförslaget är av begränsat intresse för allmänheten. Planområdet består idag av mark som tidigare använts för parkeringsändamål utan natur- eller rekreativvärde. De motstående allmänna intressen som avvägts är att bevara parkeringsändamålet jämfört med en exploatering enligt planförslaget. Fler bostäder centralt är angeläget för utveckling av tätorten. Platsen bedöms därför lämplig för ändamålen.

Miljökvalitetsnormer avseende vatten, luft och buller bedöms inte komma att överskridas på

grund av den verksamhet som medges i detaljplanen.

## Naturvärden

En fältinventering har genomförts i oktober 2015 för att utreda huruvida det fanns skyddsvärd natur i området. Bedömningen visade att det inte finns några skyddsvärda träd eller andra naturelement av bevarandevärde. Träden fyller däremot en viktig funktion sett till skuggning och insynsskydd för såväl befintliga hus som kommande byggnation och i den mån det går så ska större träd stå kvar, viss återplantering kommer också ske för att bibehålla grönskan i området.

## Estetiska värden och stadsbild

Staden är i ständig förändring och utvecklingen kan inte förutspås eller planeras helt och hållet. Bebyggelsen kommer att påverka stadsbilden och bli väl synlig från pendeltågsstationen och Nynäsvägens viadukt då den tillåts ha en annan skala och utseende än de befintliga bostadshusen.

Byggnadshöjden har anpassats utifrån platsens förutsättningar som omgivande bebyggelse, topografi och solförhållanden.

Den största påverkan kommer att vara vid själva stationsområdet, där det idag är obebyggd mark. Planförslaget innebär att nya estetiska värden tillskapas genom ny bebyggelse. Området som idag upplevs som en otrygg baksida till befintlig bebyggelse blir ett nytt bostadsområde som bidrar positivt till stadsbilden. Planförslaget kommer också ha en viss skuggpåverkan på befintliga bostadshus på Centralgatan. Anpassningar i placering och höjd har gjorts för att minska den påverkan, solstudier som redovisar skuggpåverkan finns som bilaga på sid 37-40.

## Kulturmiljö

En kulturhistorisk bedömning har gjorts av kommunen, som anger att det kulturhistoriska värdet för Telihusens utseende eller dess trädgårdar inte kommer att påverkas i någon högre grad av planförslaget.

I en stad som växer kommer det naturligt att finnas olika årsringar. Utvecklingen följer olika samhällsbyggnadsidéer och planförslaget har

tagit fasta på dagens tankar att bygga tätt i kollektivtrafiknära läge. I framtiden kommer bebyggelsen att bilda två olika bebyggelsegrupper med olika uttryck, den ena samlad kring Centralgatan, från tidigt 1900-tal och den andra, samlad kring stationsområdet från tidigt 2000-tal.

Planförslaget är utformat för att ta hänsyn till skuggning och utblickar för befintlig bebyggelse. De föreslagna bostadshusen kommer ligga på en lägre marknivå än de befintliga Telihusen. Detta möjliggör att de kan ha ett högre antal våningar, men ungefär samma nockhöjd som de bakomliggande Telihusen. De tillkommande husens översta våningar kommer vara synliga från Centralgatan mellan de befintliga Telihusen.

## Ändamålsenlig struktur

Planförslaget innebär att Kullsta, en del av centrala Nynäshamn förtätas i anslutning till befintlig infrastruktur och nära kollektivtrafik och service. Nya gångförbindelser inom planområdet förbättrar kopplingarna till Nynäsgård station och genom det förbättras kopplingen till och från Nynäshamn för resande.

## Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom planområdet behöver förbättras. Planområdet är starkt kuperat och domineras av tre plataer, en i norr som ligger högre än perrongen samt två nedanför Telihusen som tidigare använts för parkering. Hela området lutar svagt mot söder och avslutas av en brant sluttning upp mot villabebyggelsen vid Centralvägen. Alla nya byggnader ska vara tillgängliga för rörelsehindrade personer, både mellan parkeringsplats och bostadsentré och inne i bostaden. Planförslaget möjliggör att gång- och cykelbanor kan förbättras, vilket i sin tur kan göra att området runt stationen blir mer tillgängligt och tryggt.

## Infrastruktur

Projektet utnyttjar befintlig infrastruktur i form av vägar och stråk. Planförslaget medför att andelen hållbara transporter genom gång-, cykel- och kollektivtrafik kommer öka genom det centrala läget och god tillgång till kollektivtrafik.

Det finns möjlighet att koppla upp sig på befintliga fjärrvärme- och VA-ledningar. Dag-

vatten omhändertas lokalt. En ny elnätstation behöver anordnas inom planområdet.

## Sociala värden

Ny bebyggelse öster om järnvägen innebär en upprustning av detta område och ökar antalet människor som rör sig på platsen, vilket skapar en tryggare, säkrare och mer tilltalande stadsmiljö.

Planförslaget gör det möjligt att kunna välja var och hur man vill bo samt att kunna bo kvar i området om bostadsbehovet förändras. Detta kan innebära stora värden för unga som vill skaffa ett eget boende men också för äldre som är i behov av en tillgänglig bostadslägenhet. Detta i sin tur kan innebära stora värden för familjer som vill köpa villa eftersom fler villor kan komma ut på marknaden.

Planförslaget möjliggör fler bostäder, vilket ger större underlag för kollektivtrafik. I förlängningen ökar detta möjligheten att utöka turtätheten och därmed stärka kollektivtrafikförsörjningen. Med en stärkt kollektivtrafik får även människor som inte vill, kan eller får köra bil möjlighet att förflytta sig.

## Konsekvenser för barn och ungdomar

Planförslaget möjliggör att området kan blir mer tryggt och säkert om gång- och cykelvägar mellan Centralgatan och Nynäsgråds station byggs om.

Planförslaget tillskapar mindre hyresrätter i centrala och kollektivtrafknära lägen, något som är viktigt för att ungdomar och unga vuxna ska kunna bo kvar i Nynäshamn när de lämnar föräldrahemmet och samtidigt kunna ta sig till jobb och skola genom hållbara transporter.

## Identitet

Den nya bebyggelsen innebär att området får en ny identitet som kombinerat bostads- och stationsområde med mindre verksamheter, samtidigt som den äldre bebyggelsen som utgörs av Telihuset fortfarande ska vara framträdande och påminna om det historiska arvet.

Området får en tydligare koppling och släktskap till bostadsbebyggelsen längs Centralgatan i öster genom sitt innehåll och riktning.

## Integrering

Planförslaget innebär att lägenheter i flerbostadshus uppförs i ett område som domineras av villabebyggelse och bostadsrätter. Förslaget bidrar till att skapa en integrerad stad där människor med olika bakgrund möts på ett naturligt sätt genom att befintliga bebyggelsegrupper kompletteras med den byggnadstyp eller boendeform som saknas.

## Trygghet/Säkerhet

Trygghet handlar om både faktisk och upplevd säkerhet som skiljer sig mellan olika grupper och individer. Det varierar också över dygnet. Nynäshamn upplevs generellt som en trygg stad, men några otrygga platser har identifierats i staden. Bland annat vid platser med brister i underhållet av den offentliga miljön och ensliga områden, såsom kring pendeltågsstationerna. Med förtätning av ny bostadsbebyggelse finns goda möjligheter för en ökad upplevd trygghet då stationsområdet kommer att bli mer befolkat, inte minst under dygnets mörkare timmar.

## Hälsa och säkerhet/störningsskydd

Utredningar har gjorts kring buller och vibrationer, risker, geoteknik och dagvatten. Utifrån resultaten av utredningarna har planbestämmelser införts för att säkerställa hälso- och säkerhetsaspekterna inom planområdet.

# ADMINISTRATIVA FRÅGOR

## Genomförandetid

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

## Handläggning

Planen avses antas av kommunfullmäktige tillsammans med exploateringsavtal. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

## Planavgift

I enlighet med upprättat plankostnadsavtal ska planavgift inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen.

## Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Geoteknisk utredning, Norconsult, 2016-06-10, rev 2017-04-30
- Riskutredning, Norconsult, daterat 2016-03-23, rev 2016-12-05
- Buller- och vibrationsutredning, tåg- och vägtrafik, AH Akustik, daterat 2016-06-13, rev 2019-09-02
- Dagvattenutredning, WRS, daterat 2016-06-09, rev 2017-03-15
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Norconsult 2017-02-24 rev 2017-04-05
- Kulturhistorisk bedömning, Nynäshamns kommun, 2017-04-19
- Solstudier, White arkitekter, 2019-08-30
- Gestaltungsprogram, gång- och cykelväg, Nynäshamns kommun, 2019-09-16

## Medverkande

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

Plankonsult har varit White Arkitekter genom Lovisa Kihlberg, Josefina Söderberg och Emelie Resvik. Handläggare från Nynäshamns kommun har varit Ida Aronsson, Monica Juneheim och Andreas Winander Schönning. Mark- och exploateringsingenjör har varit Caroline

Thunström och Oskar Rosell från Nynäshamns kommun.

Alla bilder och foton är framtagna av White Arkitekter om inget annat anges.

## Nynäshamns kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
2019-12-16

*Andreas Winander Schönning*

Andreas Winander Schönning  
Planarkitekt

*Maria Landin*

Maria Landin  
Planchef

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen upprättas genom standardförfarande enligt PBL (2010:900)

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	3:e kvartalet 2016
Granskning	2:a kvartalet 2017
Antagande	1:a kvartalet 2018
Granskning 2	3:e kvartalet 2019
Antagande 2	1:a kvartalet 2020

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige tillsammans med exploateringsavtal.

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

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum som planen 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 bygg rätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare eller

rättighetshavare har rätt till ersättning.

En genomförandetid om fem år bedöms som rimlig tid för att genomföra planen. Vidare bedöms en kort genomförandetid vara lämplig inom Nynäshamns tätort där markanvändningen inte bör fastställas under allt för lång tid. I framtiden kan det till exempel uppstå behov av att ändra markanvändningen till annat ändamål.

### Markägoförhållande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kullsta 2	AB Nynäshamnsbostäder
Nynäshamn 2:1	Nynäshamns kommun
Nynäshamn 2:13	AB Nynäshamnsbostäder

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

#### Allmän plats

Exploatören bekostar och kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Nynäshamns kommun är huvudman för allmän plats som inom planområdet utgörs av lokalgata, gång- och cykelväg samt parkmark. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Kommunen har även en skyldighet att på fastighetsägares begäran lösa in mark som utgör allmän plats.

Kommunens avdelning för stadsmiljö ansvarar för skötsel av allmän plats; lokalgata och trottoar, gång- och cykelväg samt åtgärder inom parkmark.

## Kvartersmark

Respektive fastighetsägare bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Exploatören svarar för utbyggnad av buller- och vibrationsreducerande åtgärder på kvartersmark.

## 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 som är 0,5 meter utanför fastighetsgräns vid Kullstagränd.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar (inklusive dagvattendamm) inom fastigheten fram till förbindelsepunkten vid Kullstagränd.

## El, tele etc.

Ny transformatorstation måste anläggas för att kunna förse planområdet med el. Område för detta finns redovisat som kvartersmark för tekniska anläggningar i plankartan. Exploatören bekostar utbyggnaden av el- och tele-nätet. Exploatören bekostar även flytt av högspänningskabel och utbyggnad av transformatorstation, båda tillhörande Ellevio AB. Angöring till transformatorstation sker från kvartersgatan. Ellevio AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Området är idag inte anslutet till fjärrvärmenätet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Värmevärden AB. För en eventuell anslutning till fjärrvärmenätet ska Värmevärden AB kontaktas.

## Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören och antas av kommunfullmäktige innan planen antas. Detta avtal reglerar närmare kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören.

Exploateringsavtalet ska innehålla bland annat tidplan, ansvarsfördelning, finansiering, exploatörens åtaganden, marköverlåtelse/marköverföring mellan kommunen och exploatören med mera.

Exploateringsavtal mellan Nynäshamns kommun och exploatören ska föreligga innan detaljplanen kan antas av kommunen.

## Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga frågor berör t ex avstyckning (bilda ny fastighet), marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, 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 en initiativ rätt att söka förrättning för att exempelvis genomföra en detaljplan. Fastighetsrättsliga frågor inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

## Fastighetsägare

Fastighetsägare och tomträttshavare framgår av fastighetsförteckningen.

## Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

## Allmän plats

Allmän platsmark utgörs av delar av Nynäshamn 2:13, Kullsta 2 och Nynäshamn 2:1. Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen. Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighetsägare.

Mark från fastigheten Nynäshamn 2:13 ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Nynäshamn 2:1 för allmän plats (parkmark), se blå färg i fastighetskonsekvenskartan på sid 36.

Mark från fastigheten Nynäshamn 2:13 ska

genom fastighetsreglering överförs till fastigheten Kullsta 2 för kvartersmark, se lila färg i fastighetskonsekvenskartan.

Mark från fastigheten Nynäshamn 2:13 ska genom fastighetsreglering överförs till fastigheten Nynäshamn 2:1 för allmän plats (gata, gångväg), se rosa färg i fastighetskonsekvenskartan.

Mark från fastigheten Nynäshamn 2:1 ska genom fastighetsreglering överförs till fastigheten Kullsta 2 för kvartersmark, se röd färg i fastighetskonsekvenskartan.

Mark från fastigheten Nynäshamn 2:13 ska genom fastighetsreglering överförs till fastigheten Nynäshamn 2:1 för allmän plats (gång- och cykelväg), se mörkgrön färg i fastighetskonsekvenskartan.

Mark från fastigheten Kullsta 2 ska genom fastighetsreglering överförs till fastigheten Nynäshamn 2:1 för allmän plats (gång- och cykelväg samt park), se ljusgrön färg i fastighetskonsekvenskartan.

Om överenskommelse inte träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för huvudmannen att lösa in marken. Motsvarande är huvudmannen skyldig att förvärva marken om markägare begär det.

### **Kvartersmark**

Övergripande del av fastigheten Nynäshamn 2:13 föreslås fastighetsregleras till Kullsta 2, se lila skraffering i fastighetskonsekvenskartan. En enhetlig fastighet för ändamålet bostäder bildas därmed.

Mark från fastigheten Nynäshamn 2:13 avstyckas till en egen fastighet för tekniska anläggningar, se brun skraffering i fastighetskonsekvenskartan på s. 36.

Del av Nynäshamn 2:1 överförs till Kullsta 2. En enhetlig fastighet för ändamålet gata bildas därmed, se röd skraffering i fastighetskonsekvenskartan.

### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet

och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet kommer en gemensamhetsanläggning att inrättas för att möjliggöra åtkomst till elnätstation över kvartersmarken.

### **Servitut och ledningsrätt**

Följande servitut kommer att påverkas och tas bort efter samråd med Trafikverket. Vägservitut till förmån för fastigheten Nynäshamn 2:182 belastande fastigheten Nynäshamn 2:13, akt 0192-12.52/12.

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 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.

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 lantmåteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

### **Ansökan om lantmåteriförrättning**

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmåteriförrättning kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

Lantmäterimyndigheten prövar åtgärderna ovan enligt fastighetsbildningslagen.

Detaljplanen tar inte ställning till framtida indelning av tomtplatser inom kvartersmarken. Om en delning av fastigheten Kullsta 2 och Kullsta 2:13 genomförs, kan servitut och gemensamhetsanläggningar behöva bildas inom kvarteret. Det kan även bli aktuellt att till exempel anordna gemensamma uteplatser etc.

Bildandet av nya fastigheter, servitut eller gemensamhetsanläggningar prövas vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten. Om det blir aktuellt att bilda en eller flera



gemensamhetsanläggningar, kommer man att under förrättningen bestämma vad som ska ingå i respektive anläggning, vilka fastigheter som ska delta samt hur kostnaderna för utförande och framtida drift ska fördelas.

## Ekonomiska frågor

### Kommunalekonomiska konsekvenser

#### Kommunstyrelsens inkomster och utgifter

Kommunstyrelsen kommer inte att belastas av några kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen.

#### Planekonomi

Planläggningsavtal har upprättats mellan exploatören (Nynäshamnsbostäder) och kommunen angående kostnaderna för upprättande av detaljplan för området. Planavgift anses därmed erlagd.

#### Kostnader för allmän plats

Exploatören bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats: lokalgator, gång- och cykelväg och dagvattenanordningar samt grönområden (på plankartan betecknade GATA, GÅNG/CYKEL och PARK). Marköverföringar till allmän plats ska ske utan ersättning.

#### Kostnader för kvartersmark

Exploatören 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 överenskommelse inte kan träffas kan Lantmäteriet besluta om ersättning. Kostnader: Förrättningskostnader, anslutningsavgifter, eventuellt pumpar, skyddsåtgärder, kostnader utbyggnad av allmän plats (gata, gång- och cykelväg), bullerplank, vibrationsåtgärder samt övriga kostnader för byggande av bostäder.

#### Förrättningskostnader

Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningstaxa.

Förrättningskostnader tas ut av Lantmäteriet och betalas av exploatör. Beträffande eventuella felaktigheter gällande servitut bär Lantmäteriet kostnaden för rättelse endast i de fall uppenbart fel (skriv-eller räknefel) förekommit och som kan påvisas ha orsakats av Lantmäteriet. I annat fall krävs ett nytt beslut i en lantmäteriförrättning som berörda sakägare svarar för.

#### Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning (VA, el och tele) finansieras av anslutnings- och brukaravgifter.

Om ledningsflytt blir aktuell i samband med planens genomförande bekostas denna av exploatören.

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

## Tekniska frågor

### Gator

Genomförandet av detaljplanen innebär att Kullstagränd byggs om med tillhörande gång- och cykelbana.

Ny kvartersgata kommer byggas inom kvartersmark.

### Vatten och avlopp

I anslutning till planområdet finns allmänna ledningar för vatten och spillvatten utbyggda. Då fastigheten ligger i en sluttning bör avloppsvattnet ledas med hjälp av självfall till en lägre liggande punkt med pumpstation inom fastigheten där det sedan pumpas ut på det kommunala ledningsnätet. Dricks- och spillvattenanslutning för fastigheten Kullsta 2 sker till det allmänna ledningsnätet via att en ny förbindelsepunkt upprättas 0,5 meter utanför fastighetsgräns.

### Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet infiltreras och förväntas göra det även i fortsättningen efter byggnation.

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens dagvattenpolicy med så långt möjligt lokalt

omhändertagande av dagvatten. Se vidare i planbeskrivningen under rubriken Dagvatten sid. 17.

Kontrollmätning av grundvattnet ska göras under och efter byggskedet. Exploatören står för kontrollmätning och kostnad för densamma. Analyssvar för grundvatten ska skickats till Statens geologiska undersökningar (SGU).

### **El, tele, bredband**

För utbyggnad av den planerade bebyggelsen inom detaljplaneområdet krävs nyläggning av en transformatorstation samt 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 vägnätet.

### **Fjärrvärme**

Området är idag inte anslutet till fjärrvärmenätet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Värmevärden AB. För en eventuell anslutning till fjärrvärmenätet ska fastighetsägaren kontakta Värmevärden AB.

### **Bulleråtgärder**

Den nya bebyggelsen kommer att vara exponerad för trafikbuller från Nynäsbanan samt Centralgatan. Med föreslagen byggnadsutformning och genomtänkt lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas. En precisering av kraven för bullerkydd finns i planbestämmelserna. Se vidare i planbeskrivningen s. 22-23.

### **Risk**

Inom planområdet intill drivmedelsstationen behövs en skyddsåtgärd i form av ett plank med höjden minst två meter. Plankets syfte är att skydda gatan samt gång- och cykelvägen från värmestrålning vid en eventuell pölbrand vid drivmedelsstationen.

Detta är en åtgärd för att kunna genomföra planen varav exploatören ska bekosta uppförandet och skötseln av planket. Utformning ska ske i samråd med kommunen.

### **Störningar under byggtid**

Naturvårdsverkets allmänna råd gäller för både byggbuller och materialhantering och kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

Inför byggnation ska ett kontrollprogram upprättas i samråd med Trafikverket för att säkerställa att markarbeten inte påverkar järnvägsspåren.

### **Brandskydd**

Exploatören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerhetsställd i samband med bygglov. Sprinklers godkänns inte av kommunen om inte fastigheten anlägger eget vattenmagasin.

Tillträde för räddningstjänstens fordon är tillgodosett från kvartersgatan. Dock kräver bebyggelsen trapphus som säkerställer utrymningen utan behov av räddningstjänst då uppställningsplatser för höjdfordon inte kan säkerställas runt samtliga bostadshus. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerhetsställd i samband med bygglovsansökan.

# HUR BERÖR DETALJPLANEN DIG?

Konsekvenser för berörda fastighetsägare och rättighetshavare m.fl. redovisas i tabell nedan.

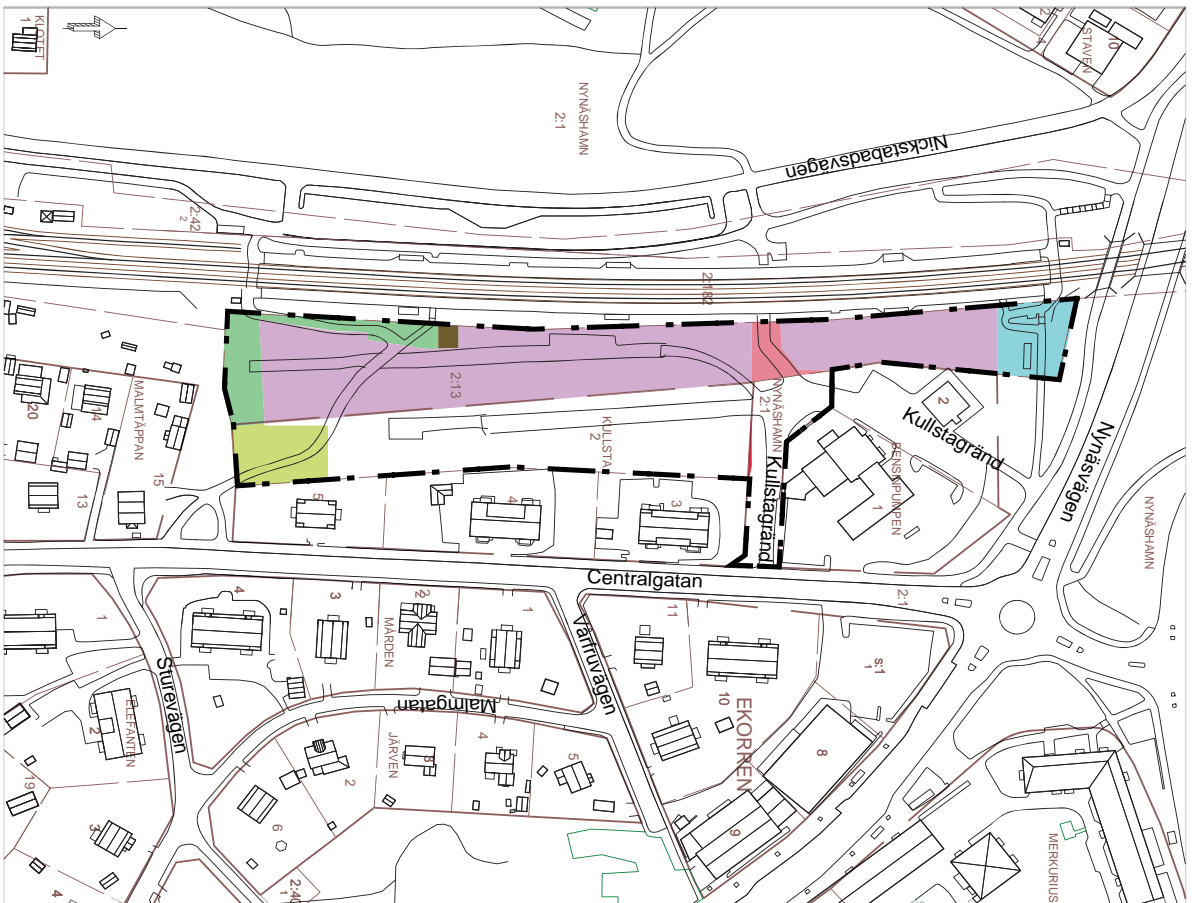
Se även fastighetskonsekvenskarta. För mer information hänvisas till avsnittet Fastighetsrättsliga frågor i genomförandebeskrivningen.

<b>Fastigheter</b>	Avstår mark	Erhåller mark	Rättighet upphör/bildas/omprövas
Kullsta 2	Ja	Ja	-
Nynäshamn 2:1	Ja	Ja	-
Nynäshamn 2:13*	Ja	Nej	Ja
<b>Rättighetshavare</b>			
Nynäshamns kommun	-	-	Nej
Ellevio AB	-	Ja	Ja
Trafikverket	-	-	Ja

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

\* Fastigheten kommer efter föreslagen fastighetreglering att utplånas.

# Fastighetskonsekvenskarta



## TECKENFÖRKLARING

Fastighetsområden

■ Del av fastigheten Nyräshamn 2:13, AB Nyräshammsbostäder, ska överföras som allmän plats (park) till Nyräshamn 2:1, kommunägd.

■ Del av fastigheten Nyräshamn 2:13, AB Nyräshammsbostäder, ska överföras som kvartersmark till Kullsta 2, AB Nyräshammsbostäder.

■ Del av fastigheten Nyräshamn 2:13, AB Nyräshammsbostäder, ska överföras som allmän plats (gång, cykel och gata) till Nyräshamn 2:1, kommunägd.

■ Del av fastigheten Nyräshamn 2:1, kommunägd, ska överföras som kvartersmark till Kullsta 2, AB Nyräshammsbostäder.

■ Del av fastigheten Nyräshamn 2:13, AB Nyräshammsbostäder, ska överföras som allmän plats (gång, cykel och park) till Nyräshamn 2:1, kommunägd.

■ Del av fastigheten Kullsta 2, AB Nyräshammsbostäder, ska överföras som allmän plats (park) till Nyräshamn 2:1, kommunägd.

■ Del av fastigheten Kullsta 2:13, AB Nyräshammsbostäder, avstryckas till en egen fastighet (tekniska anläggningar), Ellevio AB.

Beifnliga fastighetsgränser

— Fastighetsgräns

**KULLSTA** Traktnamn/kvartersnamn

**2:13** Fastighetsbeteckning

— Planområdesgräns

## FASTIGHETSKONSEKVENSKARTA

### Granskningshandling

Kullsta 2 m. fl.

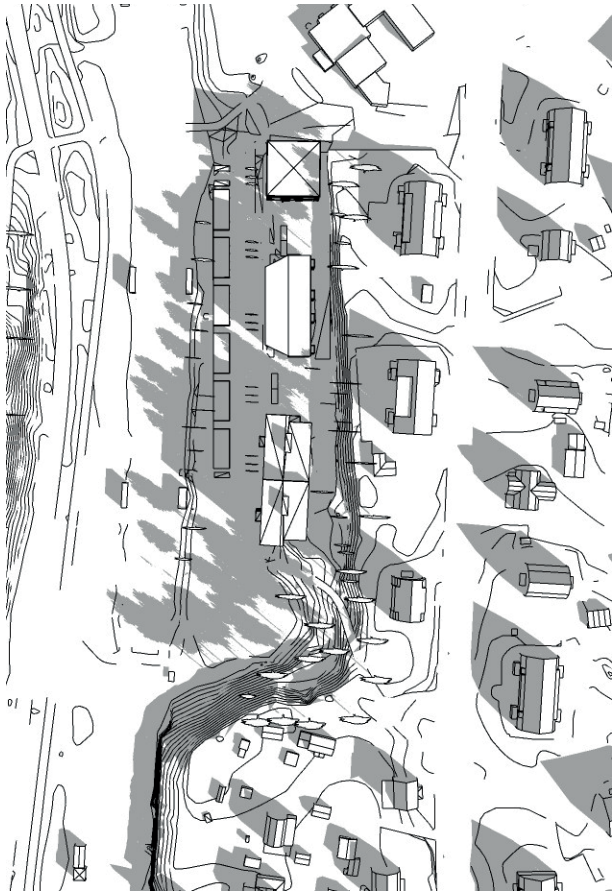
Nyräshamns kommun, Stockholms län

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad i april 2017 - reviderad september 2019

Andreas Wännander Schöning  
Planarkitekt

# BILAGA 1 – SOLSTUDIER



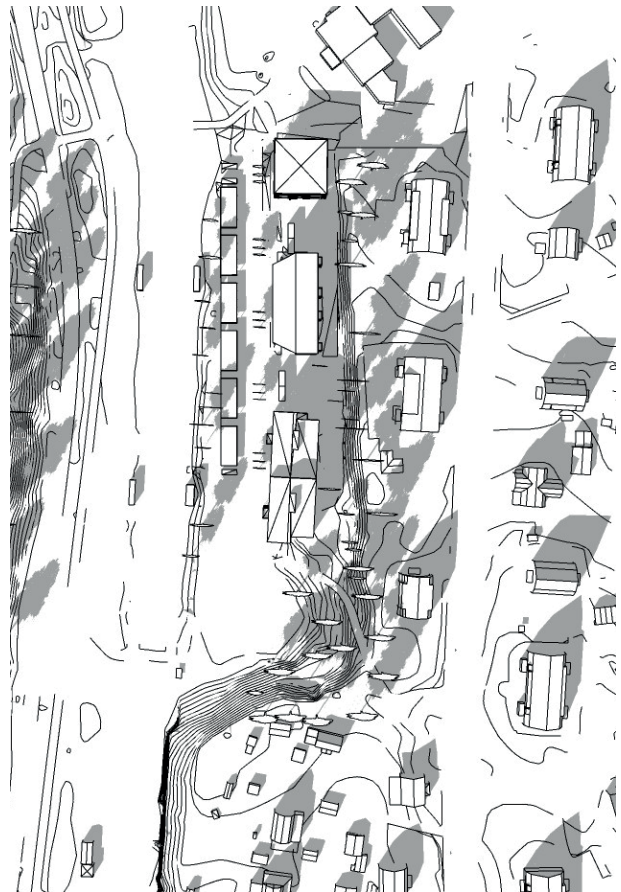
Vårdagjämning kl. 09



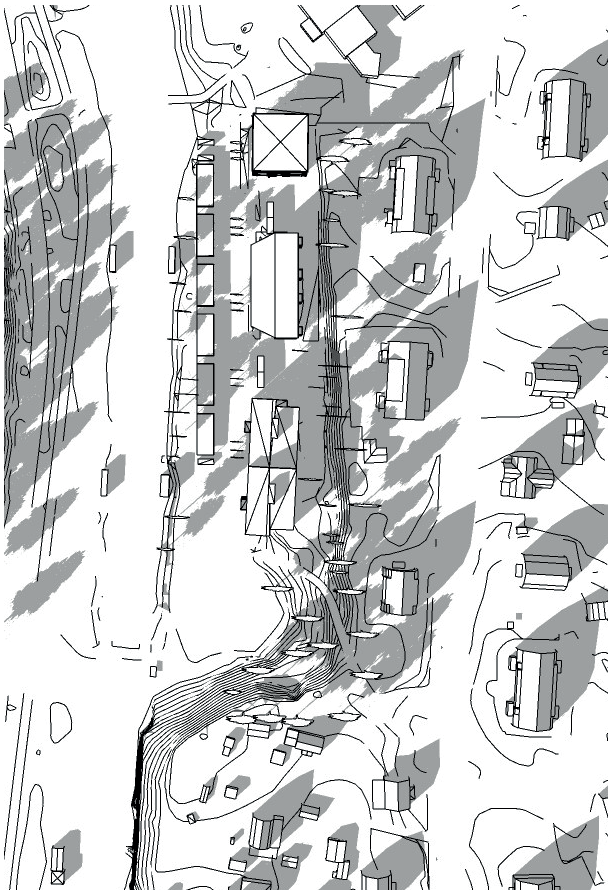
Vårdagjämning kl. 12



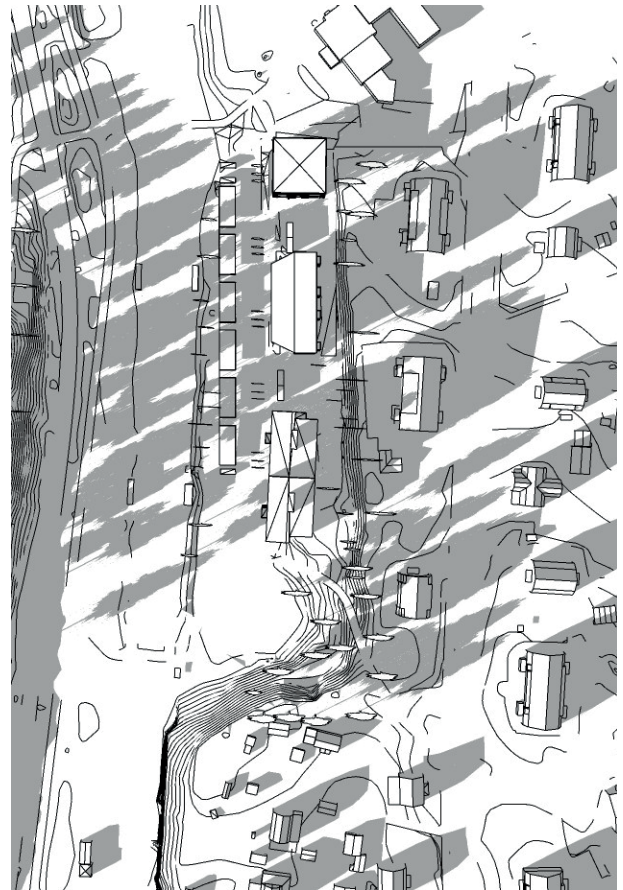
Vårdagjämning kl. 13



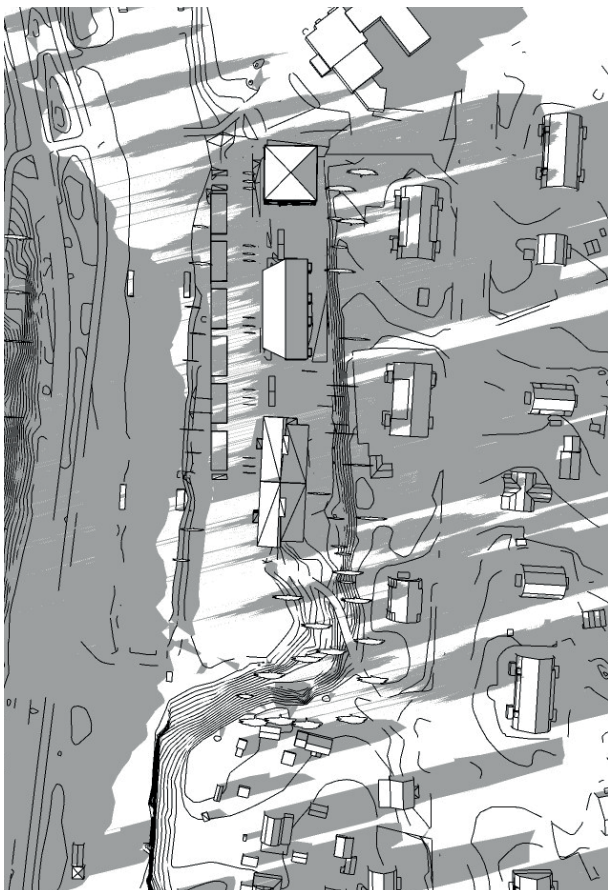
Vårdagjämning kl. 14



Vårdagjämning kl. 15



Vårdagjämning kl. 16



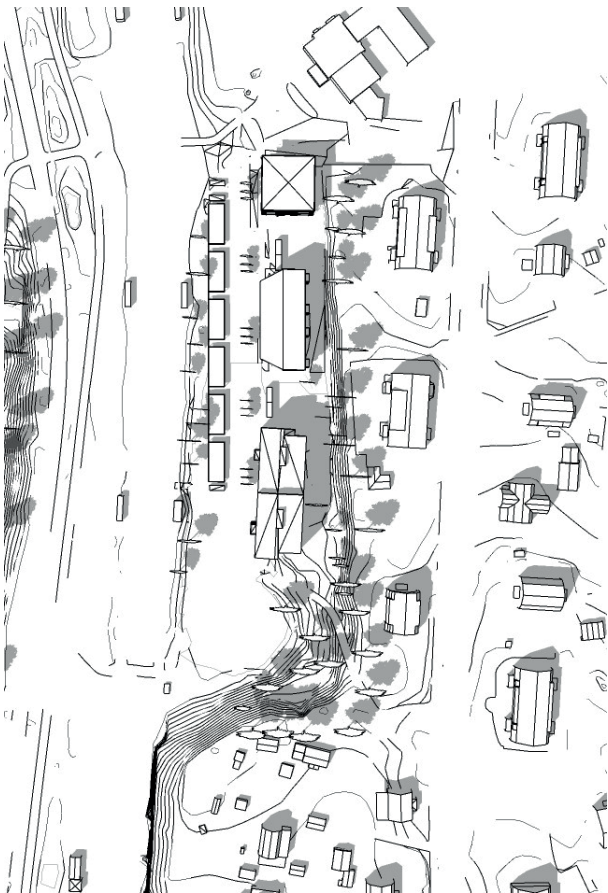
Vårdagjämning kl. 17



Sommarsolstånd kl. 09



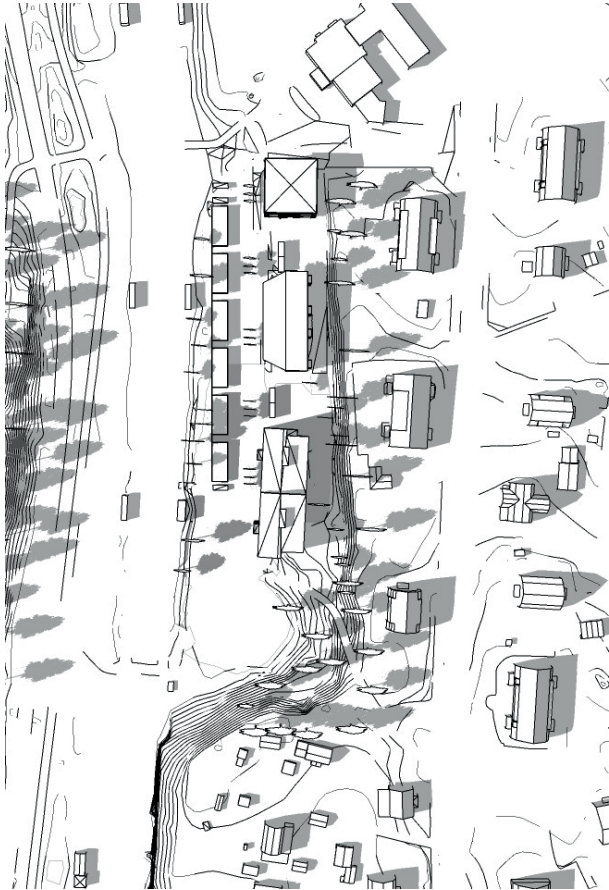
Sommarsolstånd kl. 12



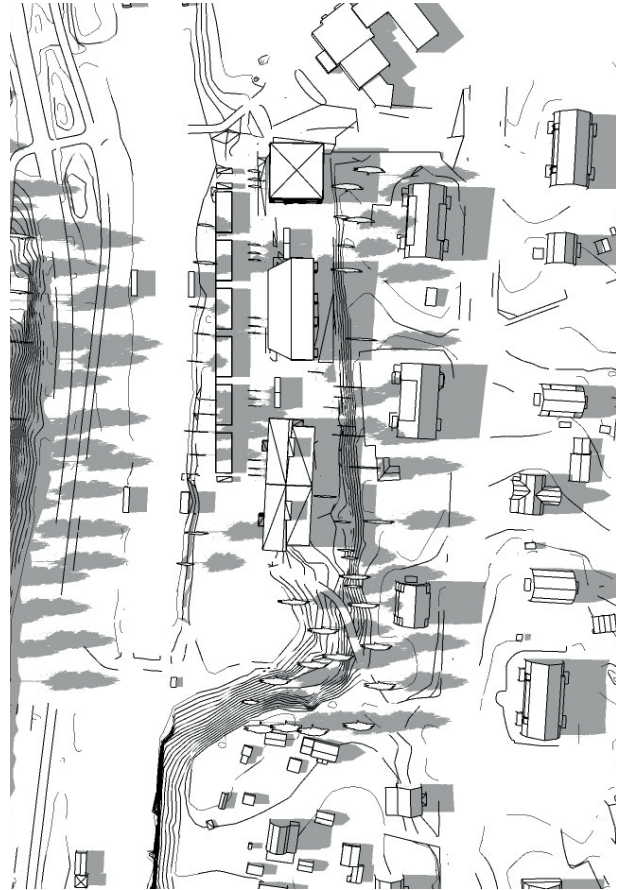
Sommarsolstånd kl. 15



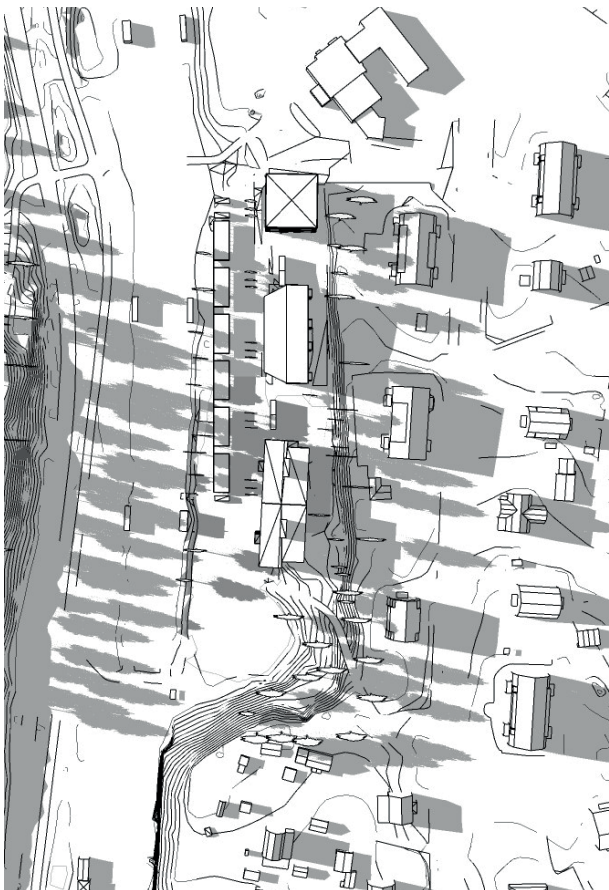
Sommarsolstånd kl. 16



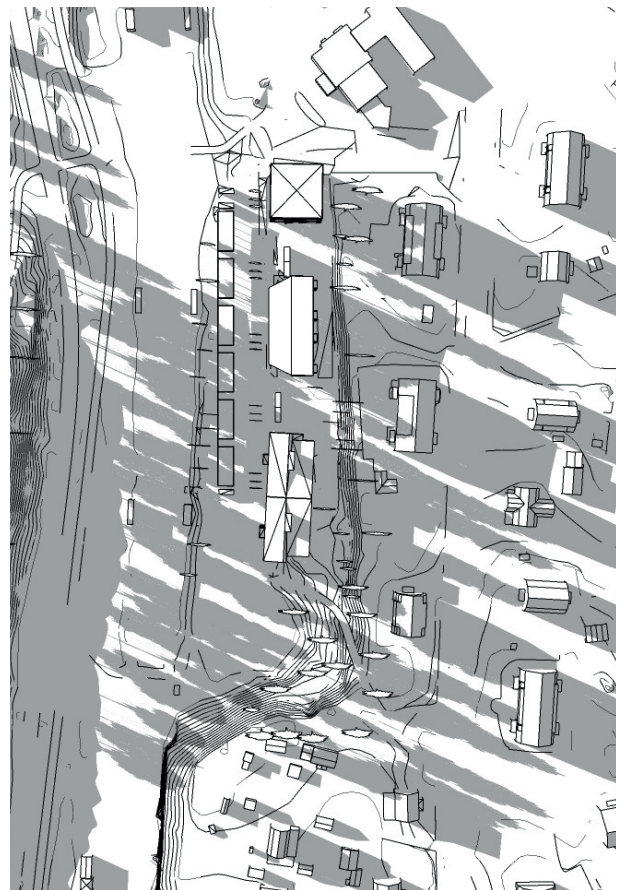
Sommarsolstånd kl. 17



Sommarsolstånd kl. 18



Sommarsolstånd kl. 19



Sommarsolstånd kl. 20



# BILAGA 2 – GESTALTNINGSPROGRAM, GÅNG- OCH CYKELVÄG

GRANSKNINGSHANDLING  
SEPTEMBER 2019



Nynäshamn  
kommun

## GESTALTNINGSPROGRAM GC-BANA

KULLSTA 2 M.FL.

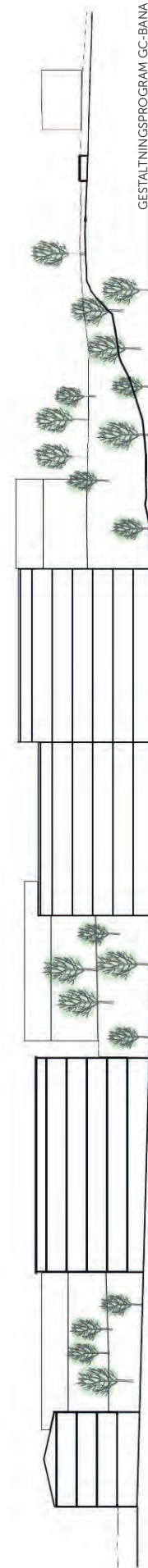
<b>INNEHÅLL</b>	
BAKGRUND.....	3
UTFORMNING.....	4
BELYSNING.....	5
VEGETATION.....	6

## BAKGRUND

Planuppdraget har initierats av en ansökan om planändring från Nynäshamnsbostäder som vill uppföra flerbostadshus inom området. Miljö och samhällsbyggnadsnämnden gav den 22 oktober 2015, §197, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplan för fastigheten Kullsta 2 och Nynäshamn 2:13 samt del av fastigheten Nynäshamn 2:1. Planen var på samråd under september månad 2016 och på granskning i maj-juni 2017. Efter granskningen beslutade Kommunfullmäktige den 16 maj 2018 att anta detaljplanen. Beslutet att anta detaljplanen överklagades till mark- och miljödomstolen i Nacka tingsrätt. Den 28 mars 2019 meddelade mark- och miljödomstolen att beslutet om att anta detaljplanen ska upphävas. Kommunen överklagade inte mark- och miljödomstolens beslut. Sedan beslut om upphävande har planförslaget bearbetats och justerats för att gå ut på en ny granskning.

Med anledning av den nya granskningen har detta gestaltungsprogram tagits fram.

Syftet med programmet är att säkerställa så att utformningen av GC-banan håller hög arkitektonisk stil som sammanfaller med höga sociala och ekologiska värden i området.



GESTALTNINGSPROGRAM GC-BANA  
KULLSTA 2 M.FL.  
GRANSKNINGSHANDLING  
SEPTEMBER 2019



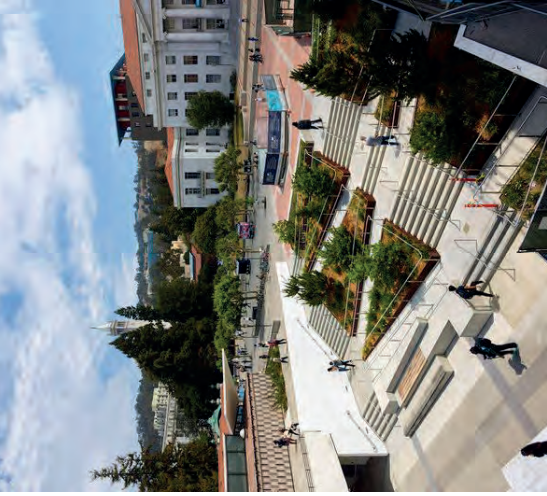
## UTFORMNING

GC-banan ska möjliggöra för smidig transportväg för cyklisterna och gående samt vara handikappanpassad. GC-banan ska även hålla hög arkitektonisk stil med fokus på både det sociala och det ekologiska.

Inspirationsbilderna visar hur utformningen av GC-banan kan se ut. Det är viktigt att materialen är tidlösa, har lång hållbarhet och till största del är underhållsfria. Materialen ska i så stor utsträckning som möjligt vara miljövänligt producerade.



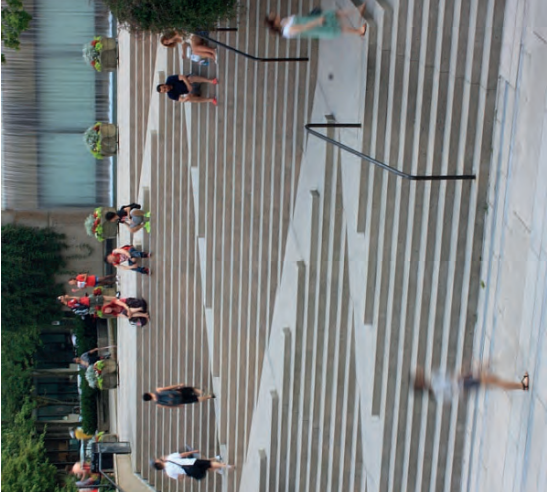
Norra Djurgårdsstaden, Stockholm, Sverige.



Lower Sproul Plaza, Berkeley, USA.



Sammons Park, Dallas, USA.



Robson Square, Vancouver, Kanada.

