



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Nynäshamn 2:154 m.fl. fastigheter
Kalvö industriområde
Nynäshamn kommun



Utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900)

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	3	Exploateringsavtal.....	54
SYFTE OCH INLEDNING	4	TEKNISKA FRÅGOR	55
Planhandlingar.....	4	Vatten och spillvatten.....	55
Planunderlag.....	4	Dagvatten.....	55
Bakgrund.....	4	Tillståndspliktig vattenverksamhet.....	55
Planens syfte och huvuddrag.....	5	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	56
Planprocessen.....	5	Inlösen av allmän platsmark.....	56
PLANOMRÅDET	6	Kvartersmark.....	56
Läge och areal.....	6	Markreservat.....	57
Markägoförhållanden.....	7	Vägföreningar.....	57
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8	Gemensamhetsanläggning.....	57
Översiktsplan.....	8	Servitut och nyttjanderätt.....	57
Fördjupad översiktsplan.....	8	Ledningsrätt.....	58
Grönstrukturplan för Nynäshamns stad.....	8	EKONOMISKA FRÅGOR	59
Detaljplaner.....	8	Gatukostnader.....	59
Övriga program och förordnanden.....	10	Anläggningsavgift för vattentjänster.....	59
MILJÖBEDÖMNING	12	Övriga kommunala avgifter.....	59
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG	14	Anslutningsavgift för el.....	59
Mark.....	15	Anslutningsavgift för bredband och telefoni.....	59
Natur.....	20	Förrättningskostnader.....	59
Gator och trafik.....	24	Ersättning för marköverlåtelse.....	59
Teknisk försörjning.....	26	Nya byggrätter.....	59
Geotekniska förhållanden.....	32	Kommunens ekonomi.....	59
Risk och säkerhet.....	39	MEDVERKANDE	61
Bebyggelseområden.....	46	FASTIGHETSKONSEKVENSKARTA	62
Planbestämmelser.....	51	NYA KVARTERSNAMN	63
KONSEKVENSER	52		
ORGANISATORISKA FRÅGOR	54		
Tidplan.....	54		
Genomförandetid.....	54		
Ansvariga för genomförandet.....	54		
Markägarförhållande.....	54		

SAMMANFATTNING

Kommunen saknar idag detaljplanelagd mark att erbjuda handelsaktörer med sådan typ av verksamhet som inte ryms inom stadskärnan. Kalvö industriområde har förutsättningar att utvecklas till ett logistikcentrum med närheten till den nya hamnen i Norvik, järnvägsförbindelse samt den höga andelen godstrafik på vägarna. Ur ett övergripande hållbarhetsperspektiv är det motiverat och önskvärt att förtäta och bygga ut i direkt anslutning till redan befintligt industriområde. De markområden som i första hand bör prioriteras för utveckling är de som kan nyttja befintlig infrastruktur och/eller har relativt plana markförhållanden. I gällande detaljplan är det 125 000 m² mark som är planlagd för industriändamål. Planförslaget möjliggör för en utökning av industri- och verksamhetsmark med cirka 100 000 m²

I den gällande detaljplanen finns obebyggda områden utlagda som reservat för järnväg. Då dessa områden inte kommer att användas för järnväg kan de planläggas som industrimark istället. I aktuell detaljplan möjliggörs även industrimark på områden som idag är planlagda som parkmark. Under detaljplanarbetet har naturområden utretts utifrån dess lämplighet att bebyggas. Avseendet har legat på deras eventuella naturvärde och förmåga att fungera som spridningsvägar och grönkilar. Planområdets södra del har ett bra läge mot väg 73 och lämpar sig därför för besöksintensiv verksamhet. Här tillåts inte dagligvarubutiker med livsmedel eftersom det kan ha en negativ inverkan på centrumhandeln. Då den södra delen av planområdet ligger inom vattenskyddsområde för grundvattentäkten Älby-Berga har flera utredningar gjorts i syfte att undersöka om området är lämpligt att bebygga och i så fall med vilken typ av verksamhet. Detaljplanen har anpassats så att verksamheter tillåts där de är bäst lämpade att lokaliseras för att inte riskera grundvattentäkten Älby-Berga.

SYFTE OCH INLEDNING

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

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Planhandlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning och fastighetskonsekvenskarta.

Under planprocessen har även följande handlingar tagits fram:

- Grundkarta, Nynäshamns kommun, 2017-06-20, rev. 2021-04-29
- Fastighetsförteckning, Lantmäteriet, 2017-12-08, rev. 2021-04-30
- Granskningsutlåtande, Nynäshamns kommun, 2021-05-26

Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Naturbeskrivning tillhörande detaljplan för del av Nynäshamn 2:154 och Kalvö 1:6 utvidgning av Kalvö industriområde, WSP, 2008-10-16 (*utredningen gjordes i ett föregående planarbete för industriområdet, som sedan har övergått till denna plan*)
- Arkeologisk utredning, Arkeologikonsult, 2016-02-23
- Riskbedömning, transport av farligt gods på väg 73, WSP, 2016-02-29, rev 2016-04-12
- Riskbedömning, vattenskyddsområde, WSP, 2016-02-29, rev 2016-04-20
- Naturinventering av Kalvö industriområde, Tyréns, 2016-06-07
- Geoteknisk och hydrogeologisk utredning, Structor, 2016-09-19
- Dagvattenutredning, Geosigma, 2017-05-11
- Inventering av fladdermöss inför detaljplan vid Kalvö - Alhagen, Nynäshamns kommun,

- 2018, Ecocom, 2018-11-02
- Miljöanalyser vid Kalvö industriområde, Nynäshamn, Geoveta, 2019-11-25
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) avseende geoteknik – Kalvö industriområde, Nynäshamn, Geoveta, 2019-11-29
- Förenklad riskbedömning avseende förekomsten av radon och markföroreningar på Kalvö industriområde, Nynäshamn, Geoveta, 2019-12-05
- PM Stabilitet med tillhörande MUR, Norconsult, 2021-04-09
- PM Bergteknik, Norconsult, 2021-04-09

Samtliga handlingar finns tillgängliga hos Samhällsbyggnadsförvaltningen i Nynäshamns kommun.

Bakgrund

Nynäshamns kommuns Kommunstyrelse har, via Mark- och exploateringsavdelningen, inkommit med en beställning av en ny detaljplan för Kalvö industriområde. Förfrågan avser en utökning av det befintliga verksamhetsområdet med markanvändningen industri, handel och verksamheter. Den gällande detaljplanen är från 1986 och genomförandetiden har gått ut.

Den 16 juni 2015 gav Samhällsbyggnadsnämnden (tidigare Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden) Samhällsbyggnadsförvaltningen (tidigare Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Kalvö industriområde.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ge förutsättningar för utveckling av Kalvö industriområde genom att möjliggöra nya industri- och verksamhetstomter. Planförslaget möjliggör för en utökning av industri- och verksamhetsmark med cirka 100 000 m².

Det kommer att finnas möjlighet att etablera industri, restaurang, kontor och verksamheter inom planområdet. Dagligvaruhandel med livsmedel tillåts inte eftersom det kan påverka centrumhandeln negativt. Utökningen kommer att ske delvis inom befintligt industriområde och delvis på oexploaterade ytor i anslutning till industriområdet. Planen ska vara flexibel gällande användningen och utnyttjandet av fastigheterna för att möjliggöra en mångfald av olika etableringar. Placering av nya byggrätter och vägar har anpassats efter topografi och naturkvaliteter i området.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900).

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget återigen vara tillgängligt för granskning inför beslut om antagande. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Därefter ska detaljplanen antas.

Inför ett beslut om antagande av en detaljplan ska kommunen ta ställning till om planprocessen visat att mark- eller vattenområdet är lämpligt för den bebyggelse och de byggnadsverk som planen avser. Kommunen ska under planprocessen ha gjort de undersökningar/utredningar som behövs, samt tagit ställning till de synpunkter som inkommit och utifrån detta bedöma om planen ska antas. Om planen inte blir överklagad vinner den laga kraft och kan därefter genomföras.

Här befinner vi oss



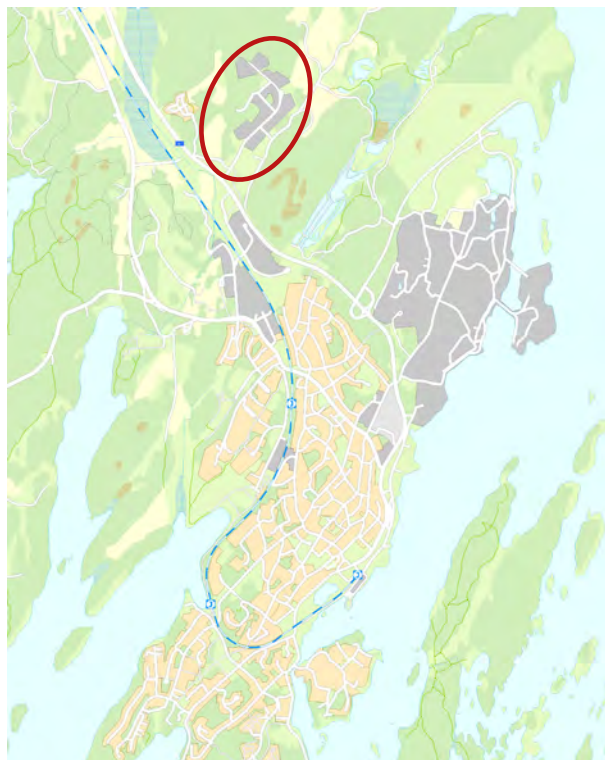
Planområdet

PLANOMRÅDET

Läge och areal

Kalvö industriområde ligger cirka 3 km norr om Nynäshamns stad med infart från väg 73. Sydost om industriområdet ligger Alhagens våtmark och i nordväst ligger Kalvö koloniområde. Nordost om planområdet finns Kalvö gård med stall och omkringliggande jordbruksmark. Söder om planområdet finns torpet Karlsta. Söder om planområdet och väg 73 passerar Nynäsbanan.

Planområdet är cirka 32,3 hektar stort och består av befintliga industritomter, grönytor, bergs- och skogsområden. Det befintliga verksamhetsområdet är detaljplanelagt för industri och nästan fullbyggt.



Planområdets lokalisering i Nynäshamn



Kalvö industriområde och närliggande målpunkter

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av flera olika aktörer. Det finns bland annat företag inom partihandel, byggverksamhet, metallbearbetning och bilprovning. Kommunen äger fastigheten Rörmokaren 2 och marken som närmast omger verksamhetsområdet bortsett från i norr som ägs av en privat markägare.



Markägokarta

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen oktober 2012, är Kalvö utpekad som utvecklingsområde som lämpar sig för verksamheter som exempelvis masshantering, byggverksamhet och bilprovning. I översiktsplanen återfinns även riktlinjer om att externa handelscentra ska undvikas för att inte öka behovet av resor samt att värna om handelsfokus i stadens centrum.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamns stad, antagen september 2017, anges att Kalvö är ett av kommunens viktigaste verksamhetsområden och avses utvecklas för att kunna ta emot ännu fler skrymmande verksamheter och småindustrier. Fram till 2030 bör kommunen ha beredskap för en utökning av området, uppskattningsvis bör verksamhetsmarken kunna fördubblas.

Grönstrukturplan för Nynäshamns stad

Grönstrukturplanen för Nynäshamns stad säger att grönstrukturen har en viktig roll i industri- och verksamhetsområden. Grönstrukturen motverkar den barriäreffekt som hårdgjorda ytor och stora byggnader har på växters och djurs spridning. Enligt grönstrukturplanen bidrar även grönstrukturen till att industri- och verksamhetsområden uppfattas som mer attraktiva, både av besökare och de som arbetar där.

Kalvö industriområde pekas ut som ett område där det finns chanser att integrera grönstruktur för att skapa mer klimat och attraktiva industriområden i staden.

Detaljplaner

Inom planområdet finns följande gällande planer:

S 214

För större delen av planområdet gäller detaljplan för Kalvö industriområde, fastställd 1986-

01-30. Inom byggnadskvarteren medges i huvudsak industriändamål med åtta meters byggnadshöjd. Planen innehåller även stora ytor med parkområden. Inom befintlig detaljplan finns cirka 125 000 m² mark planlagd som industriverksamhet. I sydöstra delen av planområdet anger den gällande detaljplanen ett område med trafikreservat för industrispår. Då detta område inte kommer tas i anspråk för industrispår kan det planläggas som industrimark.

Dp 752

Detaljplan för Alhagens våtmark. Laga kraft 1996-05-08. Detaljplanen gäller öster om Kalvövägen och anger Natur, Odling och Biltrafik.



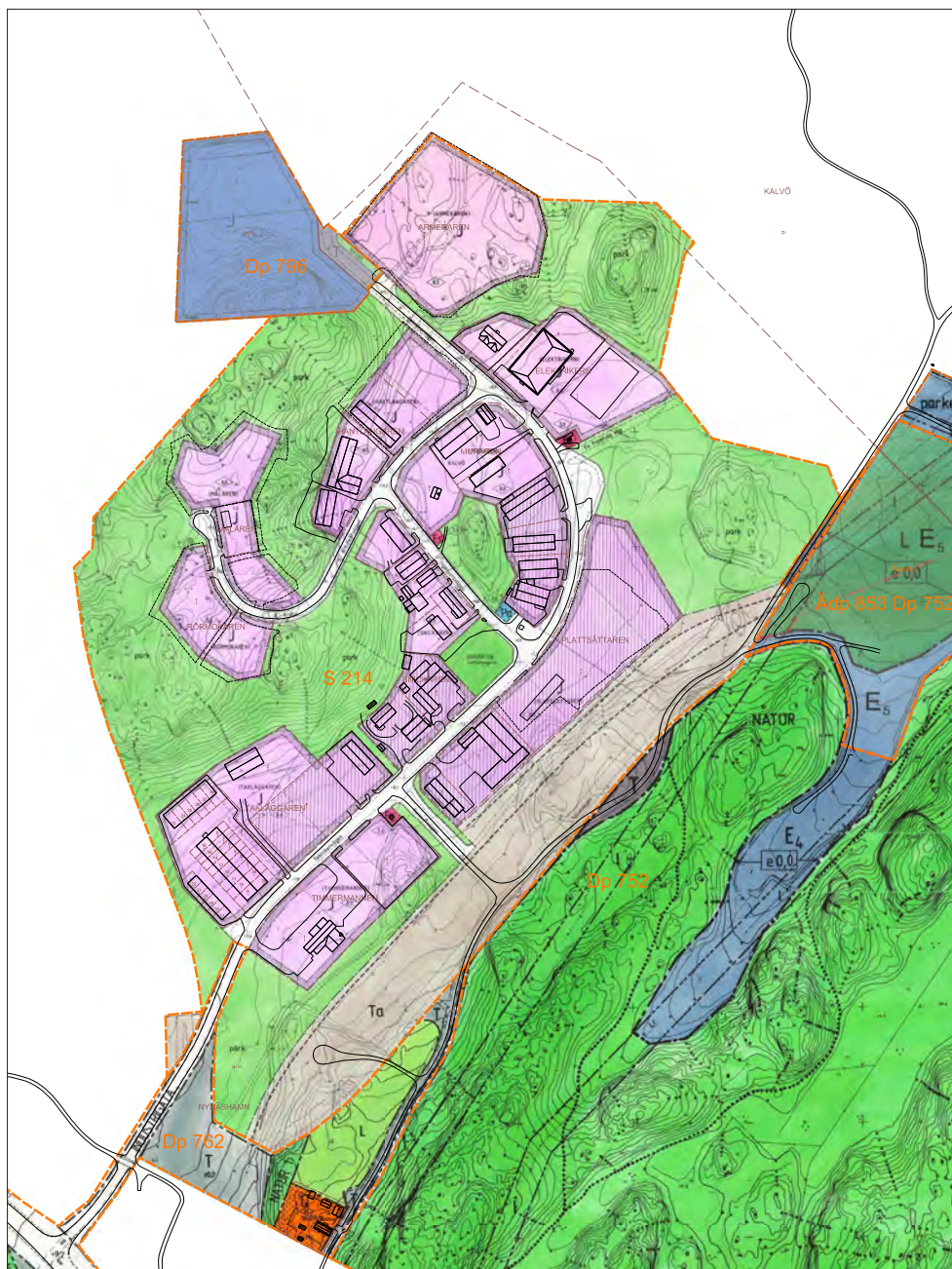
Detaljplan S 214

Dp 762

Detaljplan för ny infartsled (delar av Kalvö 1:22, Nynäshamn 2:154 m.fl.). Laga kraft 1997-12-04. Detaljplanen gäller i planområdets södra del och syftar till att redovisa den nya sträckningen av riksväg 73 inom Nynäshamns tätort. För aktuellt planområde anger planen industrigata och trafikändamål.

Dp 796

Detaljplan för Kalvö massåtervinning, del av Nynäshamn 2:154. Laga kraft 2005-06-17. Detaljplanen gäller i planområdets nordvästra del och medger industriändamål inom ett cirka 2 hektar stort område i anslutning till Kalvö industriområde.



Planmosaik, alla gällande detaljplaner i Kalvö industriområde

Övriga program och förordnanden

Program för planområdet

2007 togs det fram ett detaljplaneprogram för utvidgning av Kalvö industriområde. Planprogrammet utredde möjlighet till nya industritomter norr och öster om befintligt industriområde. 2008-02-08 fick miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Nynäshamn 2:154 och Kalvö 1:6. Under planarbetet justerades planområdet på så sätt att ett område i norr utgick och det befintliga industriområdet lades till. Detaljplanarbetet färdigställdes aldrig och i den nu aktuella detaljplanen har planområdet utökats ytterligare.



Planprogrammets gräns.

Kustplan

Kustplanen för Nynäshamn och Haninge kommuner antogs av kommunfullmäktige i maj 2002. Planområdet ligger i anslutning till kustplanens område. Kustplanen anger att kommunen ska verka för att miljöbelastningen på kustområdena ska minska. Vattenområden norr om planområdet är ett påverkat område. I aktuell detaljplan har extra vikt lagts vid att lösa dagvattenhanteringen på ett sätt så att inga vattenområden ska drabbas negativt. Läs mer under rubriken Teknisk försörjning - Dagvatten.

Kulturmiljöprogrammet

Kommunens kulturmiljöprogram, fastställt 1983, anger Kalvö som en del av en helhetsmiljö. Helhetsmiljöer är områden med värdefull kulturhistorisk struktur. Ett 2 kilometer långt respektive 1 kilometer brett område kring torpen Berga, Kalvö, Karlsta och Kogersta är utpekad som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Av de två senare återstår i dag endast de övergivna bytomterna (RAÄ 528, 532). Området rymmer gravfält från yngre järnålder och enligt kulturmiljöprogrammet finns en kulturhistoriskt värdefull struktur; helhetsmiljö. Särskilt Kalvö, som är en gammal bebyggelsegrupp och skriftligt belagt redan 1275, visar på en byggelsekontinuitet från förhistorisk tid. Eftersom planområdet redan är i anspråkstaget med industrimark bedöms den planerade utökning av industrimarken inte innebära någon väsentlig påverkan på kulturmiljön.

Vattenskyddsområde

Sydväst om Kalvö industriområde finns grundvattentäkten Älby-Berga. Eftersom Nynäshamns kommun nu får dricksvatten från det regionala nätet för dricksvatten som Stockholm Vatten är huvudman för används grundvattentäkten idag som reservvattentäkt.

Södra delen av planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde, delvis inom den sekundära skyddszonen och delvis inom den primära skyddszonen. För vattentäkten finns skyddsföreskrifter. Skyddsföreskrifterna beskriver vilka typer av verksamheter som får bedrivas inom primär respektive sekundär skyddszon och vilka skyddsåtgärder som krävs.

Utökad bebyggelse inom vattenskyddsområdet ställer särskilda krav på hänsyn i alla skeden, från planering till utförande och drift. Grundvattenförekomsten får inte påverkas negativt av planförslaget. Till planförslaget finns en riskbedömning med fokus på vattenskyddsområdet. Läs mer under rubriken Risk och säkerhet.

Riksintressen

Planområdet är av riksintresse för högexploaterad kust och för rörligt friluftsliv. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploatering eller andra ingrepp i miljön. Riksintresset utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Väg 73 som ligger söder om planområdet är av riksintresse för kommunikationer. Inga riksintressen bedöms påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Kommunens klimat- och miljömål

Kommunen har, i enlighet med nationella åtaganden, övergripande mål som är uppdelade i fyra kapitel. Dessa är (inklusive relevanta mål för varje kapitel för denna detaljplan):

1. ”Klimat, energi och luft”

Utsläppen per invånare i kommunen minskar med 40 % till 2020, (jämfört med år 1990) och år 2045 har kommunen netto-noll-utsläpp.

2. ”Hållbar planering och god bebyggd miljö”

Andelen biltrafik i Nynäshamn minskar med minst 10 % till fördel för gång, cykel och kollektivtrafik (jämfört med 2015).

Kommunen prioriterar gång, cykel och kollektivtrafik i all planering och bebyggelse.

All kommunal planering sker utifrån målbilden om ett fossilfritt Nynäshamn till 2030 och ett klimatneutralt Nynäshamn till 2045.

3. ”Fungerande ekosystem och friska vatten”

Värdet av ekosystemtjänster bevaras och utvecklas i all kommunal planering och relevanta ekonomiska ställningstaganden.

Kommunen värnar värdefull natur genom markskydd och andelen skyddad natur uppgår till minst 12%.

Kommunen tillåter ingen nybyggnation på odlingsbar mark.

Kommunen bibehåller och utvecklar förutsättningarna för lokala indikatorarter och biologisk mångfald.

Kommunen arbetar löpande för ingen negativ påverkan av näringsämnen och andra föroreningar i sjöar, vattendrag och hav.

4. ”Giftfria och resurssnåla kretslopp”

Kommunen minskar andelen skadliga ämnen i naturliga kretslopp.

Artskyddsutredning för berguv

En artskyddsutredning för berguv har tagits fram för området.

MILJÖBEDÖMNING

Miljöbedömningen är en process som sker parallellt med detaljplanprocessen. För att kunna bedöma om en detaljplan ska miljöbedömas med en miljökonsekvensbeskrivning ska kommunen göra en behovsbedömning. Den bedömer miljöpåverkan som den föreslagna planeringen ger upphov till samt hur den påverkas av yttre faktorer. Kommunen har upprättat en behovsbedömning, daterad 2015-08-14, och samrått den med länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelade i ett yttrande, daterat 2015-09-18, att de delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Påverkan

Planområdets lokalisering bedöms som god för de ändamål som planen möjliggör; nya industri- och verksamhetstomter. Planområdet ligger utanför Nynäshamns tätort, med bra kommunikationer i form av väg 73 som passerar sydväst om planområdet. Planområdet omfattar ett befintligt industriområde och är därför redan till stor del i anspråktaget. Storleken på utökningen av området bedöms som rimlig och kommer till viss del att tillgodose den efterfrågan som finns på industri- och verksamhetsmark i kommunen. De nya verksamhetstomterna kommer till stor del kunna utnyttja befintlig infrastruktur i form av vägar och VA-ledningar.

Inom planområdet finns ett antal fornlämningar. En arkeologisk utredning och avgränsande utredning har gjorts (Arkeologikonsult, 2016-02-23). Syftet med utredningen var att fastställa om det finns ytterligare fornlämningar inom utredningsområdet än de idag kända, samt att avgränsa nya och kända fynd. Resultatet av utredningen har legat som grund för anpassning av planförslaget och bedömningen är att förslaget har anpassats så att fornlämningarna inte påverkas negativt av ytterligare exploatering inom området. Som ett komplement till denna utredning finns också den arkeologiska undersökningen som gjordes år 2008. I denna undersökte man fornlämningarna och närområdet där man kunde kostatera att det inte fanns fler lämningar intill. För att inte förlora sambandet mellan de två fornlämningarna i nordöstra delen av planområdet har man i antagandehandlingarna minskat ner på den

kvartemark som tidigare bröt sambandet.

Planområdet ligger nära riksväg 73 som är huvudtransportled för farligt gods och av riksintresse för transportkommunikation. Vid ny bebyggelse inom 150 meter från en väg där farligt gods transporteras ska en riskanalys göras. En riskbedömning har gjorts (WSP, 2016-02-29). Resultat från de analyser som gjorts visar på acceptabla risknivåer, både med avseende på individnivå och med avseende på samhällsrisik.

Delar av planområdet ligger inom primär och sekundär skyddszon till vattenförekomsten Älby-Berga. Grundvattenförekomsten utgör reservvattentäkt för Nynäshamns kommun. Nynäshamn är idag anslutet till det regionala nätet för dricksvatten som Stockholm Vatten är huvudman för.

Utökad bebyggelse inom vattenskyddsområdet ställer särskilda krav på hänsyn i alla skeden, från planering till utförande och drift. En utredning har gjorts för att utreda vad som är lämpligt och olämpligt att göra inom vattenskyddsområdet. Grundvattenförekomsten får inte påverkas negativt av planförslaget.

Motiverat ställningstagande

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen. En miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 §§ miljöbalken behöver därför inte göras.

Inom planområdet finns redan ett industri- och verksamhetsområde, marken är därför redan till stor del ianspråktagen. Detaljplanen möjliggör en förtätning och utökning av detta verksamhetsområde. Befintlig infrastruktur i form av vägar och ledningar kan i stor utsträckning användas.

I ett inledande skede av planarbetet har följande utredningar gjorts; arkeologisk utredning, geoteknisk utredning, naturinventering, riskbedömning och dagvattenutredning. Utredningarna har legat som grund för framtagande och anpassning av planförslaget, vilket har lett fram till ett detaljplaneförslag som anpassats efter de intressen som finns i området. Bedömningen är därför att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. De konsekvenser som är kända ur miljösynpunkt och som kan påverka eller påverkas av denna exploatering har redovisats i denna handling. Länsstyrelsen har under samrådet av behovsbedömningen meddelat att de delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG



Mark

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) reglerar krav på miljö kvalitet som ska följas när kommuner och myndigheter planerar. 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, buller och luft.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Sedan år 2000 finns ett EU-direktiv, ramdirektivet för vatten, som anger vad EU-länderna minst ska klara vad gäller vattenkvalitet och tillgång på vatten i utpekade vattenförekomster. För att kunna beskriva dagens tillstånd och bedöma vilka mål (miljö kvalitetsnormer) som ska gälla har alla vatten delats in i mindre enheter, så kallade vattenförekomster. Vatten som redan är bra ska bevara sin kvalitet och inga vatten får försämrats. En vattenförekomst är, enligt Vattendirektivet, den minsta storleken för beskrivning och bedömning av vatten. Med recipient menas det vatten som tar emot dagvatten (eller renat avloppsvatten).

Ytvatten från planområdets södra delar avvattnas mot sydväst till Kvarnbäcken som mynnar ut i vattenförekomsten Nynäsviken. Kvarnbäcken betraktas som känslig, havsöring finns inplanterad. De norra delarna av planområdet avvattnas mot norr och Norvikfjärden.

Vattenförekomsten Nynäsviken har god kemisk ytvattenstatus och måttlig ekologisk status. Kvalitetskravet för den ekologiska statusen är god ekologisk status 2027. Nynäsviken har klassningen känslig recipient i kommunens dagvattenpolicy. Vattenförekomsten Mysingen har god kemisk ytvattenstatus och måttlig ekologisk status. Kvalitetskravet för den ekologiska statusen är god ekologisk status 2027. Mysingen har klassningen mindre känslig recipient i kommunens dagvattenpolicy. Dagvatten från industriområden bedöms ha måttlig föroreningshalt enligt kommunens dagvattenpolicy. Enligt policyn ska dagvatten

med måttlig föroreningshalt som leds till en känslig recipient renas, dagvatten med måttlig föroreningshalt som leds till en mindre känslig recipient ska renas till viss del.

Enligt Vattenmyndigheten är Kvarnbäcken benämnd som ”övrigt vatten” och har endast undersökts gällande näringsämnen och bottenfauna. Den har ingen gällande MKN. Vattenförekomsten Nynäsvikens (SE585170-175445) gällande status är klassad till ”Måttlig ekologisk status” på grund av övergödning, ”Uppnår ej god kemisk status” på grund av kvicksilver och PBDE samt ”God kemisk status utan överallt överskridande ämnen” det vill säga om man undantar kvicksilver och PBDE.

I detaljplaneområdets nordöstra del finns ett mindre område varifrån avrinningen istället sker åt nordost. Dagvattnet inom detta delavrinningsområde når slutligen vattenförekomsten Mysingen (SE585797-181090). Mysingen är klassad till ”Måttlig ekologisk status” på grund av bland annat övergödning, ”Uppnår ej god kemisk status” på grund av kvicksilver och PBDE samt ”God kemisk status utan överallt överskridande ämnen” det vill säga om man undantar kvicksilver och PBDE. Vattenförekomstens kvalitetskrav är ”God ekologisk status 2027” och ”God kemisk ytvattenstatus”, med mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE. Avrinningen kommer mestadels från naturmark och odling, detta bedöms inte påverka MKN för Mysingen. Som ett tillägg pågår samråd för MKN för vatten gällande Mysingen och Nynäsviken. De båda vattenförekomsterna föreslås få ny MKN där god ekologisk status ska uppnås till 2039.

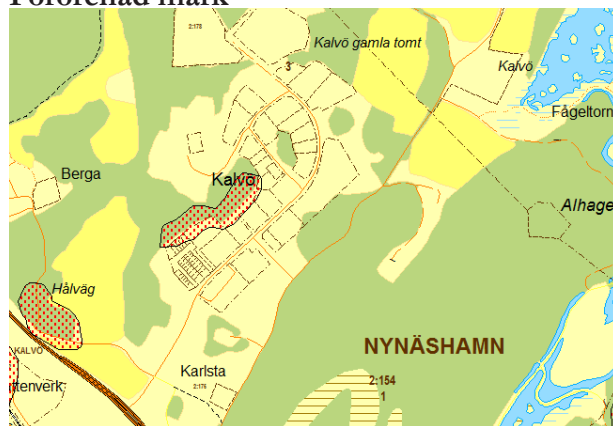
Grundvattenförekomsten Älby-Berga ligger i södra delen av planområdet. Vattenförekomsten uppnår i dagsläget miljö kvalitetsnormerna god kemisk och god kvantitativ status. De delar av vattenförekomsten som ingår i planområdet innefattas inom både primär och sekundär skyddszon i vattenskyddsområdet Älby-Berga. Klimatförändringarna kommer med största sannolikhet påverka Stockholmsregionen genom högre årsmedelnederbörd och fler torrperioder. Därför behöver främst dagvattenlösningarna

utformas på ett långsiktigt hållbart sätt.

Detaljplanens genomförande innebär att andelen hårdgjord yta inom planområdet kommer att öka. Detta ställer höga krav på omhändertagande och rening av dagvatten innan det når vattenförekomsterna. Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas, fördröjas och renas inom varje fastighet. Detta kan åstadkommas genom ett dike längs med ytterkanterna av varje fastighet och i diken längs med vägarna. En dagvattenutredning har gjorts (Geosigma, 2017-05-11) som föreslår lösningar för att fördröja dagvattnet tillräckligt för att flödet inte ska öka till följd av den planerade exploateringen. Föreslagna åtgärder bidrar också till rening och infiltration av dagvatten, vilket enligt utredningens beräkningar kompenserar för den ökade föroreningsbelastningen som en utbyggnad av ett industriområde medför. Om detaljplanen antas kommer kommunen att genomföra de föreslagna åtgärderna. Den planerade exploateringen bedöms därför inte påverka recipienternas status negativt, utan snarare bidra till förbättrade möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Enligt riskbedömningen för vattenskyddsområdet har området tätande lager ovan grundvattenmagasinet. Typ av företagsgenre som efter planens begränsningar/inskränkningar ges möjlighet att etableras på platsen är verksamheter som inte medför risk för förorening av grundvattnet, restaurang och kontor. Det dagvatten som inte tas om hand lokalt för det södra området av detaljplanen är tänkt att ledas till närmaste dagvattendamm.

Förorenad mark



Högriskmark radon

I södra delen av planområdet, norr om torpet Karlsta, fanns förr en asfalttipp. Enligt kommunens avfallsplan fanns en soptipp på samma plats fram till 1964. Området är idag sanerat.

I länsstyrelsens register över eventuell förorenad mark finns en fastighet inom planområdet registrerad, Snickaren 2. Fastigheten ligger centralt i planområdet längs med Teknikervägen. Objektet prioriterades inte vid inventeringen av ytbehandlings-, verkstads- och elektroteknisk industri. Orsaken till bortprioritering var:

- Information om användning av halogenerade lösningsmedel saknas.
- Verksamheten var endast i drift under en period då det var ovanligt med användning av halogenerade lösningsmedel. Objektet bedöms tillhöra branschen ”Verkstadsindustri - utan halogenerade lösningsmedel” (branschrisikklass 3). Användning av halogenerade lösningsmedel kan dock inte uteslutas.”

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har regelbunden tillsyn på fastigheten med fyraåriga intervall. I samråd med Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har beslutats att inga markundersökningar med fokus på förorenad mark behöver göras inom området. Detta baseras på den kännedom förbundet har om området. Sannolikt finns det ingen förorening på Snickaren 2 och även om så vore fallet är risken obefintlig att det skulle ha spridits därifrån till övriga ytor inom planområdet.

Radon

Enligt SGU finns det ett område med högriskmark inom planområdet. En ny grundkonstruktion kan utföras radonsäkert, radonskyddande eller traditionellt. Grundregeln är att det krävs ett radonskyddat utförande på mark med normal radonrisk och ett radonsäkert utförande på mark med hög radonrisk. I planförslaget är området med högriskmark planlagt som naturmark och kommer därmed inte att bebyggas.

En förenklad riskbedömning avseende förekomsten av radon och markföroreningar har gjorts för detaljplanen (Geoveta, 2019-12-05). Utredningen visar att radongas har

återfunnits i halter för normalradonmark inom det undersökta högriskområdet för radon. Bergkrossmaterial längs Arkitektvägen har visat sig innehålla uran, vilket kan vara en källa till radon då uran sönderfaller till radon. Om det befintliga bergkrossmaterialet främst är taget från berggrunden i området, finns det risk att även bergkrossmaterialet är radonförande. Utredningen rekommenderar vidare undersökningar av radon i befintliga krossmassor alternativt att byggnader uppförs direkt med radonsäker grund för att undvika risk för skadlig exponering av radongas. En planbestämmelse om att byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande har därmed införts på plankartan.

Kulturmiljö

Kommunens kulturmiljöprogram, fastställt 1983, anger Kalvö som en del av en helhetsmiljö. Helhetsmiljöer är områden med värdefull kulturhistorisk struktur. Här pekas Berga gård, Kalvö gård, Karlsta gård och Kogersta gård ut som kulturhistoriskt värdefulla områden.

Berga gård bestod en gång i tiden av två gårdar. År 1795 ödelades dock den ena gården genom en eldsvåda. Huvudbyggnaden som finns på Berga gård idag är uppförd på 1820-talet. Fastigheten är idag q-märkt och särskild miljöhänsyn ska tas. Även Kogersta gård har satt sin prägel i Kalvö. Åkermarken som tillhörde gården var nära 4 hektar stor och anslog bland annat lön till landshövdingen. Det finns tydliga spår efter en köksträdgård på fastigheten. De som bodde där senast flyttade ut på 1930-talet och kort därefter brann gården ner.

På Karlsta gård fanns det i början på 1800-talet 12 byggnader på platsen. Av de 12 byggnaderna finns det bara en kvar. Denna byggnad är uppförd omkring 1830 och har använts som tjänstebostad och bostad åt änkor.

Kalvö gård var under 1700 och 1800-talet en storgård och brukades som mest av sex bönder samtidigt. Under 1700-talet uppgick bostaden till drygt 11,85 hektar.

Fornlämningar

Kalvö industriområde ligger i en dalgång strax norr om Nynäshamns stadsbebyggelse. Dalgången utgörs av lermark som här och var varit avbruten av morän- eller bergimpediment och som kantas av moränsluttningar och hög, brant bergsmark. En stor del av dalgången har varit uppodlad under historisk tid. Lägsta nivån över havet är cirka 5 meter i dalgången, medan bergshöjderna sträcker sig upp till 40-45 meter över havet. De äldsta spåren efter människor i Nynäshamnstrakten är 4000-5000 år gamla då området utgjorde en del av en ytterskärgård. Flera boplatser från gropkeramisk tid är registrerade i Nynäshamnsområdet, exempelvis har keramik och flinta påträffats söder om utredningsområdet.

Fornlämningsskildningen kring Kalvö domineras av järnåldersgravfält och ensamliggande gravar. Från historisk tid finns ett bebyggelseläge registrerat, Kalvö bytomt (Nynäshamn 532:1) i den nordöstra delen av området. Väster om planområdet har bytomten för Berga (Nynäshamn 22:1) varit belägen och norr om ligger Kogersta gamla tomt (Nynäshamns 528:1). I södra delen av området är bebyggelsen Karlsta belägen.

Inför planarbetet har en arkeologisk utredning och en avgränsande utredning gjorts (Arkeologikonsult, 2016-02-23) för att fastställa om det finns ytterligare fornlämningar inom utredningsområdet än de tidigare kända, samt att fastställa om de registrerade lämningarna Nynäshamn 20:1 och Nynäshamn 530:1 utgör fornlämningar. Målet med den avgränsande utredningen var att avgränsa röjningsområdet Nynäshamn 34:1, gravfälten 103:1 och 106:1, bytomten Nynäshamn 532:1 och boplatserna Nynäshamn 629 och 630. Även tidgarde utredningar har genomförts som ligger till grund för denna. Bland annat har en kulturhistorisk undersökning och fornminnesinventering genomförts år 1975 samt en arkeologisk undersökning från år 2008.

Utredningen har resulterat i kännedom om ett flertal lämningar som inte varit registrerade tidigare. Framförallt rör det sig om lämningar efter odling och vägar, men även

bebyggelseämningar i form av en bytomt och övergiven husgrund. Genom utredningen har utbredningen för flera av de sedan tidigare registrerade lämningarna justerats i förhållande till FMIS (digitala fornminnesregistret). Detta gäller fosfatkoncentrationen 20:1, röjningsröseområdet Nynäshamn 34:1, gravfälten Nynäshamn 103:1 och 106:1, bytomten 532:1, samt boplatserna Nynäshamn 629 och 630. Den antikvariska statusen för röjningsområdet Nynäshamn 34:1 och den stensättningsliknande lämningen Nynäshamn 530:1 har ändrats.

De äldsta historiska kartorna vittnar om att större delen av området har utgjort åkermark från 1700-talet och framåt. Marken har brukats av enheterna Kalvö och Karlsta. Många av de lämningar som dokumenterats i denna utredning härrör från bebyggelsen och odlingen under historisk tid. Från denna period är även de färdvägar som dokumenterats, men dessa kan också ha betydligt äldre anor. Vägar och

färdsstråk är betydelsefulla pusselbitar för förståelsen av landskapet och kommunikation under förshistorisk och historisk tid. De många och stora gravfälten i området vittnar om att bebyggelsen etablerades i området redan under järnålder, vilket bekräftas av de påträffade boplatslämningarna vid Kalvö bytomt.

Trots omfattande exploatering i området är det således fortfarande möjligt att få en god bild av bebyggelseutvecklingen och kulturmiljön i området från förhistorisk tid och framåt. I utformningen av planförslaget har fornlämningarnas nya utbredning och status använts för att avgöra vilka områden som är lämpliga att planlägga för ny bebyggelse.

I de nordöstra delarna har man i plankartan verkat för att bevara sambandet mellan fornlämningarna. I området beskrivet som objekt 1 i undersökningen från 2009 så sökschaktades området och beskrivs som följande: *Belägen i gammal åkermark mellan gravfältet RAA 103 och*

Objekt	Lämningstyp	Kort beskrivning	Antikvarisk status
1	Dike	Äldre dike. Överensstämmer med åkermark på Härads-karta och 1950-talets ekonomiska kartblad	Övrig kulturhistorisk lämning
2	Dike	Äldre dike. Överensstämmer med åkermark på Härads-karta och 1950-talets ekonomiska kartblad	Övrig kulturhistorisk lämning
3	Dike	Äldre dike. Överensstämmer med åkermark på Härads-karta och 1950-talets ekonomiska kartblad	Övrig kulturhistorisk lämning
4	Dike	Äldre dike. Överensstämmer med åkermark på Härads-karta och 1950-talets ekonomiska kartblad	Övrig kulturhistorisk lämning
5	Bytomt	Utbredningen för Karlsta tomt enligt 1811 års karta. Delvis bebyggd.	Bevakningsobjekt
7	Dike	Äldre dike. Överensstämmer med åkermark på Härads-karta och 1950-talets ekonomiska kartblad	Övrig kulturhistorisk lämning
8	Husgrund	Belägg finns på 1950-talets ekonomiska kartblad. Tillhör bebyggelsen vid Karlsta.	Övrig kulturhistorisk lämning
9	Färdväg	Vägbank. Belägg finns på karta från 1811 och framåt. Används idag som gångstig.	Övrig kulturhistorisk lämning
10	Dike	Äldre dike. Överensstämmer med åkermark på Härads-karta och 1950-talets ekonomiska kartblad	Övrig kulturhistorisk lämning
14	Färdväg	Vägbank. I åkermarken i norr endast rester av. Belägg finns på karta från år 1700 och Härads-kartan. Leder till Kalvö bytomt	Övrig kulturhistorisk lämning
15	Röjningsröse	Beläget i kanten av åkermark som är belägd på karta från 1811 och framåt.	Övrig kulturhistorisk lämning
16	Färdväg	Träbro konstruerad av lagda stockar. In till Kalvö bytomt.	Övrig kulturhistorisk lämning
17	Boplat	Bestående av enstaka härdar och stolphål.	Fornlämning
Nynäshamn 20:1	Övrigt	Fosfatkoncentration. Platsen för koncentrationen belägen utenför utredningsområdet.	Övrig kulturhistorisk lämning
Nynäshamn 21:1	Övrigt	Fosfatkoncentration som vid utredning 1983 konstaterades bara på tidigare soptipp på platsen.	Ej kulturhistorisk lämning
Nynäshamn 34:1	Fossil åker	Impediment med stensträng, röjningsrösen och stenröjd yta.	Fornlämning
Nynäshamn 103:1	Gravfält	Bestående av 9 högar och 21 runda stensättningar.	Fornlämning
Nynäshamn 106:1	Gravfält	Bestående av 20 högar och 30 runda stensättningar.	Fornlämning
Nynäshamn 530:1	Fornlämningsliknande bildning	Naturlig stensamling.	Ej kulturhistorisk lämning
Nynäshamn 532:1	Bytomt	Tomten för Kalvö by enligt 1700 års karta.	Fornlämning
Nynäshamn 533:1	Fornlämningsliknande lämning	Grop som undersöktes i samband med utredning 1983.	Ej kulturhistorisk lämning
Nynäshamn 629	Härd	Enstaka härd påträffad vid utredning 2008.	Fornlämning
Nynäshamn 630	Boplat	Bestående av enstaka härdar och stolphål, samt kulturpåverkat lager. In till Kalvö bytomt.	Fornlämning

Tabell över den arkeologiska utredningens resultat.

odlingsrösområdet RAÄ 34, 140x60 m st. Nio schakt grävdes, inga fornlämningsindikationer. Enstaka brända obrända ben framkom dock i två av schakten (S210 och S211). Inga indikationer på fornlämning påträffades i området. Med stöd i de arkeologiska utredningarna har det fastställts att det inte finns fornlämningar utanför de markerade området och därför bedöms inte heller den nya gränsen för kvartersmark inskränka eller hota fornlämningarna eller dess kvalitet.

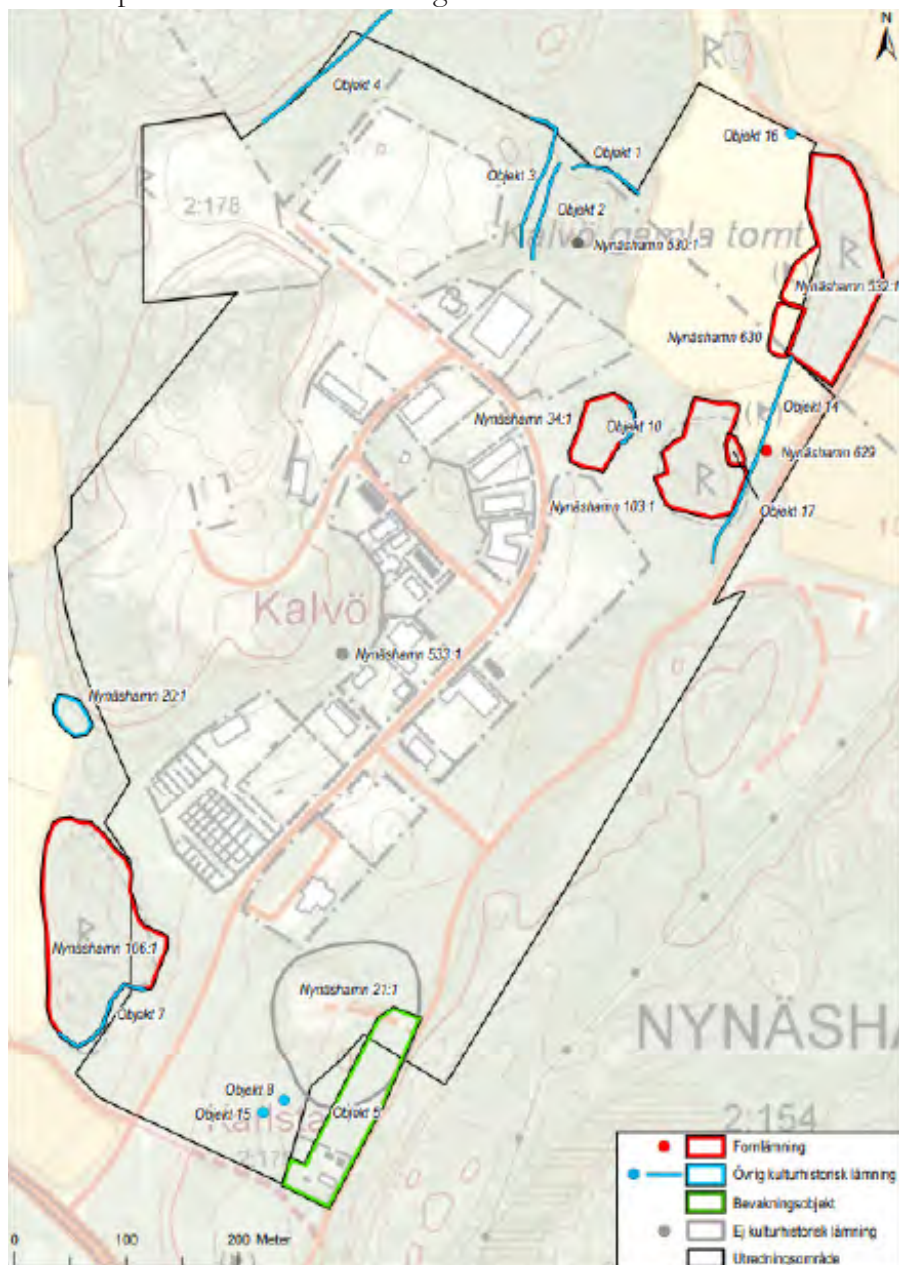
I den arkeologiska utredningen från 2015 genomfördes sökschakt intill lämningen Nynäshamn 106:1, ett gammalt gravfält. Av alla sökschakt som gjordes intill lämningen påvisade ingen av dem någon indikation på förhistoriska lämningar.

Fornlämningen ligger på en höjd och intill mark som sluttar brant ned mot lägre mark. Fornlämnings avgränsning följer det som idag utgör gränsen för åkermarken. Med anledning av att det inte påträffats ytterligare forminnesindikationer i närområdet och att det finns en höjdskillnad som skiljer fornlämningen och kvartersmarken åt har ett avstånd på som minst 12 meter lämnats som en buffert kring lämningen. Delar av lämningen ligger också utanför planområdesgränsen. Planen anses hantera de delar som ligger inom planområdet på ett sådant vis att det inte hotar eller äventyrar kvaliteten på lämningen.

Lämningen Nynäshamn 20:1 som ligger väster om planområdet har genom den arkeologiska undersökningen fått en ny antikvarisk status; *Övrig kulturhistorisk lämning*, och består av en fosfatkoncentration. Lämningen ligger utanför

planområdesgränsen och under undersökningen hittades inga tecken på indikationer av fornlämning. Lämningen ligger längre ned än planområdet och således upplevs den som avskild. Lämningens status samt den höjdskillnad som avskiljer den från omgivningen gör att bedömningen är att avståndet från byggbar kvartersmark och fornlämningen är tillräcklig. Närmsta kvartersmark finns 12 meter från lämningen. Avståndet bedöms vara tillräckligt för att inte äventyra lämningens kvalitet.

Fornlämningar har skydd enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950). Lagskyddet gäller även området omkring dem, det vill säga fornlämningsområdet.



Kartor över den arkeologiska utredningens resultat.

Natur

Mark, vegetation och landskap

Kalvö verksamhetsområde ligger norr om Nynäshamns stad och är placerat i en dalgång med nordost-sydvästlig sträckning. Planområdet avgränsas i öster av Kalvövägen, i norr av Kalvö gård och intilliggande jordbruksmark och stall, i väster av jordbruksmarken och i söder av Kalvö kolonibyväg som leder till Kalvö koloniområde.

Höjdpartierna inom området består av berg i dagen eller berg med ett tunt vegetations- eller moräntäcke. I lågpartierna och dalstråken består huvudsakligen marken av lera med varierande hållfasthet. Dalgången är väl avgränsad av bergsryggar i nordväst och sydost samt ansluter i norr till ett småskaligt jordbrukslandskap. I sydväst passerar dalgången av väg 73, från vilken verksamhetsområdet har sin tillfart.

Planområdet består av befintliga industritomter, grönytor, bergs- och skogsområden. Placeringen i dalgången gör att verksamhetsområdet omges av träd och gröna områden. Inom planområdets mer kuperade delar har berg sprängts bort för att skapa plana tomter. Inom planområdet finns ett antal områden med fornlämningar.

Området avses till största del förses med liknande hallbyggnader för verksamheter som finns idag. Planförslaget bedöms vara en naturlig utveckling och förtätning av befintligt verksamhetsområde och bedöms kunna följa och anpassa sig bra till områdets struktur. Även om naturmark kommer att tas i anspråk för nya tomter så kommer den omgivande naturen fortsatt vara närvarande i området. Placeringar av nya byggrätter och vägar har anpassats efter topografi och naturkvalitéer i området. En förtätning och utveckling av det befintliga industriområdet bedöms därför inte påverka landskapsbilden i någon större utsträckning. Störst påverkan blir det i de södra delarna där utblicken från väg 73 kommer att förändras.

Naturinventering

En naturinventering togs fram 2008-10-16 av WSP för den avslutade detaljplanen för Kalvö industriområde. Naturinventeringen från 2008

har använts som underlag för naturinventeringen framtagen av Tyréns 2016-06-07 och ligger som underlag för denna detaljplan. Utredningarnas syfte var att undersöka planområdets olika naturtyper och värdet av naturen inom området. I WSP:s rapport återfanns två områden med högre naturvärden, vilka har uteslutits ur planområdet. Slutsatsen i Tyréns rapport visar att stora delar av planområdet är bra för insekter och svampar då de innehåller död ved och blommande växter. Området är även bra för småvilt/småfågel och deras predatorer med buskage och brynmiljöer, liksom bra för större vilt som rådjur/älg med variationsrik miljö som erbjuder variation i föda över hela året.

Kalvöområdet är en del av ett ekologiskt mycket produktivt landskap. Rent ekologiskt är sammanhanget mellan de utpekade värdeområdena inom planområdet samt till dess närhet lika viktigt som det enskilda värdet i varje delområde. Vid exploatering är det av stor betydelse att det finns bestående kopplingar som inte får för stora avstånd mellan ekologiska värdeområden.

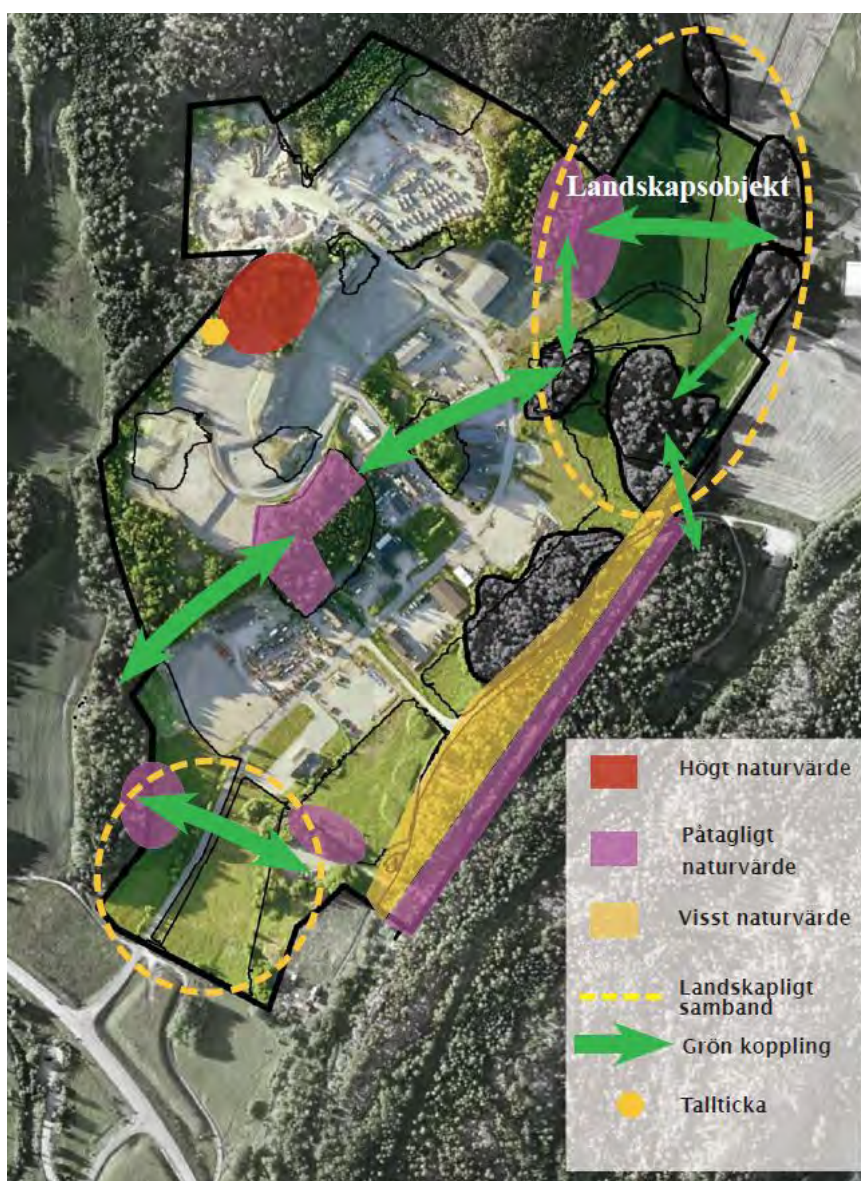
Inom planområdet finns äldre skog med hög kvalitet, därtill en talticka vilket indikerar att just det området har varit orört mer än 150 år. Detta område har getts egenskapsbestämmelsen naturvärden ”Område med höga naturvärden. Lämnas orört” i plankartan för att bevara området och dess naturvärden.

I kommunens grönstrukturplan framförs riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i industriområden. Den ska planeras med hänsyn till spridningen av växt- och djurarter. Åtgärder inom industri- och verksamhetsområdena bör ha en strategi för grönstrukturen, samt att nya lösningar för att mildra barriäreffekter ska vidtas, som till exempel en faunabro eller ekodukt.

För att inte förlora ekosystemtjänster, värdefull natur och gröna kopplingar har planområdet anpassats på flera ställen. Värdefulla spridningsvägar har sparats, även om områdena kring dem förtätas. Gröna länkar i området ger större trivsel för folk att röra sig genom området. Två av naturområdena avses dessutom

användas för dagvattenhantering.

Eftersom planområdet är del av ett värdefullt kulturlandskap, med koppling både till större sammanhängande naturområden, och till vattennära rekreativområden såsom Alhagens våtmark kan den förestående utformningen av industriområdets förtätning få stor betydelse för framtida rekreation.



Områden som är särskilt värdefulla har markerats i kartan. De gröna pilarna visar hur viktigt det är för de gröna kopplingarna att värdeområdena ligger på ett rimligt avstånd från varandra. Den centrala kullen är av stor betydelse för att dalgångens gröna stråk inte ska brytas. Landskapsobjekt innebär att landskapets betydelse för biologisk mångfald uppenbart är större eller av annan karaktär än de ingående naturvärdesobjektens betydelse.

Skyddade arter enligt artskyddsförordningen (SFS 2007:845)

Inom och i närheten av planområdet har flera arter som är upptagna inom artskyddsförordningen påträffats. Arterna utgörs av gruppen fladdermöss samt fågelarterna törnskata, stenskvätta, mindre hackspett och berguv. Nedan redogörs för arternas förekomst inom planområdet, deras bevarandestatus, samt hur planens genomförande bedöms påverka arternas bevarandestatus.

Fladdermöss

Planområdet samt Alhagens våtmark inventerades av Ecom som sommaren 2018 med avseende på fladdermöss. Inom planområdet påträffades fem arter, medan ytterligare fyra arter återfanns vid Alhagens våtmark. De fem fladdermusarterna är: nordfladdermus, dvärgpipistrell, större brunfladdermus, mustasch-/taigafladdermus och vattenfladdermus. Den rödlistade arten sydfladdermus påträffades i den närbelägna Alhagens våtmark. Det var endast nordfladdermus som förekom i några större antal i planområdet, främst i dess östra delar. I den nya rödlistan från 2020 har nordfladdermusen rödlistats som NT, dvs nära hotad. Orsaken är att en minskning av populationen pågår eller förväntas ske. Vid inventeringen påträffades inga kolonier och det bedömdes inte heller som troligt att det finns några fladdermuskolonier inom planområdet. Däremot återfanns fyra hålträd som skulle kunna utgöra viloplats för fladdermöss. Av dessa fyra kommer två bevaras inom områden som betecknas som natur på plankartan. Sammantaget gör utredningen att planområdet har relativt låga värden för fladdermöss, speciellt jämfört med den närbelägna våtmarken. De värden som finns är främst knutna till bryn och lövträdsrika miljöer i den östra delen av planområdet, men även, i mindre utsträckning, till övriga skogspartier i området. Även om sydfladdermus finns i landskapet i låga antal, och jagar vid Alhagens våtmark, finns det inget som tyder på att planområdet skulle vara av någon större betydelse för arten.

Av det som beskrivs ovan gör kommunen bedömningen att fladdermössens

bevarandestatus inte påverkas negativt av planläggningen varken på lokal, regional eller nationell skala.

Törnskata

Törnskatan är rödlistad som LC, det vill säga livskraftig. Törnskatan förekommer i högst tätheter i buskiga betesmarker och skogsbyrn samt på hyggen med 3–15 åriga granar. Törnskatan har minskat i Sverige, troligtvis från 40-talet och framåt. Totalt sett uppvisar törnskatapopulationen i jordbrukslandskapet en årlig minskning med cirka 1,3 %. Orsaker till minskningen tros bero på igenväxning av betesmarker och hög predation av kråkfåglar. Det kan även bero på habitatförändringar i törnskatans flyttnings- och övervintringsområden.¹

Törnskata har rapporterats² strax utanför planrådets östra gräns och kring Alhagen, samt norr om planområdet, det vill säga kring jordbruksmarken vid Kogersta och Kalvö gård. Skydds- och försiktighetsmått som vidtagits i planen är att de skogsbeklädda östra delarna av området bevaras som Natur. I dessa områden finns i viss mån taggig buskvegetation i brynen. Törnskatans bevarandestatus bedöms inte påverkas negativt av planläggningen varken på lokal, regional eller nationell skala.

Stenskvätta

Stenskvättan är betecknad som LC, det vill säga livskraftig. Arten lever ett utpräglat markliv och ses därför i öppna landskap med sparsam eller kort markvegetation. Stenskvättan är en hållhäckare och förekomst av lämpliga håligheter är en förutsättning för häckning. I stenskvättans fall handlar det främst om en god tillgång på stenar, stenrosen och andra markhåligheter. Stenskvättan är framför allt knuten till jordbrukslandskap, kust och fjäll, men även öppna industriområden, byggplatser med mera utnyttjas. Sedan 1975 har stenskvättan minskat kraftigt i Sverige och uppskattningar från Svensk Fågeltaxering antyder att beståndet mer än halverats till idag. Arten minskar framförallt i jordbrukslandskapet. Hoten mot arten är (1) upphörd betesdrift i steniga betesmarker, (2)

¹ Artfakta, 2019-11-21, <https://artfakta.se/artbestamning/taxon/lanius-collurio-102626>

² Sökning efter arten i Artportalen, www.artportalen.se

ökad omfattning av vall, permanenta tätvuxna trädor, trädplantering eller ohävd i åkermark, (3) ökad intensifiering med större åkrar, färre åkerkantzoner och färre restbiotoper (t.ex. steniga åkerholmar, gamla körvägar).³

I likhet med törnskatan har stenskvätta rapporterats i planområdets nordöstra och sydligaste del, samt norr och öster om planområdet i Artportalen. Områdena öster och norr om planområdet bedöms vara stenskvättans viktigaste livsmiljöer och kommer inte påverkas av planläggningen. De områden där stenskvätta finns rapporterad inom planområdet och delar av de grönområden som kan utgöra bra miljöer för stenskvätta har bevarats som natur i planen. Kommunen gör bedömningen att stenskvättans bevarandestatus inte kommer att bli negativt påverkad av planläggningen, varken på lokal, regional eller nationell skala.

Mindre hackspett

Mindre hackspett är rödlistad som nära hotad (NT). Arten lever i löv- och blandskog med förekomst av äldre lövträd, i södra Sverige särskilt ädellövträd. Under vintern kan födosök ske även i äldre grandominerad skog. Lokalt kan även grov bladvass vara viktig vintertid. För häckning krävs döda lövträd, men tycks främst vara födotillgången under senvinter och vår som är en begränsande faktor för arten. När en individ har häckat i ett område lever den i detta nästan undantagslöst resten av sitt liv. Den mindre hackspetten har tidigare minskat påtagligt i antal, t.ex. halverades den svenska populationen under perioden 1975-1990. Under 2000-talet har emellertid en stabilisering skett, kanske till och med en viss ökning. Framtidsprognosen bedöms trots sentida stabilisering/ökning vara dystert i och med nya miljöregler från EU, ökat biobränsleuttag, almsjukan m.m.⁴

Mindre hackspett finns rapporterad norr och öster om planområdet i likhet med törnskata och stenskvätta. Flest rapporter finns från Alhagenområdet. Inom planområdet finns en mindre andel skogsområden som bedöms

vara lämpliga för mindre hackspett. De delar som ligger närmast Alhagen som idag är skogbevuxna bevaras som Natur som skydds- och försiktighetsmått.

Kommunen gör bedömningen att den mindre hackspettens bevarandestatus inte kommer att bli negativt påverkad av planläggningen, varken på lokal, regional eller nationell skala.

Berguv

Berguven är rödlistad som sårbar (VU). Berguvens normalrevir är cirka 4–6 kilometer i diameter och innehåller i allmänhet starkt växlande natur. När uvarna blivit fast bosatta i ett revir förblir de starkt bundna till detta. Berguven har en mycket långt utdragen häckning, från slutet av februari till början av september, då ungarna lämnar kläckningsplatsen och föräldrarna. Under de första månaderna är honan lätt att störa och kullen kan komma i stor fara då vädret vid denna årstid ofta är både kallt och vått. Berguven har haft en stor utbredning i Sverige men på 50-talet fanns endast restpopulationer kvar och många uvtomma områden. Insatser för att öka antalet uvar har genomförts och vid sekelskiftet hade boplatserna ökat betydligt. Därefter råder åter en nedåtgående trend i landet.⁵

Även inom kommunen har berguven minskat sedan ett antal år tillbaka. I det aktuella reviret har arten varit aktiv i cirka 20 år och häckar regelbundet. Eftersom arten bedöms som särskilt skyddsklassad görs inga närmare beskrivningar om häckningsområdet i denna planbeskrivning. Födosöksplatser i närheten av planområdet bedöms i likhet med övriga nämnda arter utgöras av bland annat Alhagenområdet och jordbruksområden norr om planområdet. Arten bedöms inte uppnå god bevarandestatus varken på lokal, regional eller nationell nivå. En artskyddsutredning har genomförts som föreslår ett antal anpassningar, skyddsåtgärder och försiktighetsmått för att arten inte ska missgynnas av planläggningen. Kommunen gör bedömningen att berguvens lokala bevarandestatus inte kommer påverkas negativt av planläggningens slutliga utformning.

³ Artfakta, 2019-11-21, <https://artfakta.se/artbestamning/taxon/oenanthe-oenanthe-102996>

⁴ Artfakta, 2019-11-22, <https://artfakta.se/artbestamning/taxon/dendrocopos-minor-100048>

⁵ Artfakta, 2019-11-22, <https://artfakta.se/artbestamning/taxon/bubo-100020>

att byggas. Aktuellt planförslag påverkar inte möjligheten att genomföra trafikplatsen enligt Dp 837.

De föreslagna nya industritomterna placeras i nära anslutning till befintliga industritomter och kan utnyttja befintlig infrastruktur. Huvudgatan genom området, Teknikervägen, kan vid eventuell utökning av industriområdet norrut förlängas och försörja den nya industrimarken.

Idag är Teknikervägen 10 meter bred, det finns två körbanor men ingen trottoar eller gång- och cykelväg. Längs med vägen finns krossdiken som hanterar dagvatten i området. I den gällande detaljplanen var tanken att en gång- och cykelväg skulle anläggas på ena sidan av vägen, det finns därför ytor för detta.

Längs med Konsultvägen möjliggörs ytor för uppställning av lastbilar och lastbilssläp. Det finns ett behov för detta kopplat till bland annat Gotlandstrafiken.

Längs med Teknikervägen, utanför fastigheten Takläggaren 3, och vid vändplanen på Arkitektvägen kommer yta finnas för snöupplag

Kalvövägen är ej inkluderad i planområdet.

Nya vägar och kvarter

När nya vägar eller kvarter planeras tar kommunen fram förslag på namnsättning. Namnförslagen är en del av planförslaget. I samband med samråd och granskning av detaljplanen kan allmänheten lämna synpunkter på såväl detaljplanen som namnförslagen. Inför antagande av detaljplanen fastställs väg- och kvartersnamnen av samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott. Beslutet kan inte överklagas. Planförslaget innebär att tre nya kvarter behöver namnsättas. De nya kvarteren ligger i den södra delen av planområdet och utgörs av verksamheter som ej medför risk för förorening av grundvattnet (Z₁), kontor (K) och restaurang (C₁). Kvarteren föreslås heta Mekanikern (1), Reparatören (2), Gjutaren (3). Se bilaga om kvartersnamn.

Järnvägstrafik

Järnvägen Nynäshamn – Stockholm med

pendeltågstrafik ligger cirka 300 meter sydväst om planområdet. Nynäsbanan är av riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8 § miljöbalken och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. I detaljplanen för Norviks hamn avsätts ett järnvägsområde från Nynäsbanan till Norviks hamn och intilliggande verksamhetsområden. Industrispåret är ett stickspår som börjar sydväst om aktuellt planområde, i höjd med infarten till Kalvö industriområde, och passerar under väg 73 och öster om Alhagens våtmark. Aktuellt planförslag påverkar inte Nynäsbanan eller industrispåret.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns idag inga separata gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägar ska anläggas i området. I plankartan är vägområdet tillräckligt brett för att gång- och cykelvägar ska kunna anläggas i området.

Industrispåret till Norvik innebär att gång- och cykelvägen under väg 73 mellan Hammarhagen och Kalvö har tagits bort. Den har ersatts med en ny gång- och cykelvägsförbindelse mot Kalvö via Åkervägens vändplan och på gång- och cykelbro över industrispåret och väg 73.

Arbets- och serviceresor är prioriterade åtgärder enligt Nynäshamns kommuns Gång- och Cykelplan. Möjligheten att ta sig till och från arbete i området med annat trafikslag än bil bör främjas på ett tryggt och säkert sätt.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik inom eller i direkt anslutning till planområdet. Busshållplatsen Kvarnvägen ligger cirka 1 kilometer söder om planområdet och trafikeras av Nynäshamns stadsbuss. Det planeras för utbyggnad av kollektivtrafik och linjetrafik med tillhörande busshållplatser som möjliggörs i området.

Parkering och varumottagning

Parkering och rangering för verksamheterna ska ske på respektive fastighet. Kommunens parkeringspolicy och parkeringsnorm ska följas. I parkeringspolicyn har Nynäshamns kommun delats upp i tre olika zoner med olika krav för antalet parkeringsplatser. Zonerna baseras på

skillnader i bland annat kollektivtrafikutbud, arbetsplatstäthet, serviceutbud och möjlighet att gå och cykla – det vill säga skillnader i bilbehovet och efterfrågan på bil. Kalvö ligger på gränsen mellan zon 2 och 3. Zon 1 har lägst parkeringsnorm och zon 3 har högst. För industri och lager inom zon 2 och 3 är bilparkeringsantalet 9 (inget max) bilparkeringar per 1000 m² BTA. För butiker/handel inom zon 2 är bilparkeringsantalet 20 (max 35) bilparkeringar per 1000 m² BTA (bruttoarea) och för zon 3 är antalet 25 (max 45) bilparkeringar per 1000 m² BTA. För kontor inom zon 2 är antalet parkeringsplatser 12 (max 15) per 1000 m² BTA och för zon 3 är antalet 14 (max 20) per 1000 m² BTA. I bygglovskedet ser kommunen till att parkeringssituationen för ändamålet är tillfredsställande enligt de riktlinjer eller krav som kommunen har.

Konsultvägen är extra bred vilket möjliggör för uppställning av lastbilar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till kommunalt vatten-, spillvatten- och dagvattennät som finns utbyggt i gatunätet inom Kalvö industriområde. Verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp kommer att utökas så att det även innefattar tillkommande fastigheter i detaljplanen. Vatten och spillvattenledningarna bedöms ha tillräcklig kapacitet, dagvattenledningarna behöver kompletteras med föreslagna öppna diken och dagvattendamm.

El, datanät, uppvärmning, avfall och tele

Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät. Öster om planområdet passerar en 24 kV-ledning mot Muskö. Väster om planområdet finns högspänningsledningar för kraftförsörjning av Nynäshamns tätort. Ledningarna ligger utanför planområdet och berörs inte av planförslaget. Inom planområdet finns två transformatorstationer som försörjer området. En utveckling enligt planförslaget bedöms skapa ett behov av två nya transformatorstationer. Den ena placeras i den östra delen av planområdet,

Zon	Bilparkering antal Industri och lager	Bilparkering antal Butiker/handel	Bilparkering antal Kontor
2	9 per 1000 m ² BTA	20 (max 35) per 1000 m ² BTA	12 (max 15) per 1000 m ² BTA
3	9 per 1000 m ² BTA	25 (max 45) per 1000 m ² BTA	14 (max 20) per 1000 m ² BTA

Parkeringsnorm för olika zoner och ändamål.

längs med Kalvövägen, och den andra placeras intill fastigheten Rörmokaren 2. Områdena är markerade med E₁ (transformatorstation) på plankartan.

Fibernät finns inom Kalvö industriområde.

Uppvärmning avses ske med egna anläggningar. Fjärrvärme finns inte i området idag.

Sophantering ska lösas i samråd med Södertörns miljö- och hälsovårdsförbund och SRV återvinning AB. Återvinningsstation finns i Hammarhagens industriområde, på södra sidan av väg 73.

Skanova har markbunden kanalisation i området. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Grundvatten

Tillrinningsområde för grundvatten bedöms i stort sett sammanfalla med det för ytvatten. Nybildning av grundvatten sker primärt i sluttningspartierna där jordlagren består av morän. Jordartskartan visar även på ett område med svallsediment väster om befintligt industriområde. Dessa partier med mer genomsläpplig jord vid markytan utgör så kallade inströmningsområden. Inom bergpartierna sker endast en begränsad grundvattenbildning. De lägre liggande lerområdena utgör till större delen så kallade utströmningsområden med ett uppåtriktat grundvattentryck. Någon nybildning sker därför inte här. Grundvattensystemet består av ett antal mindre magasin i dalgången. Dessa är kopplade via trösklar eller förträngningar. Strömningsriktningen i dalgången är riktad mot nordost respektive sydväst från en rörlig grundvattendelare belägen ungefär mitt i industriområdet.

Grundvatten från den södra delen av planområdet rör sig söderut mot

vattenskyddsområdet. Grundvatten från de norra delarna av området rör sig i huvudsak norrut. Artesiskt grundvatten, det vill säga grundvatten med en trycknivå över markytan, har tidigare uppmätts i läget för den rörliga grundvattendelaren. Förklaringen till det höga grundvattentrycket bedöms vara att inströmningsområden ligger relativt högt och delvis är branta. En bidragande orsak är dessutom att magasinerna är små med trånga utlopp. Förekomsten av artesiska tryckförhållanden kan antas vara orsaken till bildandet av kvicklera (lera som förlorar praktiskt taget all hållfasthet vid omrörning) som enligt tidigare gjord geoteknisk undersökning (Structor, 2016-09-19) finns i området. Även relativt små minskningar i vattentillförsel inom inströmningsområdet till grundvattenmagasinen kan förorsaka betydande sänkning av grundvattnets trycknivå, vilket kan leda till sättningsproblem.

Vid exploatering är det därför viktigt att inströmningsområdena bevaras intakta i största möjliga omfattning.

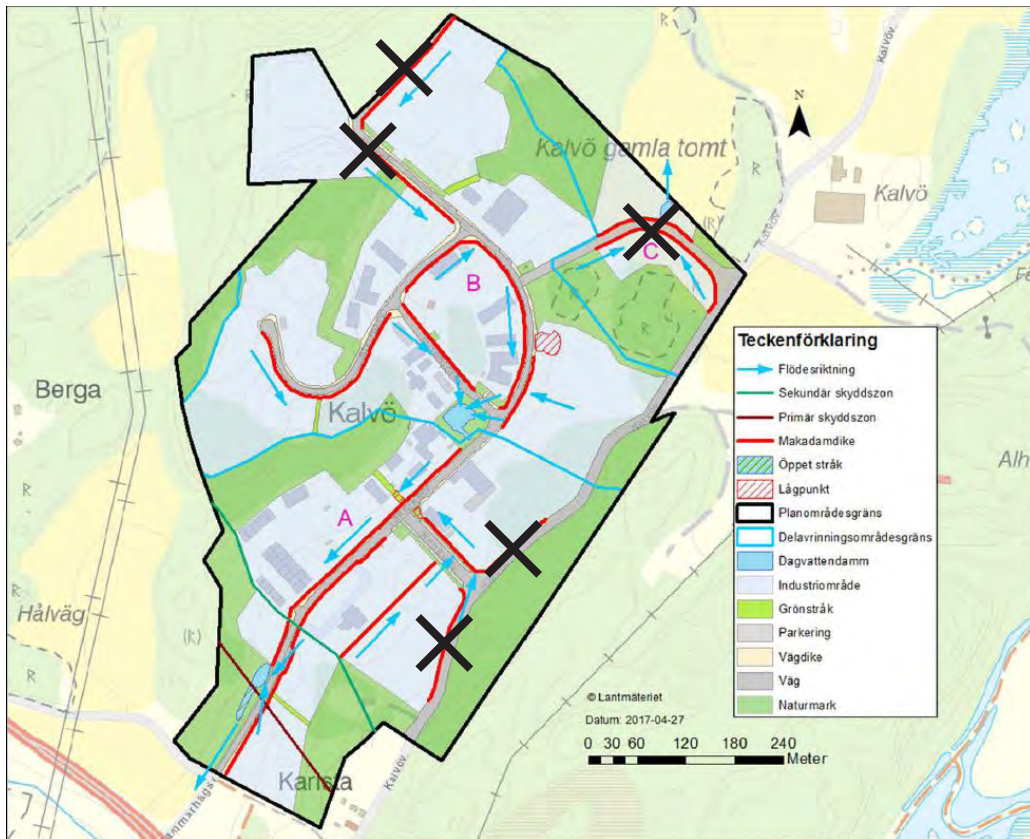
Dagvatten

Ytvatten från planområdets södra delar avvattnas mot sydväst till Kvarnbäcken som mynnar ut i vattenförekomsten Nynäsviken. Kvarnbäcken betraktas som känslig, havsöring finns inplanterad. De norra delarna av planområdet avvattnas mot norr och Norvikfjärden.

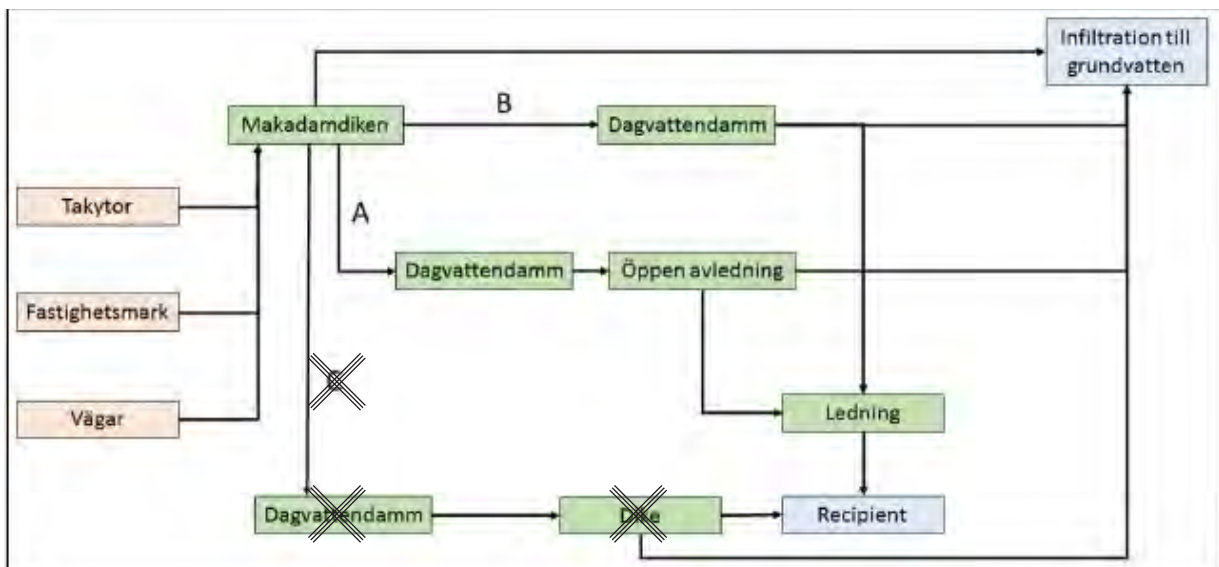
Detaljplanens genomförande innebär att andelen hårdgjord yta inom planområdet kommer att öka. Detta ställer höga krav på omhändertagande och rening av dagvatten. En dagvattenutredning är utförd (Geosigma, 2017-05-11) som i huvudsak föreslår följande dagvattenhantering:

- Nya industritomter höjdsätts så att byggnaderna ligger högst och att resten av tomten sluttar ut mot infiltrationsstråk mellan angränsande fastigheter och mellan fastighetsmark och gata.

- Dagvatten från gator och fastighetsmark leds i makadamdiken längs med gatorna istället för



Översiktskarta med planerad markanvändning och skiss över föreslagen dagvattenhantering med tänkta flödesvägar för dagvatten. Överkryssade områden planeras inte utföras enligt nuvarande förslag.



Boxmodell över hur dagvattnet från olika markanvändning föreslås tas omhand. Recipienten är Nynäsvisken. Område C kommer inte exploateras och därmed tillkommer inga industriytor för området. Ingen dagvattenhantering i diken eller damm i område C planeras utföras.

i ledningar och öppna diken. I makadamdikena sker fördröjning, rening och vidare transport mot recipienten.

- En ny dagvattendamm anläggs och en befintlig damm restaureras och anpassas till de nya dagvattenlösningarna.

- Generellt rekommenderas att de kupolbrunnar som finns höjs upp och att marken i anslutning till dem sänks för att kunna utgöra översvämningssytor vid höga flöden. Först när lågpunkterna översvämmats bör avtappning via kupolbrunn ske.

- Det befintliga ledningssystemet blir kvar och fungerar som bräddningslösning vid extrema flöden.

- Det öppna ledningsstråk (som utgörs av ett bevuxet öppet dike) som finns väster om Teknikervägen i områdets södra del bör behållas. Små justeringar behöver genomföras för att vägen inte ska skadas vid extremflöden.

- Vägar bör höjdsättas så att de ligger lägre än omgivande byggnader för att byggnader inte ska skadas vid extremflöden. I extrema situationer kan vägarna fungera som sekundära flödesvägar för dagvatten. Till följd av rening i makadamdiken och damm samt det öppna breda bevuxna diket minskar föroreningsbelastningen och föroreningskoncentrationerna jämfört med dagens nivåer. Beräkningarna visar även att dagvattenflödena till dagvattennätet minskar efter implementering av de i utredningen föreslagna dagvattenlösningarna jämfört med dagens situation.

- Dagvatten från område A föreläs i dagvattenutredningen att ledas i makadamdiken längs med Teknikervägen till en föreslagen damm och vidare till nedre delen av det öppna bevuxna dike som ligger längst söderut. Diket avvattnas av en kupolbrunn i nedströmsänden, varifrån vattnet rinner i ledning mot recipienten.
- Område A har grovt räknat cirka 1000 meter makadamdiken. Varav cirka 200 meter av makadamdikena i öster inte kommer utföras eftersom vägen inte byggs om. Fördröjningsvolymen i makadamdiken i

område A minskas då från 110 m³ till cirka 90 m³. Det innebär att damm A behöver göras 90 m³ större. Det uppskattas få plats i den reserverade ytan för dammen i planförslaget.

- Dessa makadamdiken skulle inte ha fångat upp föroreningar av industrimarken. Det borde inte påverka föroreningsbelastningen till dammen i område A.

Speciella skyddsåtgärder i vattenskyddsområdet ska följas med hänvisning till skyddsföreskrifter för vattentäkten Älby-Berga.

- Dagvatten från område B leds i makadamdiken och delvis i befintliga ledningar till dammen i korsningen Ingenjörsvägen/Teknikervägen. Därifrån rinner vattnet vidare i befintlig ledning söderut längs Teknikervägen.
- Makadamdiken med större djup föreslås längs Ingenjörsvägen, Arkitektvägen samt Teknikervägen ovanför dess korsning med Arkitektvägen. Dessa diken beräknas ge en sammanlagd fördröjningsvolym på 185 m³. Makadamdikena avleder dagvattnet till den befintliga dagvattendammen intill korsningen Teknikervägen/Ingenjörsvägen.
- Dammen bör rensas och ses över för att uppnå optimal reningseffekt. Genom att höja upp och/eller förstärka den omgivande marken och förse utloppet med en anordning som anpassar avtappningen efter vattennivån, exempelvis någon typ av överfall, kan dammens kapacitet att fördröja dagvatten ökas. För att uppnå beräknad erforderlig fördröjningsvolym krävs att ytterligare 72 m³ kan fördröjas i dammen, vilket utifrån en uppskattning av dammens yta beräknas innebära en höjning med cirka 0,1 meter.
- Inom område B finns också en lågpunkt i terrängen i korsningen Teknikervägen/Konsultvägen som avvattnas via en kupolbrunn. I dagsläget är kupolbrunnen belägen i lågpunkten och avleder således dagvattnet direkt till ledningsnätet. Det föreslås att kupolbrunnen höjs upp något så att mindre mängder dagvatten samlas upp i lågpunkten och infiltrerar istället för att avledas. Detta påverkar inte

dimensionerande flöden men förväntas minska den årliga föroreningsbelastningen betydligt.

Senast i samband med att kommunen antar detaljplanen ska kommunen också besluta om investering och genomförande av ovan dagvattenåtgärder inom allmän platsmark. Detta för att säkerställa planens genomförande.

Den förändrade markanvändningen efter exploatering kommer att medföra att en ökad föroreningsmängd genereras inom exploateringsområdet. Detta åtgärdas genom att dagvatten från området leds till de föreslagna reningsanläggningar som nämns ovan. Detta medför en minskning av föroreningsmängden i vikt per år från området jämfört med befintlig situation för samtliga ämnen. Koncentrationerna ($\mu\text{g/l}$) minskar för samtliga ämnen.

Den sammanvägda reningseffekten av seriekopplade anläggningar kan vara något överskattad jämfört med den reningseffekt som faktiskt uppnås eftersom mycket av de partikulärt bundna föroreningarna sannolikt avlägsnas redan i det första reningssteget. Eftersom dessa är lättast att rena blir sannolikt reningseffekten mindre än schablonhalterna anger i efterföljande reningssteg. Detta kan dock uppvägas av att beräkningarna inte har tagit hänsyn till den rening som sker i de infiltrationsstråk som föreslås mellan industrifastigheterna. Beräkningarna har inte heller tagit hänsyn till att stora delar av årsnederbörden kan förväntas infiltrera i underliggande jordlager, särskilt i de höglänta områdena. Denna infiltration minskar den årliga föroreningsbelastningen eftersom dagvattnet aldrig når recipient.

Sammantaget bedöms därför det aktuella planförslaget inte orsaka en försämring av vattenkvaliteten i berörda recipienter, snarare är en förbättring och positiv inverkan på miljö kvalitetsnormerna att vänta.

Markavvattningsföretag

Genom detaljplaneområdets centrala delar, längs Teknikervägens sträckning, löper det aktiva markavvattningsföretaget Karlsta tf, Kalfö-Kogersta tf. Markavvattningsföretaget omfattar dike samt båtnadsområde. Sträckningen fortsätter vidare nordost mot Strömslund och vattenförekomsten Mysingen.

Nedströms planområdet ligger det upphävda markavvattningsföretaget Nynäs, Björsta, Klöfta m.fl.

Exploatering av område C utgår vilket medför att dagvattenflödet mot rådande höjder minskas. Genom lösningarna för fördröjning och rening av planområdets dagvatten bedöms att markavvattningsföretaget Karlsta tf Kalfö-Kogersta tf inte påverkas nämnvärt av exploateringen i området.

Ämne	Enhet	Riktvärde 2M	Föroreningskoncentrationer					
			Delavr.omr. A		Delavr.omr. B		Delavr.omr. C	
			Befintlig	Planerad	Befintlig	Planerad	Befintlig	Planerad
Fosfor	µg/l	175	140	20	100	40	71	30
Kväve	µg/l	2 500	1 600	370	4 500	530	1 900	530
Bly	µg/l	10	11	0,3	7,5	0,8	3,2	0,5
Koppar	µg/l	30	21	0,7	15	2,1	10	1,6
Zink	µg/l	90	100	5,7	70	14	27	8,1
Kadmium	µg/l	0,5	0,55	0,01	0,39	0,03	0,18	0,02
Krom	µg/l	15	5,4	0,3	3,9	0,6	1,3	0,4
Nickel	µg/l	30	6,3	0,08	4,3	0,2	1,6	0,1
Kvicksilver	µg/l	0,07	0,034	0,016	0,027	0,023	0,012	0,018
Suspenderad substans	µg/l	60 000	58 000	450	40 000	1600	40 000	1300
Olja	µg/l	700	910	6	620	36	240	22
PAH	µg/l	Saknas	0,37	0,02	0,34	0,08	0,046	0,048
Benso(a)pyren	µg/l	0,07	0,048	0,003	0,034	0,010	0,0061	0,0057

Föroreningshalter i dagvatten från Delavrinningsområde A, B och C för befintlig och planerad markanvändning (efter föreslagen rening). Observera att delavrinningsområde C utgår från det aktuella planförslaget.

Ämne	Enhet	Föroreningsbelastning					
		Delavr.omr. A		Delavr.omr. B		Delavr.omr. C	
		Befintlig	Planerad	Befintlig	Planerad	Befintlig	Planerad
Fosfor	kg/år	5,5	1,1	6,1	3,1	0,64	0,38
Kväve	kg/år	62	19	260	38	17	6,7
Bly	kg/år	0,42	0,02	0,44	0,06	0,029	0,006
Koppar	kg/år	0,83	0,04	0,90	0,15	0,092	0,020
Zink	kg/år	3,9	0,3	4,1	0,9	0,24	0,11
Kadmium	kg/år	0,022	0,0006	0,023	0,002	0,0016	0,0002
Krom	kg/år	0,21	0,015	0,23	0,044	0,012	0,006
Nickel	kg/år	0,24	0,004	0,25	0,01	0,014	0,001
Kvicksilver	kg/år	0,0013	0,0008	0,0016	0,0016	0,00010	0,00024
Suspenderad substans	kg/år	2 200	20	2 400	110	370	17
Olja	kg/år	35	0,3	36	3	2,2	0,3
PAH	kg/år	0,014	0,001	0,020	0,006	0,00041	0,0006
Benso(a)pyren	kg/år	0,0019	0,0001	0,0020	0,0007	0,000055	0,000073

Årlig föroreningsbelastning från respektive delavrinningsområde för befintlig och planerad markanvändning (efter föreslagen rening). Observera att delavrinningsområde C utgår från det aktuella planförslaget.

Geotekniska förhållanden

Området utgörs i huvudsak av en nordost-sydvästlig dalgång. Dalgången omgärdas av högre liggande berg och fastmarkspartier. Inom dalgången finns också lokalt uppstickande bergkullar. Markytan lutar generellt mot dalgångens mitt där Teknikervägen går. De låglänta områdena utgörs i huvudsak av åkermark eller befintliga industrifastigheter och de mer höglänta delarna är skogsbevuxna.

Markytans nivå varierar mellan cirka +4 och +36 inom hela planområdet. Den centrala delen utmed Teknikervägen ligger på nivåer mellan +7 och +12.

En geoteknisk undersökning har utförts (Structor, 2016-09-19) som visar grundförutsättningarna inom planområdet.

Planerade gator inom området kommer inte i någon större omfattning kräva markförstärkningsåtgärder för att klara framtida marksättningar eller stabilitetskrav. Markförstärkningsåtgärder för grundläggning av nya ledningar är inte nödvändigt såvida inte marken höjs inom de delområden som ligger inom lösjordsområdena. Grundläggning av byggnader inom delar med lösjord kommer generellt kräva pålar. Grundläggning inom fastmarksdelar kan utföras med plattor.

Det finns ett flertal befintliga slänter som är relativt branta och kan innehålla lös kohesionsjord. Structors utredning pekar på att geotekniska stabilitetsberäkningar ska utföras för delområde 2a-c samt 3a och 3b (se bild på nästa sida) redan i projekteringsskedet för att säkerställa att stabiliteten inte äventyras.

Sättningsförhållanden skiljer sig kraftigt inom hela området. Inom områden med fastmarkspartier är sättningsförhållandena goda och inom lösjordsdelarna är sättningsförhållandena sämre.

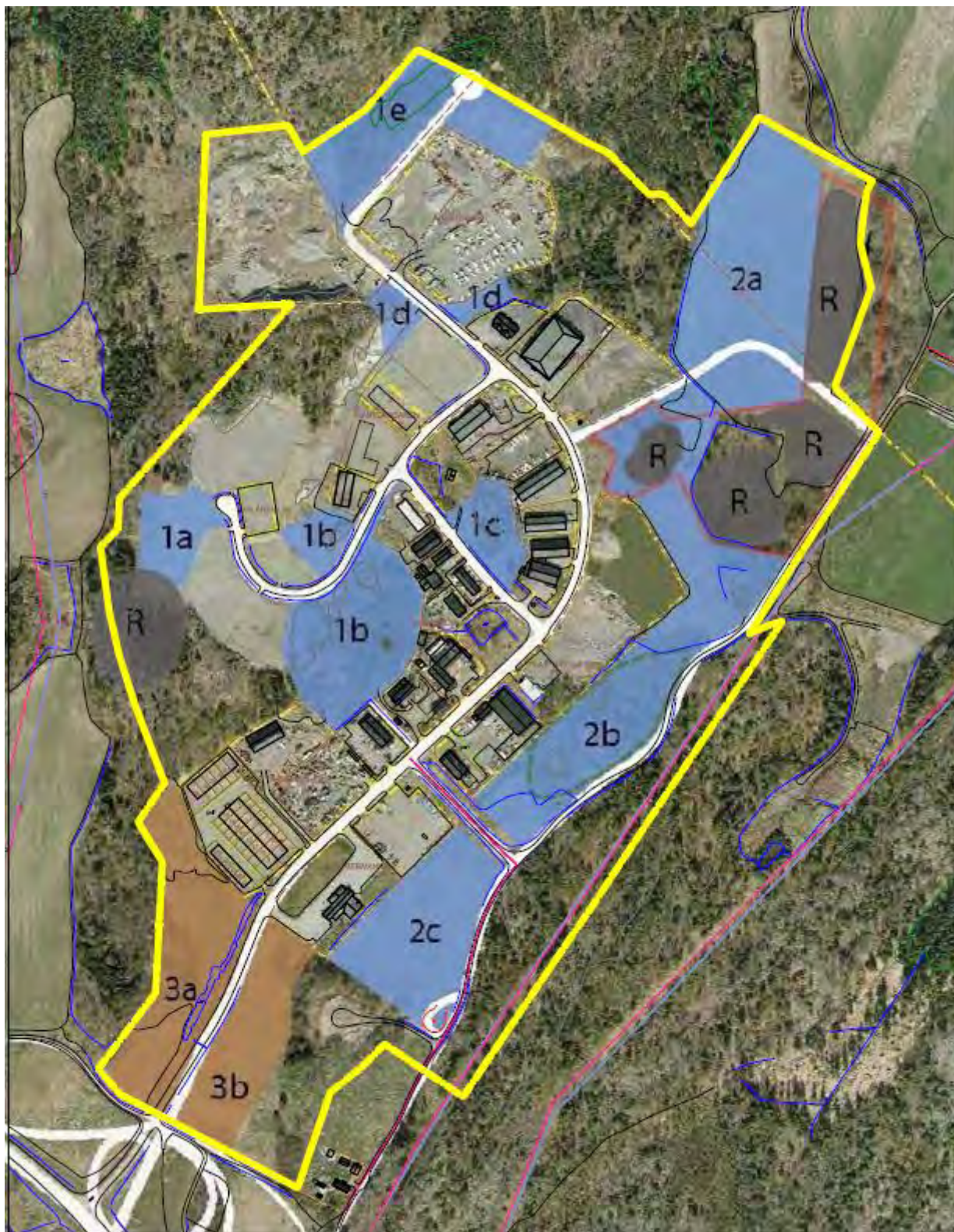
Kommunen tog tillsammans med Norconsult (2021-04-09) fram en kompletterande geoteknisk utredning. Utredningens syfte är att kartlägga de geotekniska och bergtekniska säkerhetsfrågorna. Den geotekniska delen av utredningen beskriver och bedömer stabilitetsförhållanden för såväl befintliga som planerade förhållanden. Den bergtekniska delen av utredningen klargör bergslänter med stabilitetsproblem och bedömer eventuell risk för blockutfall och/eller bergras.

Sex områden/sektioner, slänter med kohesionsjord pekades ut för vidare utredning - sektion A till F (jämför bilder på kommande sidor). Dessa är i enlighet med områden som Structor identifierat som behöver utredas noggrannare (exklusive 2a som utgått från detaljplanen). Beräkningar har utförts för de sektioner som ansetts ha minst gynnsamma jord- och topografiförhållanden, det vill säga, de brantaste slänterna eller slänter med lokalt brantare partier. Sektionerna A, D, E och F.

I utredningen kom man bland annat fram till att gynnsamma förhållanden som råder för aktuellt område är att geotekniska förutsättningarna inom området, topografi, jordparametrar etc., är relativt välkända. Inga tecken på rörelser i slanten har observerats. Risken för ytvatten- eller yterrosion anses som liten. Gräs-, busk eller trädvegetation är intakt i området och slänterna är relativt flacka.

Vissa ogynnsamma förhållanden för val av säkerhetsfaktorer stämmer in i aktuellt fall, tex att jord utgörs av kohesionsjord och är i viss mån skiktad. Samt att direkta skjuvförsök och triaxialförsök saknas.

Stabilitetssituationen för detaljplaneområdet uppfyller rekommenderad säkerhetsnivå enligt IEG rapport 4:2010, både för befintliga förhållanden och för planläggning av området. Beroende på planerade framtida marknivåer kan stödkonstruktioner, typ stödmurar, krävas för att ta upp höjdskillnaderna i slänterna om inte slantlutningen kan hållas flackare än 1:3 i områden med kohesionsjord.



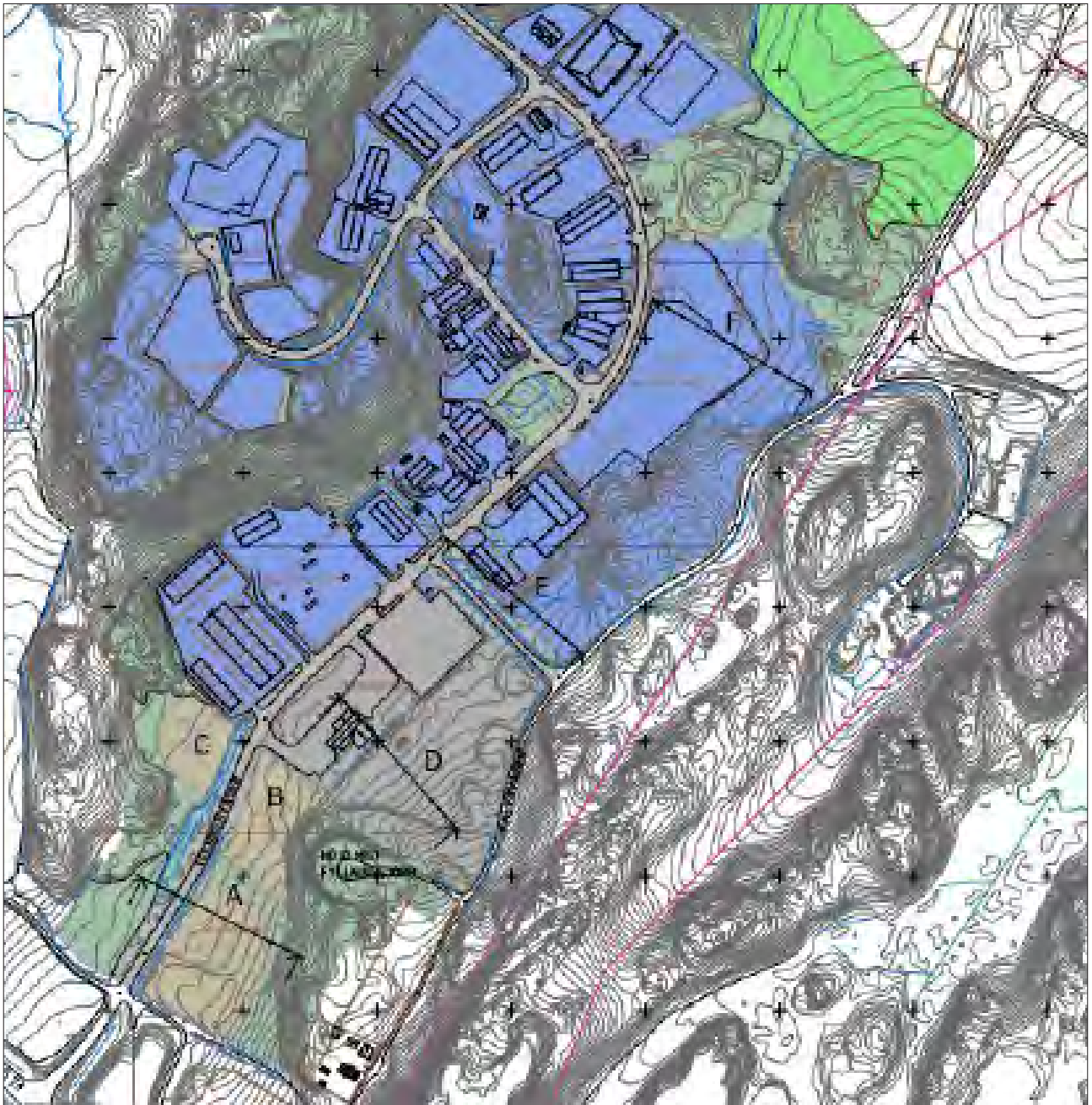
Karta över geotekniska delområden från Structors utredning 2016.

Fastmark:

- 1a
- 1b
- 1c
- 1d
- 2b, delvis

Lösjord:

- 1e
- 2a
- 2b, delvis
- 3a
- 3b
- 2c



Karta över sektioner som utretts i Norconsults kompletterande utredning från 2021.

Markförhållandena varierar inom området, vilket medför att grundläggning blir platsspecifik och bör utredas och bedömas från fall till fall. I projekteringskedet ska grundläggningsförhållandena och eventuella sättningar kontrolleras specifikt för byggnaderna och planerad verksamhet med avseende på jordegenskaper, djup till berg och markbelastning.

För att undvika sättningar på grund av dränering av marken har en planbestämmelse för lägsta nivå för dränerande ingrepp förts in på

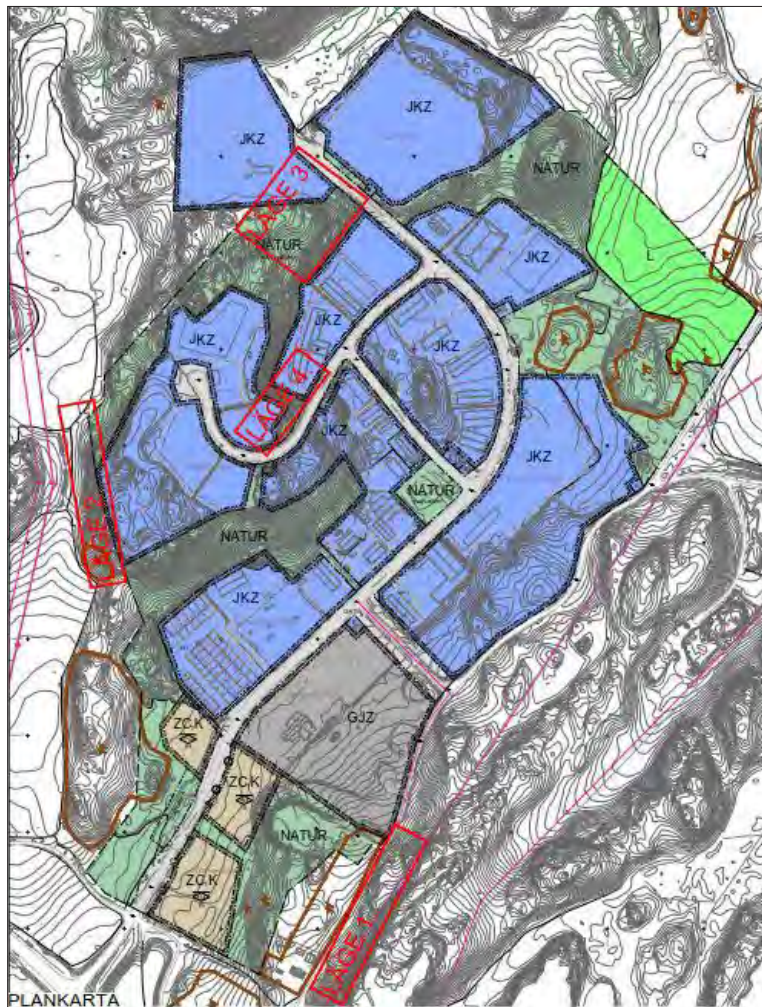
plankartan. För dessa områden finns mäktiga lager av kohesionsjord.

Djupare ledningsschakter inom områdena med kohesionsjord som korsar grundvattenavdelare bör utföras med strömningsavskärmande fyllning för att inte ändra på grundvattenströmningar och orsaka grundvattenavsänkningar i området.

I den kompletterande utredningen från 2022 som tagits fram för att undersöka för risken för blocknedfall inom planområdet har två områden pekats ut som riskområden. Det vill säga att den tidigare utredningen har reviderats och att det nu endast rör sig om två områden som kan utgöra en potentiell risk. I den kompletterande utredningen genomfördes bland annat nya platsbesök för att besiktiga bergen.

Vid den lila markeringen, sydväst om planområdet har man i utredningen beskrivit att det inte finns någon risk för block- eller stenras. Vid platsbesök kunde inga block vid släntfoten observeras och bergmassan har få blockbildande sprickor. Stabiliteten i bergmassan bedöms som god. Dock ser man att berget som vetter mot intilliggande åker är brant och att risken utgörs snarare av att människor kan falla ned i slänten och skada sig. Rekommendationen är att uppföra ett staket längs släntkrönet om personer eller fordon uppehåller sig inom 10 meter från släntkrönet. I övrigt krävs inga åtgärder. Detta kommer inte medföra någon planbestämmelse i plankartan, dels med anledning av att det inte ligger inom planområdet. Kommunen hänvisar till det ansvar som fastighetsägaren har när det kommer till att minimera risken för olyckor inom den egna fastigheten. Tomter som tas i anspråk för bebyggelse ska utformas så att risken för olycksfall begränsas. Detta regleras i PBL 8 kap. 9 § punkt 6. Där det står det att en tomt ska ordnas så att *”risken för olycksfall begränsas.”* I PLB 8 kap. 15 § står det också att *”En tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer”*.

Det andra området som pekats ut är markerat med en orange linje i åtgärdskartan. Utifrån platsbesöket bedöms den skiviga strukturen i huvudsak som stabil men känslig vid underminering. Det finns det risk för stenras som kan utgöras av mindre stenar som är upp till 20 cm i diameter. I dagsläget utgör inte



Karta över undersökta bergtekniska områden, undersökning av Norconsult 2021.

detta en direkt risk då det finns ett fullgott skydd i form av containrar som hindrar potentiellt rasande stenar. För att försäkra sig om att det ska vara säkert även framöver har en bestämmelse om villkor för lov tagits med i plankartan. Det betyder att man i samband med lov måste kunna uppvisa att en viss åtgärd är utförd. I detta fall handlar det om att ett stängsel längs släntfoten med en höjd på minst 1,5 meter måste uppföras. Detta i kombination med den prickmark som finns i plankartan bedöms enligt utredningen som tillräcklig åtgärd. Trots tilltänkta åtgärder är det värt att påminna om det enskilda ansvaret som fastighetsägaren har när det kommer till att förebygga olyckor på sin fastighet.

På västra sidan om markeringen finns det ingen risk för sten- eller blocknedfall. Dock ser man ett behov av att bergsakkunnig besiktigar berget i samband med bergschaktning eller arbete för markvibrerande åtgärder. Detta för



Åtgärds-karta över Kalvö industriområde, Norconsult 2022.

att identifiera eventuella förstärkningsbehov i bergsslänten. För att fånga upp behovet av bergsakkunnig kommer en ”uppmärksammande ruta” i plankartan att finnas med, alltså ingen bestämmelse.

På så vis fångar man upp behovet av besiktning istället för att det ska riskera att falla bort genom att bara vara omnämnt i planbeskrivningen. Marklov omfattar hela planområdet, en ansökan om marklov måste skickas in i samband med att man planerar att göra åtgärder som förändrar markens höjdläge med 50 cm eller mer. I en sådan process kontrollerar man att sökt åtgärd kan ske utan att det strider mot planens syfte och inte bryter mot annan PBL-lagstiftning.

En markmiljöteknisk utredning har även tagits fram, uppdelad i tre delar där den förenklade riskbedömningen avseende förekomsten av radon och markföroreningar på Kalvö industriområde utgör ett samlat underlag (Geoveta, 2019-12-05). De två andra delarna är Miljöanalyser vid Kalvö industriområde (Geoveta, 2019-11-25) och Markteknisk undersökningsrapport (MUR) avseende geoteknik – Kalvö industriområde (Geoveta, 2019-11-29).

Syftet med riskbedömningen är att utreda om det finns risk för spridning av befintliga föroreningar inom planområdet till människor, miljö och naturresurser samt belysa åtgärdsbehov.

I utredningen har analyserade markprover och bergkross jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) och känslig markanvändning (KM). Riktvärdet KM är framtaget för att inte begränsa val av markanvändning då alla grupper av människor ska kunna vistas permanent inom området under en hel livstid. Grund- och ytvatten skyddas samt de flesta markekosystem.

Riktvärdet för MKM är framtaget för markanvändning som kontor, industrier och vägar där vuxna människor antas vistas inom området under sin yrkesverksamma tid. Barn, äldre och djur förväntas bara besöka ett MKM-område tillfälligt. Grund- och ytvatten på cirka 200 meters avstånd skyddas.

Miljöprovtagning av markprover har visat att samtliga prover tagna inom planområdet har halter av föroreningar och metaller som är under de generella riktvärdena för MKM.

Bergkrossmaterialet som provtogs inom område A till E dominerades av bergarterna granatådergnejs, gnejsgranit, kaliumrik granit, gråvacka och magnetisk bergart som påminner om järnmalm.

Bergarterna analyserades på metall och svavelinnehåll samt statistiskt ABA-test som dels visar vilken försurnings- och neutraliseringspotential en bergart har samt svavelinnehåll av olika slag.

Bergarterna inom planområdet hade totalsvavelinnehåll som varierar från <0,1 till 3000 ppm och sulfidinnehåll från 0,1 till 2900 ppm. I samtliga delområden återfanns bergarter med höga halter av sulfidsvavel. En bergart som har högt svavel- och sulfidinnehåll indikerar att bergarten innehåller sulfidmineral. Sulfidmineral bryts ner och frigör ämnen (vittrar) väldigt lätt när de kommer i kontakt med syre och vatten. Dess vittringsprodukter kan ge försurning på närliggande mark, grund- och ytvatten samt frigöra stora mängder tungmetaller. De flesta bergarterna inom planområdet hade en neutraliseringsförmåga som var högre än försurningsförmågan. Detta innebär att bergarterna har tillräckligt mycket ämnen som kan motverka försurning vid vittring för att undvika försurning. Fyra bergartsprover låg inom gränser för vad som anses som osäkert för om en bergart är försurande eller inte. Dessa prover återfanns inom område A, C, D och E.

Samtliga undersökta områden hade bergarter som innehöll metallhalter över riktvärden för MKM. De metaller som återfanns över MKM var barium, kobolt, krom, nickel och vanadin. Ämnena kadmium, koppar, bly och zink återfanns i halter över KM. Inom område C fanns en bergart med betydligt högre halt av uran än i de resterande områdena. Det fanns ingen konsensus eller trender för vilka sorts bergarter som hade höga metallinnehåll.

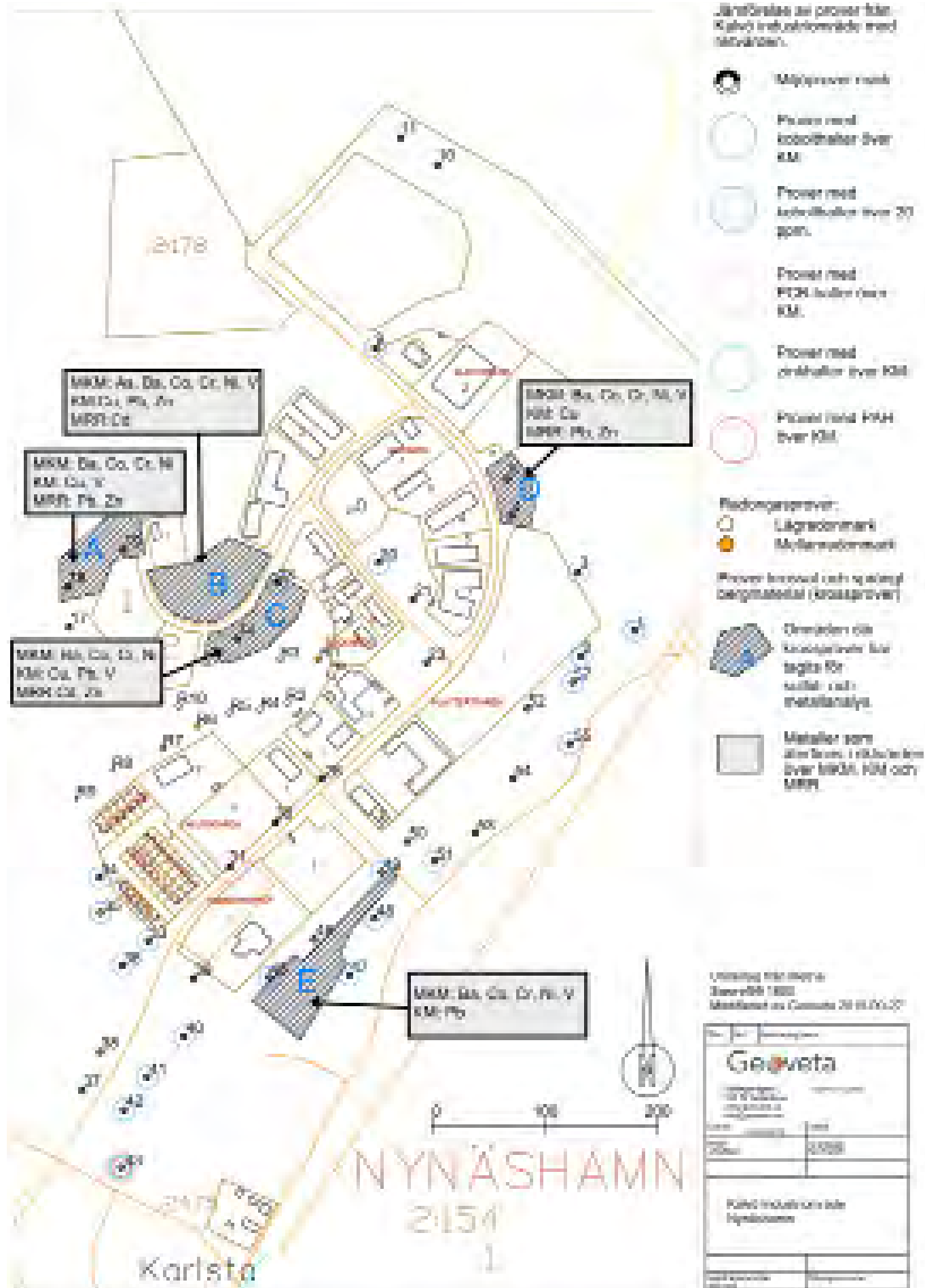
Baserat på analysresultatet bedömer riskbedömningen att ytterligare undersökningar bör göras inom planområdet. Det handlar framförallt om provtagningsplats 43 och 31 där proverna innehåller halter över eller nära gränsvärden.

Vid exploatering gäller framförallt provtagningsplats 43 då det ligger inom kvartersmark med ändamål för kontor och restaurang.

Bergkrossmassor innehåller sulfidmineral och hälsovådliga metaller. För att undvika läckage av metaller och sulfat från bergkrossmassor bör områden med sprängt berg åtgärdas med liknande metoder som gruvavfall.

Om ytterligare sprängning önskas utföras inom planområdet rekommenderas att det utförs noggrann bergartkartering och kemisk analysering av bergarter av sakkunnig (geokemist eller berggrundsgeolog). De kemiska analyserna bör omfatta bergarternas sulfidhalt, försurnings- och neutraliseringspotential, samt bergarternas förmåga att laka metaller och sulfat.

Rekommendation är att ett kontrollprogram upprättas avseende grundvattenkvaliteten i området som bör fortgå före, under och efter exploatering. Detta för att dels bedöma grundvattnets nuvarande kvalitet och försurningskänslighet då det förekommer bergarter som riskerar att försura närliggande områden och dels för att kunna vidta åtgärder vid eventuellt läckage av föroreningar. Ett kontrollprogram kan exempelvis utföras så att referensprovtagning utförs på grundvattnet innan exploatering påbörjas. Under exploatering kan tätare provtagningar utföras, exempelvis en gång per månad, för att säkerställa att läckage av föroreningar till grundvattnet inte ökar när man vid exploatering gräver runt i förorenade områden och krossmassor. Med fördel utförs även kontrollprovtagningar ett tag efter exploateringen, exempelvis fram till slutbesiktning av entreprenaden, för att säkerställa att det har blivit en stabilisering av ämnestransporter i området.



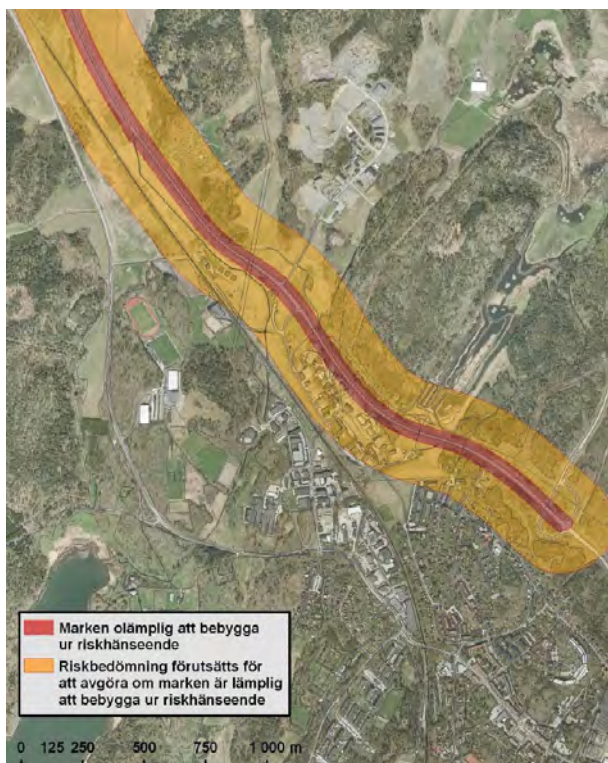
Analysresultat från markprover, krossprover och resultat från radonmätningar.

Risk och säkerhet

Riskbedömning farligt gods

Planområdet ligger nära riksväg 73 som är huvudtransportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagande av detaljplaner inom 150 meter från farligt gods led och en riskbedömning har därför gjorts (WSP, 2016-02-29, rev 2016-04-12).

En riskanalys omfattar riskidentifiering och riskuppskattning. Riskidentifiering är en inventering av händelseförlopp (scenarier) som kan medföra oönskade konsekvenser, medan riskuppskattningen omfattar en kvalitativ eller kvantitativ uppskattning av sannolikhet och konsekvens för respektive scenario. Frekvensen uttrycker hur ofta något inträffar under en viss tidsperiod. Sannolikheten anger hur troligt det är att en viss händelse kommer att inträffa. När riskerna analyserats görs en riskvärdering för att avgöra om riskerna kan accepteras eller ej. Som en del av riskvärderingen kan det även ingå förslag till riskreducerande åtgärder.



Zonindelning väg 73. Gul yta visar inom vilket område som en riskbedömning behöver göras.

Riskidentifiering

Sydväst om planområdet löper Nynäsbanan. Järnvägen trafikeras enbart av persontrafik. Risker kopplade till järnväg med persontrafik utgörs främst av urspårning, och den påverkan som urspårade vagnar har på omgivningen. Planområdet ligger bortanför konsekvensavståndet för urspårning och järnvägen avskrivs därmed som riskkälla.

Den huvudsakliga riskkällan som identifierats är transport av farligt gods på väg 73. Varje dag transporteras en större mängd LNG (flytande naturgas) mellan Stockholm och Nynäshamn (upp till 10 tankbilar per dag). En olycka på väg 73 med farligt gods inblandat kan troligtvis komma att påverka personer som befinner sig inom de södra delarna av planområdet. I samband med eventuellt uppförande av en ny LNG-terminal och en ny hamn i Norvik finns det planer på att utvidga antalet transporter av farligt gods på väg 73. Tidigare analyser visar att antalet LNG-transporter kan komma att öka till 155 tankbilar per dag som mest.

Riskuppskattning och riskvärdering

För uppskattning av risknivån har årsmedeldygnstrafik, vägkvalitet, hastighetsbegränsningar etc. för aktuella vägavsnitt använts som indata.

Vid riskuppskattning används både individrisk och samhällsrisk, så att risknivån för den enskilde individen beaktas samtidigt som hänsyn tas till hur stora konsekvenserna kan bli med avseende på antalet personer som påverkas. Individrisken är sannolikheten att omkomma för en person som kontinuerligt vistas på en specifik plats. Individrisken är platsspecifik och är oberoende av hur många personer som vistas i det givna området.

Syftet med riskmättet är att se till att enskilda individer inte utsätts för oacceptabla risknivåer. Riskmättet samhällsrisk beaktar även hur stora konsekvenserna kan bli med avseende på antalet personer som påverkas vid olika skadescenarier. Hänsyn kan därmed tas till eventuella tidsvariationer, som till exempel att

persontätheten i området kan vara hög under en begränsad tid på dygnet eller året och låg under andra tider.

Resultat individrisknivå

Genomförda beräkningar för individrisknivå visar att acceptabla nivåer, givet att planförslaget genomförs, uppnås cirka 40 meter från väggkant. Eftersom planområdet som närmast ligger cirka 110 meter från väg 73 bedöms individrisknivåerna med avseende på transport av farligt gods i dagsläget ligga inom acceptabla nivåer för hela planområdet.

Individrisknivåerna kan komma att öka i takt med den nya hamnen Norvik tas i bruk och verksamheten vid LNG-terminalen utökas. Som mest skulle en framtida ökning av LNG-transporterna kunna komma att öka avståndet för acceptabla risknivåer till 135 meter. Detta skulle betyda att delar av planområdet kan komma att exponeras för risknivåer, riskerna bedöms hamna på den lägre skalan. Detta scenario bedöms dock som osannolikt. Scenariot förutsätter att samtliga transporter från Norvik och LNG-terminalen kommer att gå via vägtransporter, och att ingen ombyggnad av väg 73 görs i samband med att transportmängderna ökar. Mer troligt är istället att en större andel av den ökade antalet transporter förläggs på järnväg, eller att väg 73 byggs om för att möta de säkerhetsbehov som uppstår med så pass stora transportmängder farligt gods. Båda scenarierna skulle betyda ökade individrisknivåer för närområdet, men det beaktade planförslaget för Kalvö verksamhetsområde bedöms inte påverkas i någon nämnvärd omfattning.

Resultat samhällsrisknivå

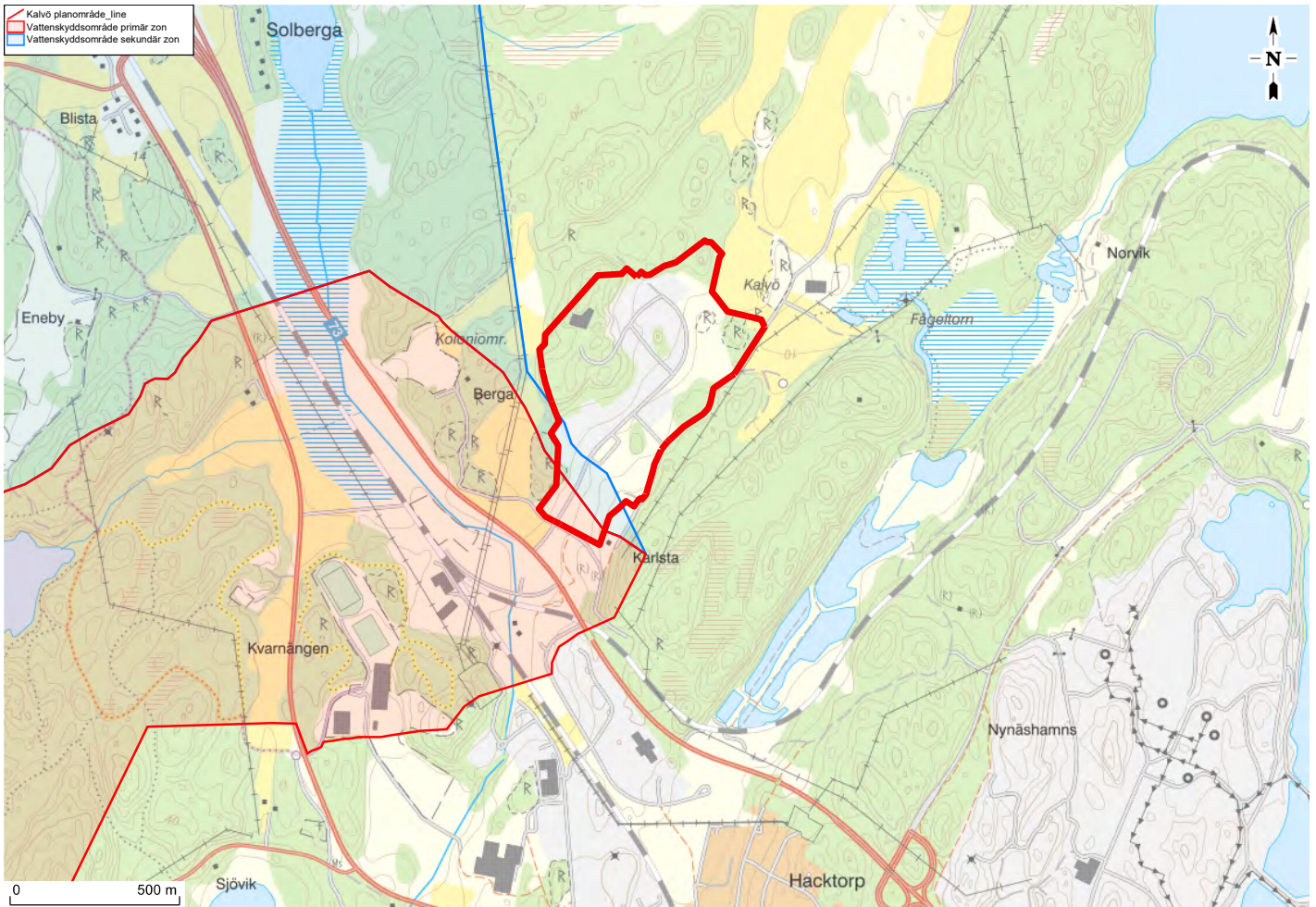
Genomförda beräkningar för samhällsrisknivå visar att även denna i nuläget ligger på en acceptabel nivå, även detta huvudsakligen på grund av de stora avstånden mellan vägen och planområdet. Samhällsriskerna kan komma att ändras om transporter av LNG ökar, men att nivåerna trots det ligger inom en acceptabel nivå.

Riskbedömning vattenskyddsområde

Södra delen av planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för reservvattentäkten Älby-Berga, delvis inom den sekundära skyddszonen och delvis inom den primära skyddszonen. Utökad bebyggelse inom vattenskyddsområdet ställer särskilda krav på hänsyn i alla skeden, från planering till utförande och drift. Grundvattenförekomsten får inte påverkas negativt av planförslaget. Som underlag till planförslaget har det utförts en riskbedömning för vattenskyddsområdet (WSP, 2016-03-18, rev 2016-04-20).

Den viktigaste grundvattenförande informationen inom området utgörs av ett stråk av isälvsavlagringar som Nynäshamn utnyttjar som reservvattentäkt (tidigare huvudvattentäkt). Isälvsavlagringarna går i stort i nordvästlig-sydostlig riktning i samma dalgång som Nynäsvägen. Isälvsavlagringen är till största delen täckt av tätare jordlager (ett slutet vattenmagasin), men mindre områden där tätare jordlager saknas ovan magasinet förekommer också.

För vattentäkten finns skyddsföreskrifter, enligt Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2019-06-12. Syftet med vattenskyddsområden och tillhörande vattenskyddsföreskrifter är att skydda vattenförekomster som är viktiga för dricksvattenförsörjningen. Skyddsföreskrifterna beskriver vilka typer av verksamheter som får bedrivas inom primär respektive sekundär skyddszon och vilka skyddsåtgärder som krävs vid exploatering. För att utreda vad som är lämplig markanvändning inom vattenskyddsområdet har en riskbedömning gjorts som tittar på olika typer av verksamheter. I riskbedömningen görs en mer platspecifik bedömning än i de allmänna skyddsföreskrifterna eftersom riskbedömningen tar hänsyn till platsens markförhållanden. Riskklassningen tittar även på skyddsåtgärder som bör vidtas när byggnation sker inom vattenskyddsområde.



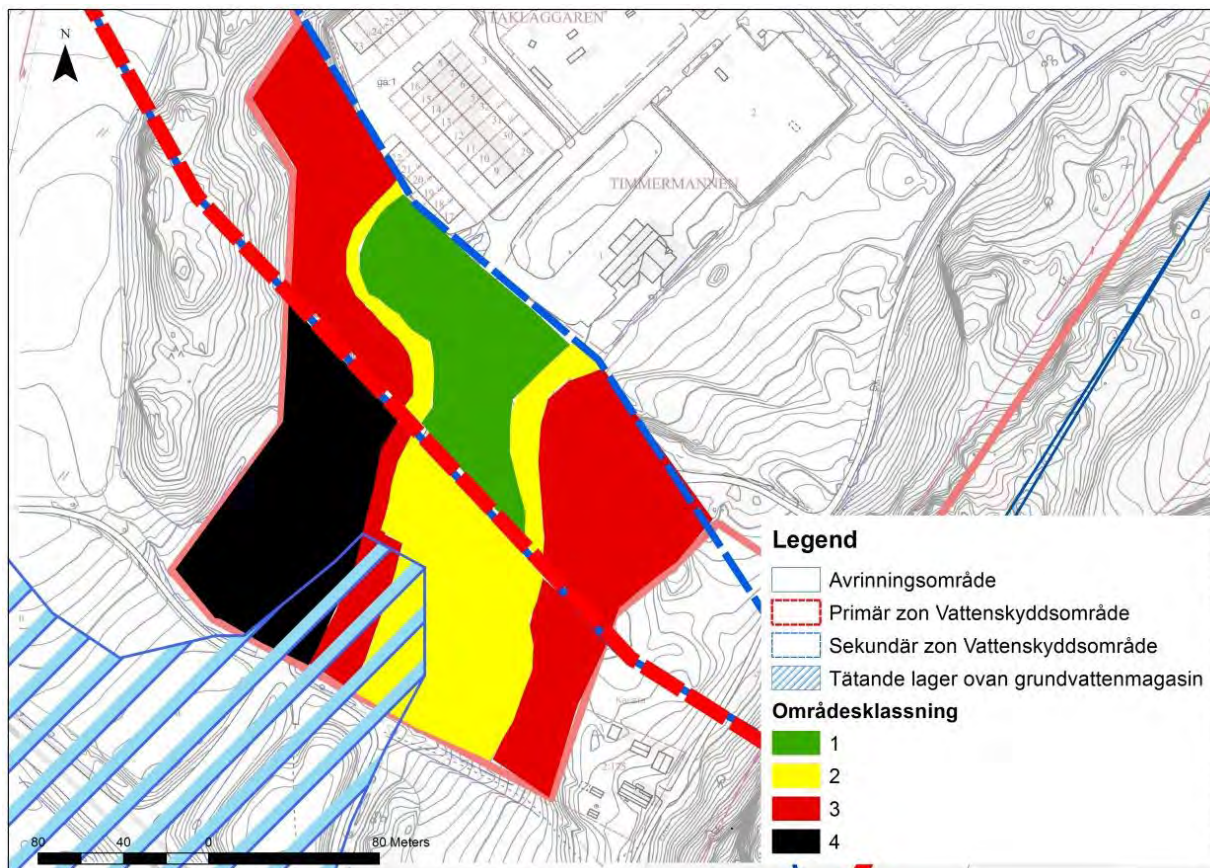
Vattenskyddsområde för Älby-Berga grundvattentäkt.

Resultat riskbedömning vattenskyddsområde

I riskbedömningen görs en sårbarhetskartering för att få en mer detaljerad bild av vilka aktiviteter/verksamheter som är lämpliga inom skyddszonerna för vattenskyddsområdet. Sårbarhetskartering väger in vilken typ av verksamhet som planeras och hur markförhållandena ser ut i området vilket ger en mer exakt bild av var vissa aktiviteter är lämpliga eller olämpliga och vilken typ av skyddsåtgärder som bör vidtas.

Riskbedömningen tittar på olika markanvändning; industri, lager, biltvätt, service, restaurang, handel, vägar och parkeringsytor.

De planerade verksamheter som ger störst hotbild (aktivitetskategori 4) är industri, lager och biltvätt (fordonsservice). Näst störst hotbild (aktivitetskategori 3) är handel, vägar, parkering och restaurang. Vilken kategori service hamnar i beror på vilken typ av service som etableras.



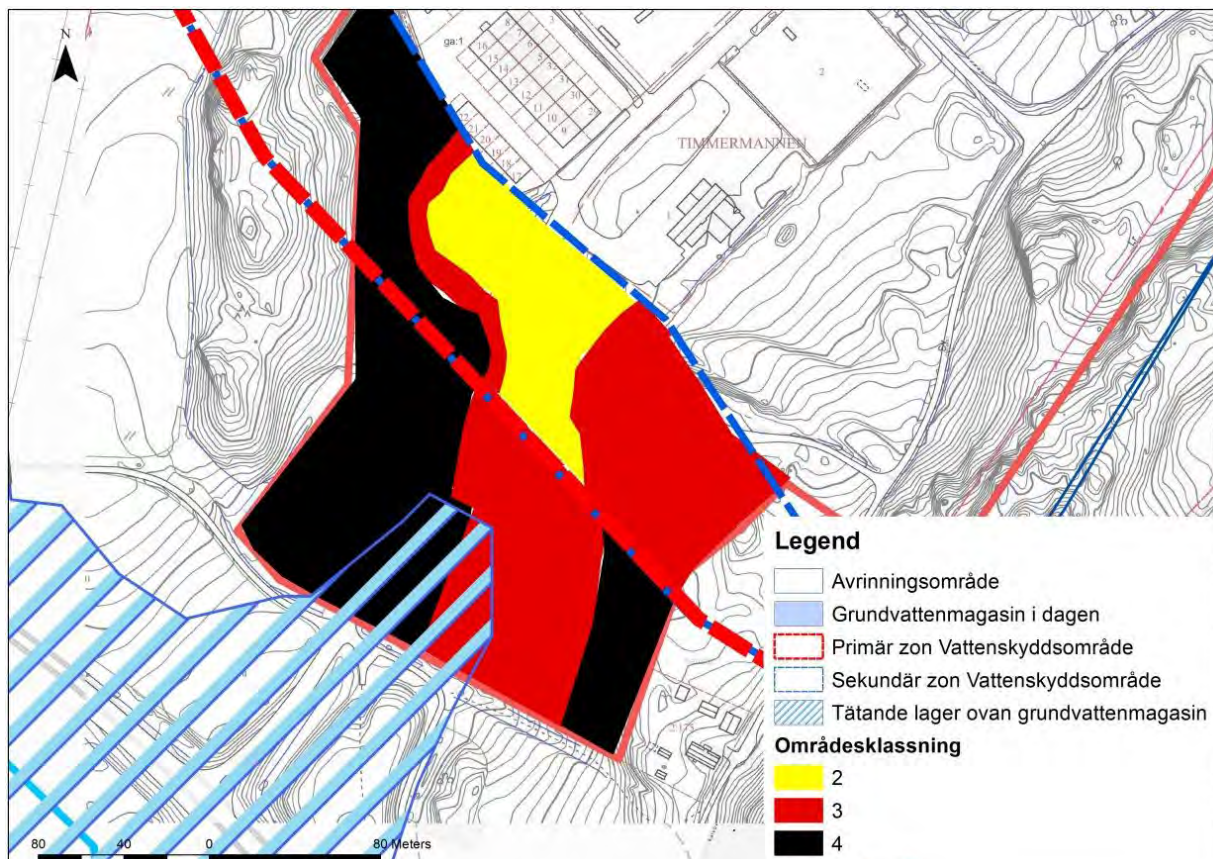
Områdesklassning för aktivitetskategori 3.

Aktivitetskategori 3 (handel, vägar, parkering och restaurang)

Inom det område som klassats som riskklass 1 i den sekundära zonen (grönmarkerat i bilden) bedöms det lämpligt att etablera handel, restaurang, service, vägar och parkeringsytor och normal aktsamhet är tillräcklig. Vad gäller VA-installationer rekommenderas att ledningsgravar förses med erforderliga strömningsavskärande konstruktioner så att kringfyllningen inte fungerar som ett dränerande och/eller vattenledande stråk. Inom det området som klassats som riskklass 2 (gulmarkerat i bilden) kan denna typ av verksamhet etableras om vissa skyddsåtgärder vidtas, se nästa avsnitt. För etablering inom områdena som klassats som riskklass 3 (rödmarkerat i bilden) krävs långtgående skyddsåtgärder enligt föregående avsnitt. De områden som klassats som riskklass 1 och 2 skulle lämpa sig bättre för etablering av verksamheter. Inom det område som klassats som riskklass 4 (svartmarkerat i bilden) rekommenderas ingen verksamhet. För nyetablering av samtliga planerade verksamheter inom sekundär zon krävs det enligt skyddsföreskrifter tillstånd av

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Vad gäller ledningar och andra anordningar för spillvatten säger skyddsföreskrifterna att de ska vara täta och underhållas så att förorening av grundvattnet inte sker. Vilket uppfylls om de rekommenderade skyddsåtgärderna för riskklass 3-4 vidtas.



Områdesklassning för aktivitetskategori 4.

Aktivitetskategori 4 (industri, lager, biltvätt och fordonsservice)

De områden som klassats som riskklass 3 och 4 (svart och rödmarkerad i bilden) bedöms som olämpliga för placering av industri, lager och fordonsservice. Gällande skyddsföreskrifter säger dessutom att det är förbjudet att etablera industriell verksamhet (omfattar även lager enligt skyddsföreskrifterna) inom den primära skyddszonen för vattentäkten. För att etablera industriell verksamhet inom den sekundära zonen krävs tillstånd av Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. Fordonstvätt får enligt skyddsföreskrifter inte ske inom någon av zonerna om det kan medföra risk för grundvattenförorening. Det område som klassats som riskklass 2 i den sekundära zonen (gulmarkerat i bilden) skulle lämpa sig relativt bättre för en placering av industri, lager och fordonsservice. Förutsatt att de skyddsåtgärder som beskrivs i nästa avsnitt vidtas.

Skyddsåtgärder

Särskilda skyddsåtgärder berör huvudsakligen VA-installationer och hårdgjorda ytor. Dessutom

tillkommer behov av särskild aktsamhet under byggskede vid exploatering. Generellt erfordras långtgående, alternativt mycket långtgående, skyddsåtgärder för att tillgodose dricksvattenintresset inom områden som ligger inom extrem till hög sårbarhet.

För riskklass 3-4 rekommenderas:

Vatten och avloppsanläggningar

- Stumsvetsade ledningar med möjlighet till regelbunden täthetskontroll.
- Eventuella fördröjningsmagasin ska utföras täta med möjlighet till regelbunden täthetskontroll, typ rörmagasin eller likvärdigt.

Hårdgjorda ytor

- Inspekterbar specialbeläggning, typ Densiphalt eller likvärdig.
- Dagvatten från hårdgjorda ytor ska förhindras infiltrera i mark. Dagvattnet ska uppsamlas och via täta ledningar ledas ut från området (eventuellt efter lokal fördröjning).

För riskklass 2 rekommenderas:

Hårdgjorda ytor

- Dagvatten från hårdgjorda ytor ska förhindras infiltrera i mark. Dagvattnet ska uppsamlas och via täta ledningar ledas ut från området (eventuellt efter lokal fördröjning).

För samtliga riskklasser rekommenderas att:

- Ledningsgravar förses med erforderliga strömningsavskärande konstruktioner så att kringfyllningen inte fungerar som ett dränerande och/eller vattenledande stråk.

För byggskede rekommenderas att:

- Nattuppställning och tankning av arbetsfordon inte sker inom Zon 1 eller områden med extrem eller hög sårbarhet inom Zon 2.

Planförslaget har anpassats efter riskutredningen och gällande skyddsföreskrifter på så sätt att industriell verksamhet inte tillåts inom vattenskyddsområdet. Inom planområdets sydvästra del är markanvändningen Natur, här är förutsättningarna för verksamheter inte tillräckligt goda. Användningar som tillåts inom övriga delar av vattenskyddsområdet är verksamheter som ej medför risk för förorening av grundvattnet (Z₁), restaurang (C₁) och kontor (K).

Räddningstjänstens framkomlighet

Det nya området ska ta hänsyn till framkomsten för räddningsfordon. Detta innebär att det ska vara möjligt att köra fram till alla byggnader minst 50 meter ifrån, samt att man även gör räddningsvägar där det kan komma att behövas. Infartsvägar till, och vägar inom, områden bör utföras så att rundkörning eller vändning möjliggörs. Eventuella hinder skall utföras som bommar eller liknande som går att öppna med en så kallad ”brandskåpsnyckel”. Betongsuggor, blomkrukor, träd, planteringar, stenar eller andra fasta hinder får inte användas. För områden som byggs ut etappvis eller om byggnader tas i bruk innan området är färdigbyggt skall framkomligheten säkerställas även under själva byggskedet.

Brandskydd

Brandvattenförsörjningen av området föreslås ske genom befintliga brandposter på vattenledningar. Fastigheterna får skapa egna sprinkleranläggningar (magasin, tryckstegring och reservkraft).

Detaljplanen möjliggör för teknisk anläggning E. Här kan vattenreservoar eller vattencistern anläggas för brandvattenförsörjningen som hela området kan utnyttja.

Vilket flöde som krävs beror på vilken typ av industri som ska anläggas på området. Nedanstående tabell anger olika flöden vid olika typer av industri. Mer information finns att tillgå i Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 brandvattenförsörjning.

Områdestyp	Krav på brandvattenförsörjning i brandpost (l/min)
Flerfamiljshus lägre än 4 vån, villor, radhus och kedjehus	600
Annan bostadsbebyggelse	1200
Industri etc, låg brandbelastning (brandsäker byggnad utan upplag med brännbart material)	600
Industri etc, normal brandbelastning (brandsäker byggnad utan större upplag av brännbart material)	1200
Industri etc, hög brandbelastning (snickeri, brädgård o dyl)	2400
Industri etc, exceptionell brandbelastning (kemisk industri, oljehamn etc)	Mer än 2400

Bebyggelseområden

Detaljplanen ska vara flexibel gällande användningen och utnyttjandet av fastigheterna för att möjliggöra en mångfald av olika etableringar. De markområden som i första hand bör prioriteras för utveckling är de som kan nyttja befintlig infrastruktur och/eller har relativt plana markförhållanden. I den gällande detaljplanen finns obebyggda områden utlagda som reservat för järnväg. Eftersom dessa områden inte kommer användas för järnväg kan de planläggas som industrimark istället. En utvidgning mot väg 73 bör ske med mer besöksintensiv verksamhet. Här tillåtas inte dagligvaruhandel med livsmedel eftersom det kan ha en negativ inverkan på centrumhandeln.

Bostäder

Inom planområdet finns inga bostäder och detaljplanen medger inte uppförandet av några bostäder. De närmaste bostadshusen är Karlsta gård cirka 30 meter öster om planområdesgränsen och huset i Berga cirka 200 meter väster om planområdesgränsen. Intill Berga ligger Kalvö koloniområde. Närmaste större bostadsområde finns i Hacktorp i norra Nynäshamns tätort, cirka 1 kilometer sydost om planområdet.

Planförslaget bedöms inte påverka huset i Berga och koloniområdet eftersom topografi och natur avskärmar dem från planområdet. Påverkan blir större för Karlsta gård eftersom planförslaget medger en utökning av verksamhetsområdet söderut. Plankartan säkerställer ett naturområde väster om Karlsta gård så att ett respektavstånd på minst 80 meter finns mellan industrimark och gården. Norr om gården är avståndet cirka 140 meter till industrimarken. Efter samråd med fastighetsägaren till Karlsta gård har den maximalt tillåtna nockhöjden reglerats till 8 meter.

Restaurang (C₁)

Inom planområdets södra del, med närhet till väg 73, finns möjlighet att etablera restaurang.

Industri (J)

Planområdet består av Kalvö industriområde med företag inom bland annat byggverksamhet

och bilprovning. Verksamheterna är småskaliga och icke störande. I den gällande detaljplanen för Kalvö industriområde har byggnadskvarteren användningen J (Industri). Gällande detaljplaner inom Kalvö industriområde innehåller cirka 150 000 m² mark planlagd som industri. I detaljplan S 214 är området uppdelat i tio stycken kvarter, från cirka 6 000 m² till 20 000 m².

I detta planförslag har delar av kvartersmarken inom planområdet bestämmelsen J (industri). Inom användningen industri ingår produktion, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Kalvö industriområde ges möjlighet att växa och utvecklas med liknande verksamheter som finns i området idag. Utvecklingsförslaget rymmer cirka 100 000 m² ny utvecklingsbar mark.

Kontor (K)

Inom området finns idag kontorslokaler i anslutning till de verksamheter som bedrivs i området idag. Delar av kvartersmarken inom planområdet har bestämmelsen K (kontor) för att även möjliggöra etablering av kontorslokaler utan koppling till befintliga industrilokaler. Användningen kontor medger tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Verksamheter (Z)

Inom planområdet finns idag verksamheter inom bland annat byggverksamhet och bilprovning. Kommunen saknar idag detaljplanelagd mark att erbjuda handelsaktörer med sådan typ av verksamhet som inte ryms inom stadskärnan och befintliga lokaler. Det gäller sådana varor som inte kan fraktas på cykel och har stora ytkrav till exempel byggvaror, vitvaror/större elektronik, bilar, båtar och möbler. Kvartersmarken inom delar av planområdet har bestämmelsen Z (verksamheter). Inom användningen verksamheter ingår service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Verksamheter som ej medför risk för förorening av grundvattnet (Z₁)

Inom användningen ingår verksamheter precis som föregående stycke. Dessa verksamheter får ej medföra risk för förorening av grundvattnet. Detta för att säkerställa att grundvattentäkten Älby-Berga skyddas från att förorenas.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet är ett industri- och verksamhetsområde med typiska hallbyggnader och tomter för upplag och parkering. Det finns ingen enhetlig arkitektur eller gestaltungsprincip för området. Kommunens ambition är att uppnå en hög fysisk gestaltning i området. Detta då området är bland det första man ser när man kommer in till Nynäshamns stad och utgör en del av stadens entré. Att ha en framträdande gestaltning är speciellt påtagligt för tomterna närmast väg 73. Placeringen i dalgången gör att verksamhetsområdet omges av träd och gröna områden. Inom planområdets mer kuperade delar har berg sprängts bort för att skapa plana tomter.

Planförslaget bedöms vara en naturlig utveckling och förtätning av området och bedöms kunna följa och anpassa sig bra till den struktur som finns i området idag. Även om en del gröna områden kommer att tas i anspråk för nya tomter så kommer den omgivande naturen fortsatt rama in planområdet.



Byggnad inom industriområdet.



Byggnad inom industriområdet.



Byggnad inom industriområdet.



1. Infarten till Kalvö industriområde.



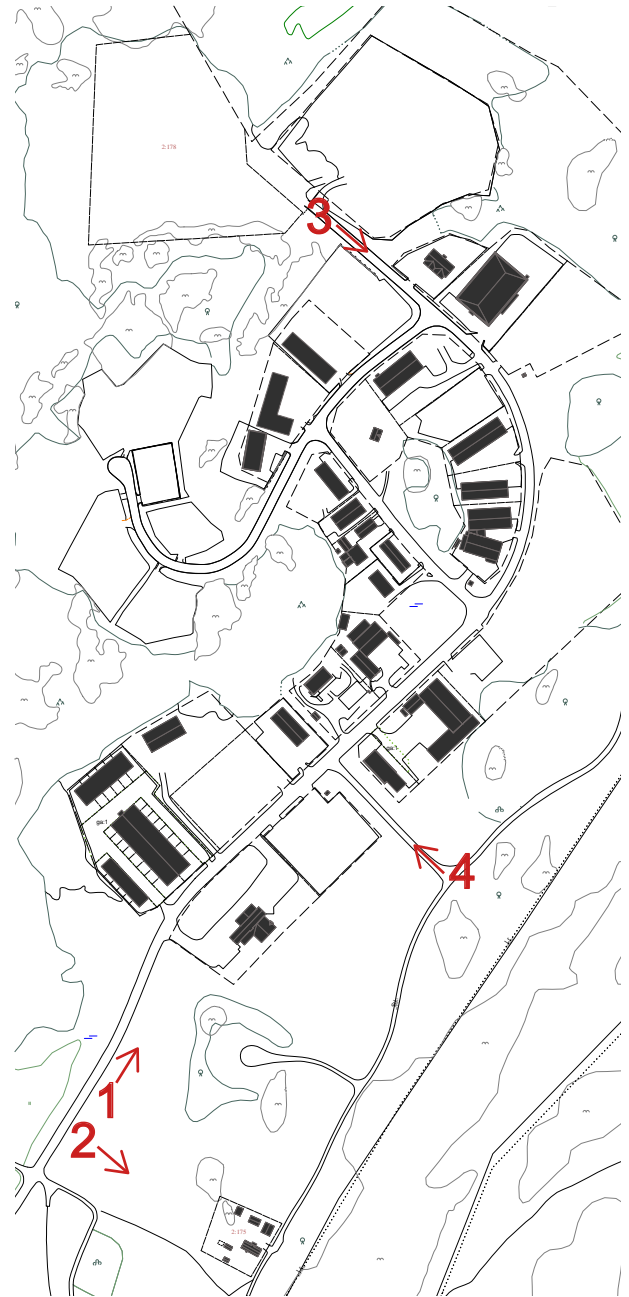
2. Vy mot torpet Karlsta.



3. Vy längs med Teknikervägen.



4. Panorama från Kalvövägen.



Fotovinklar.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i området varierar. De södra och östra delarna är relativt plana och tillgängliga. I områdets norra del är terrängen mer kuperad och vägarna branta. Den nya industrimarken är placerad i både de södra och de norra delarna.

Fastighetsägare ansvarar för eventuella åtgärder för att uppfylla tillgängligheten inom sin fastighet. Detaljplanen reglerar inga frågor rörande tillgänglighet inuti byggnader. Detta kontrolleras vid bygglovgivning.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga ytor avsatta för lek och rekreation. Ändamålen är inte lämpliga för lek och rekreation. Nordväst om planområdet finns Kalvö koloniområde som är ett område med ett åttiotal kolonistugor. Öster om planområdet ligger Alhagens våtmark som anlades 1997. När våtmarken anlades saknade Nynäshamns avloppsreningsverk det biologiska steg som normalt används för att åstadkomma kvävereduktion. Våtmarken är ett komplement till reningsverkets mekaniska och kemiska rening. Genom naturliga processer omvandlas det gödande kvävet i avloppsvattnet till luftkväve. Alhagens våtmark är inte bara en reningsanläggning. Anläggningen har anpassats till den omgivande miljön och blivit ett rekreativt område för kommunens invånare.

Totalt finns det sex kilometer gångvägar genom området och besökare kan ta del av det rika växt- och djurlivet som finns i anslutning till våtmarken. Vid våtmarken finns en variation i landskapsrum och en mångfald av naturtyper. Här finns våtmarkens vattenspeglar, branta bergssidor och rika skogsmiljöer. Redan innan våtmarken anlades fanns en mångfald av biotoper och livsmiljöer som hyste en rad mindre vanliga djur och växter.

Alhagens våtmark kommer inte att påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Tillfart till rekreativt område sker via väg 73 - Teknikervägen - Konsultvägen och vidare norrut längs Kalvövägen fram till Kalvö stall där Alhagens huvudparkeringsplats för besökare är belägen.

Nordost om planområdet finns Kalvö stall och söder om planområdet, väg 73 och Nynäsbanan finns Nynäshamns ridklubb. Ryttare från Nynäshamns ridklubb använder ibland Kalvövägen för att passera industriområdet och ta sig till omgivningarna i norr där det finns ridstigar. Ridstig tillåts anläggas på naturmark.



Alhagens våtmark.

Park och naturmiljö

I den gällande detaljplanen S 214 är marken runt om industritomterna planlagd som parkmark. Marken består till övervägandes del av skogsområden. Inom planområdets nordvästra del finns naturmark som klassats som värdefull och är skyddad i planen. Planområdet gränsar också till en grön värdekärna (Fjätterns värdekärna, utpekad i kommunens översiktsplan). Värdekärnan sträcker sig från Alhagens våtmark i nordost, till sjön Fjättern i väster och udden Näset i söder. Översiktsplanen anger att vid kommande exploatering bör största möjliga hänsyn tas för att stärka värdekärnan och en buffertzona skapas för att minimera negativ inverkan från störande verksamheter. Planförslaget bedöms inte påverka den lokala värdekärnan negativt.

I planförslaget är de naturområden som inte medger verksamhetsutveckling planlagda som naturmark och en liten del som odling.



Alhagens våtmark och Norvikfjärden.



Alhagens våtmark.



Kalvö koloniby.

Planbestämmelser

Allmän platsmark

Bestämmelsen GATA visar att gatorna inom planområdet kommer vara kommunala.

Stora delar inom planområdet har bestämmelsen NATUR för att säkerställa grönstrukturen inom området.

Egenskapsbestämmelsen dagvatten är för att säkra tillräcklig yta för dagvattenhantering i området.

Egenskapsbestämmelsen naturvärden innebär att området har höga naturvärden och ska lämnas orört.

Kvartersmark

Fyra meter prickad mark gäller. Prickad mark innebär att marken inte får förses med byggnader. Dels för att hålla fri sikt vid korsningar och dels för att begränsa byggnation intill vägar och naturområden.

Byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande. Detta för att man i bergkrossmaterial inom planområdet har återfunnit uran, vilket brukar sönderfalla till radon.

För områden med kohesionsjord, och där det bedöms nödvändigt, har en planbestämmelse för lägsta nivå för dränerande ingrepp i meter över nollplan avsatts. Läs mer om detta under avsnittet Geoteknik.

För att säkra dagvattenhanteringen ska tomter höjdsättas så att byggnader ligger högst. Resten av tomten ska sluta ut mot infiltrationsstråk mellan angränsande fastigheter och mellan fastighetsmark och gata. Infiltrationsstråk ska anläggas mellan fastigheterna. Läs mer om detta under avsnittet Dagvatten.

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

Område 1

I det södra området med bestämmelserna Z₁, C₁, K står bokstaven Z₁ för Verksamheter som ej medför risk för förorening av grundvattnet (då

området ligger inom den sekundära zonen för vattenskyddsområde), C₁ står för Restaurang och K står för kontor.

Högsta nockhöjd regleras till 8 meter för tomterna som ligger närmast väg 73.

Utfartsförbud gäller där det är markerat på grund av utrymme för busshållplats och fickparkering.

Område 2

I områden markerat med JKZ står bokstaven J för Industri, K står för Kontor och Z står för verksamheter.

Område med beteckningen E avser mark som görs tillgänglig för teknisk anläggning. Exempelvis vattenreservoar för brandvattenförsörjning.

Områden med beteckningen E₁ avser mark som görs tillgänglig för transformatorstation.

Områden med beteckningen E₂ avser mark som görs tillgänglig för pumpstation.

Området med beteckningen L avser mark för odling och djurhållning.

Högsta nockhöjd för område 2 regleras till 20 meter.

Områden med egenskapsbestämmelsen m₁ avser förbud mot trädfällning, sprängning och markarbeten under perioden 1 februari - 15 september.

Administrativa bestämmelser

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

KONSEKVENSER

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 konsekvensbeskrivningen som följer.

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.

Hushållning med naturresurser

Planförslaget innebär 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, miljö kvalitetsnormerna enligt kap 5 och skydd av naturen enligt kap 7 i Miljöbalken. Området är redan ianspråktaget för industriändamål och den förändrade markanvändningen bedöms inte ha någon påverkan på djur- och växtlivet. Ingen naturmark med höga naturvärden tas i anspråk för bebyggelse.

Ökningen av transporter till området kan öka utsläppen av växthusgaser, varför laddstolpar eller motsvarande fossilfritt bränsle bör finnas tillgängligt i området. För att ytterligare begränsa utsläppen bör solenergianläggningar installeras på nya alternativt befintliga byggnader.

En utökning av området leder till ökad andel hårdgjorda ytor vilket ställer krav på hanteringen

av dagvatten. Den dagvattenutredning som har gjorts, föreslår lösningar för att fördröja dagvattnet vilket är tillräckligt för att flödet inte ska öka till följd av den planerade exploateringen. Föreslagna åtgärder bidrar också till rening och infiltration av dagvatten, vilket enligt utredningens beräkningar kompenserar för den ökade föroreningsbelastningen som en utbyggnad av ett industriområde medför. När de föreslagna åtgärderna genomförs bedöms därför inte den planerade exploateringen påverka recipienternas status negativt utan snarare bidra till förbättrade möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Älby-Berga där etablering av industriell verksamhet bedöms som en risk, varför vi planlagt så att sådan etablering inte är möjlig. Riskutredningen för vattenskyddsområdet visar att etablering är möjligt förutom inom ett område som planlagts som natur. För de andra områdena är bestämmelserna anpassade efter utredningens resultat och skyddsbestämmelser har lagts in i plankartan.

Naturvärden

Naturinventeringar för att beskriva områdets värde och funktion har genomförts (WSP, 2008-10-16 och Tyréns, 2016-06-07). Inventeringarna visar att det finns skyddsvärda skogsområden, bland annat ett med förekomst av talticka samt ytterligare några bevarandevärda områden med höga naturvärden. Dessa platser är planlagda som Natur i detaljplanen. Vidare har naturmark placerats så att det finns gröna kopplingar mellan värdefull natur i och utanför planområdet och därmed håller grönstrukturen sammanhängande.

En fladdermusinventering utfördes inom planområdet 2018 (Ecocom, 2018-11-02) för att fastställa om planen är förenlig med artskyddsförordningen. Inventeringen omfattade även den intilliggande Alhagens våtmark. Fem fladdermusarter återfanns inom planområdet. Bedömningen gjordes att planområdet har relativt låga värden för fladdermöss samt att det inte anses som troligt att området innehåller några fladdermuskolonier. Två av fyra identifierade skogspartier med hålträd

har planlagts som Natur i detaljplanen för att gynna eventuell förekomst av fladdermöss i planområdet.

Fyra skyddade fågelarter har också studerats närmare för att fastställa om planen är förenlig med artskyddsförordningen. Sammantaget har de delarna av planområdet som är viktiga för dessa arter planlagts som Natur. För berguv har ytterligare skyddsåtgärder föreslagits. Sammantaget bedöms att alla de skyddade arternas viktigaste biotoper finns utanför planområdet samt inom de delar av planområdet som är betecknade som Natur. Kommunen gör bedömningen att planen inte kommer påverka arternas bevarandestatus negativt.

Infrastruktur

Projektet utnyttjar befintlig infrastruktur i form av vägar och stråk. Det finns möjlighet att koppla upp sig på befintliga el- och VA-ledningar. Dagvatten omhändertas lokalt så långt det är möjligt. Planförslaget medför att andelen hållbara transporter ökar genom utbyggnaden av gång och cykelväg samt kollektivtrafiken.

Tillgänglighet

Detaljplanen möjliggör för uppförande av gång- och cykelväg.

Kommunens klimat- och miljömål

Detaljplanen påverkar kommunens klimat- och miljömål, som nämns på sidan 11, enligt följande.

Fler arbetstillfällen kommer att generas i kommunen varpå möjligheten för kommuninvånare att jobba i närheten till hemmet uppstår. Alternativet att ta cykeln till och från jobbet minskar både utsläppen och andel biltrafik.

Kommunen prioriterar gång- och cykelvägar då dessa kopplas på området och gång- och cykelvägar planeras även att anläggas inom industriområdet. Vägnätet inom området byggs även ut för att möjliggöra för kollektivtrafik.

Kommunen har jobbat aktivt med att tillvarata befintlig naturmark inom detaljplaneområdet och ingen odlingsbar mark har tagits i anspråk.

Det befintliga industriområdet förorenar recipienterna så som det ser ut idag. När detaljplanen genomförs och industrimarken byggs ut, och renings- och fördröjningsåtgärder har applicerats, kommer riktvärdena för recipienterna att bli avsevärt bättre. Detta följer kommunens klimat- och miljömål gällande negativ påverkan av näringsämnen och föroreningar i sjöar, vattendrag och hav samt målet om skadliga ämnen i naturliga kretslopp.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	december 2017/januari 2018
Granskning	februari 2020/mars 2020
Antagande	kvartal 3 2021
Laga kraft	kvartal 4 2021

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om lov och lantmäteriförrättningar enligt detaljplanen prövas. Området kommer eventuellt att byggas ut etappvis efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis för förlorad 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 kort genomförandetid bedöms vara lämplig 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.

Ansvariga för genomförandet

Nynäshamns kommun har ansvar för gator och grönområden som är allmän plats i detaljplanen.

Kommunen ansvarar även för dagvattenhantering inom allmän platsmark. Nynäshamns kommun är ansvarig för det kommunala vatten- och avlopps nätet inom detaljplanen.

Fastighetsägare av kvartersmark ansvarar för fastighetsbildning, dagvattenhantering samt iordningställande och utbyggnad av den bygg rätt som detaljplanen möjliggör. Vägar på kvartersmark som används för utfart till kommunal gata bekostas och underhålls av respektive fastighetsägare. Detsamma gäller för enskilda VA-anläggningar inom kvartersmark.

Ellevio AB ansvarar för elförsörjningen inom detaljplaneområdet. TeliaSonera Skanova Access AB är ansvariga för telenätet. Befintliga el- och teleanläggningar ska så långt som möjligt bevaras i nuvarande läge.

Eventuella åtgärder på befintliga el- och teleanläggningar utförs efter beställning till ledningsägaren. Den som initierar en flytt eller annan åtgärd på befintliga el- och teleanläggningar kommer då att få bekosta åtgärden.

Ledningsägarna bekostar utbyggnaden av nya ledningar som behövs för områdets exploatering och den nya tomtmarken.

Markägarförhållande

Inom detaljplanen äger Nynäshamns kommun fastigheterna Nynäshamn 2:154 och Rörmokaren 2. Övriga fastigheter ägs av privata fastighetsägare.

Nynäshamns kommun är ensam aktör i framtagandet av detaljplanen och exploateringen. Kommunen kommer att sälja tomter för de olika ändamål som detaljplanen tillåter.

Exploateringsavtal

Nynäshamns kommun kommer inte att ingå i exploateringsavtal för detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och spillvatten

Ny bebyggelse kommer att anslutas till det befintliga kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp kommer att utökas så att det även innefattar tillkommande fastigheter i detaljplanen.

Förbindelsepunkt upprättas en halv meter utanför fastighetsgräns. Fastighetsägaren ansvar för utbyggnad, underhåll och drift av servisledning mellan förbindelsepunkt och byggnad.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt på kvartersmark i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och den dagvattenutredning som tagits fram för området.

För omhändertagande av överskottsvatten från kvartersmark ska ett nytt utjämningsmagasin för dagvatten byggas och en befintlig dagvattendamm upprustas.

Inom vattenskyddsområdet Älby-Berga gäller särskilda krav på dagvattenhanteringen.

Tillståndspliktig vattenverksamhet

Iordningsställande av tomtmark eller allmän platsmark som innebär bortledning av grundvatten kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kapitlet Miljöbalken (SFS 1998:808).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

All jord är indelad i fastigheter. En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera.

Inlösen av allmän platsmark

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom detaljplanen. Mark som i detaljplanen redovisas som allmän platsmark har kommunen en rättighet att lösa in enligt 6 kap. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Mark som i detaljplanen är utlagd som gata och som kommunen inte redan äger, ska överföras till en kommunalägd fastighet. Överlåtelse sker antingen genom frivilliga överenskommelser eller genom inlösen enligt Plan- och bygglagen.

Följande markinlösen föreslås för att anpassa befintliga fastighetsgränser till detaljplanen:

- Del av fastigheten Plattsättaren 1 överförs som allmän platsmark till fastigheten Nynäshamn 2:154.
- Del av fastigheten Timmermannen 1 överförs som allmän platsmark till fastigheten Nynäshamn 2:154.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas genom avstyckning från befintliga fastigheter. En hel fastighet eller delar av en fastighet kan överföras till en annan fastighet. Bildande av nya fastigheter eller förändringar av befintliga fastigheter kan endast göras av Lantmäteriet.

Fastighetsägare ansöker om och bekostar fastighetsbildning. Ansökan görs till Lantmäteriet.

Överlåtelse av kvartersmark mellan fastigheter sker enligt överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Fastighetsägarna kommer överens om ersättning och ansöker gemensamt om fastighetsbildning hos lantmäteriet.

Från fastigheten Nynäshamn 2:154 kan avstyckas nya fastigheter för ändamålet transformatorstation.

Från fastigheten Nynäshamn 2:154 kan avstyckas nya fastigheter för ändamålet pumpstation.

Från fastigheten Nynäshamn 2:154 kan avstyckas nya fastigheter för ändamålen industri, verksamheter, kontor och restaurang.

Följande marköverföringar föreslås för att anpassa befintliga fastighetsgränser till detaljplanen:

- Del av fastigheten Nynäshamn 2:154 överförs som kvartersmark till fastigheten Hantlangaren 1.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:154 överförs som kvartersmark till fastigheten Hantlangaren 2.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:154 överförs som kvartersmark till fastigheten Målaren 1.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:154 överförs som kvartersmark till fastigheten Rörmokaren 2.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:154 överförs som kvartersmark till fastigheten Snickaren 5.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:154 överförs som kvartersmark till fastigheten Snickaren 7.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:154 överförs som kvartersmark till fastigheten Snickaren 2.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:154 överförs som kvartersmark till fastigheten Snickaren 1.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:154 överförs som kvartersmark till fastigheten Snickaren 3.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:154 överförs som kvartersmark till fastigheten Muraren 1.

- Del av fastigheten Nynäshamn 2:154 överförs som kvartersmark till fastigheten Plattsättaren 1.

Vid förrättning som berör fastigheten Nynäshamn 2:154 kan en fastighetsbestämning behöva göras.

Fastighetsbestämning kan endast göras av lantmäterimyndigheten och det är lantmäterimyndigheten som avgör om en fastighetsbestämning är nödvändig eller inte. Förrättningskostnaden för fastighetsbestämning betalas av fastighetsägare till den berörda gränsen.

Markreservat

En detaljplan kan på kvartersmark ange markreservat för olika ändamål. Markreservat innebär en inskränkning i användningen av tomten. Det kan till exempel vara att användningen av kvartersmark begränsas för att den ska hållas tillgänglig för en allmän underjordisk ledning eller trafik- och väganläggningar, till exempel för vägslänter. Ett markreservat innebär däremot inte automatiskt någon rättighet att använda marken till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Markupplåtelse måste alltid ske genom en lantmäteriförrättning eller en skriftlig överenskommelse.

I detaljplanen reserveras E-områden för till exempel två transformatorstationer och en pumpstation. Ledningshavare ansvarar för utbyggnaden av sin anläggning samt för att ordna nödvändig markåtkomst.

Vägföreningar

Detaljplanen medför inte någon förändring av vägföreningar inom eller utanför detaljplaneområdet.

Gemensamhetsanläggning

En enskild anläggning, ofta vägar eller va-ledningar, som används gemensamt av flera fastigheter kan bildas som en gemensamhetsanläggning vid en lantmäteriförrättning. Fastighetsägarna ansöker och bekostar inrättandet av gemensamhetsanläggningar. Ansökan görs till

Lantmäteriet.

Lantmäteriet beslutar vilka fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen, hur den ska förvaltas och fördelar andelstal för anläggande, drift och underhåll.

Detaljplanen påverkar inte befintliga gemensamhetsanläggningar.

Inom kvarteret Plattsättaren är det möjligt att bilda nya fastigheter eller föra över mark till befintliga fastigheter. Beroende av hur fastighetsindelningen kommer att se ut kan det behövas rättigheter för in- och utfartsvägar till de nybildade fastigheterna. Om en in- och utfartsväg ska användas gemensamt av flera fastigheter inom kvarteret inrättas den som gemensamhetsanläggning.

Servitut och nyttjanderätt

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

Servitut kan bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare (avtalsservitut) eller genom lantmäteriförrättning (officialservitut). Det är fastighetsägarna som ansöker och bekostar inrättandet av ett officialservitut. Ansökan om officialservitut görs till Lantmäteriet.

Detaljplanen innebär att följande rättigheter påverkas:

- Officialservitut för utfartsväg till förmån för Nynäshamn 2:175 belastande Nynäshamn 2:154 bör omprövas. Servitutet bör upphävas att gälla inom berörd del av Konsultvägen som blir allmän platsmark enligt detaljplanen. Akt 0192-99/6.
- Officialservitut för väg till förmån för Vidbynäs 1:3 belastande Nynäshamn 2:154

bör omprövas. Servitutet bör upphävas att gälla inom berörd del som blir allmän platsmark enligt detaljplanen. Akt 0192-86/2.

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 kvarteret Plattsättaren är det möjligt att bilda nya fastigheter eller föra över mark till befintliga fastigheter. Beroende av hur fastighetsindelningen kommer att se ut kan det behövas rättigheter för in- och utfartsvägar till de nybildade fastigheterna. In- och utfartsväg till en nybildad fastighet som ska gå över en annan fastighet behöver inrättas som ett servitut. In- och utfartsväg kan även utformas som en så kallad skaftväg och ingå i den nybildade fastigheten.

Ledningsrätt

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

Nynäshamns kommun ansöker och bekostar inrättandet av ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Övriga ledningsrätter ansvarar respektive ledningsägare för.

Detaljplanen påverkar inte befintliga ledningsrätter. Detaljplanen ger förslag på att nya ledningsrätter behöver bildas för:

- Transformatorstation. Till förmån för Ellevio AB, belastande fastigheten Nynäshamn 2:154.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Kommunen avser inte att ta ut gatukostnader av fastighetsägarna inom detaljplanen enligt 6 kapitlet i Plan- och bygglagen.

Anläggningsavgift för vattentjänster

För vatten och avlopp betalas avgift enligt den taxa som gäller den dag debitering sker. Avgiften består av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

Anläggningsavgiftens storlek är beroende av bland annat fastighetens storlek. För nya tomter som ansluter till kommunala vatten- och avloppsnätet tas en avgift ut enligt gällande VA-taxa.

Övriga kommunala avgifter

Mark- och bygglov debiteras enligt den taxa som gäller vid lovprövningen.

Anslutningsavgift för el

För uppgift om kostnad för anslutning till elnätet hänvisas till Ellevio AB.

Anslutningsavgift för bredband och telefoni

För uppgift om anslutning till telefoni kontakta TeliaSonera Skanova Access AB. För uppgift om anslutning till bredband kontakta berört bredbandsbolag.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättnings taxa. För uppgift om kostnader för lantmäteriförrättning hänvisas till Lantmäteriet.

En fastighetsbestämning vid en fastighetsbildningsförrättning är normalt sett förenat med högre förrättningskostnader.

Ersättning för marköverlåtelse

Vid försäljning av mark, antingen som hela avstyckade fastigheter eller som marköverföringar mellan fastigheter, bestämmer berörda fastighetsägare, köpare och säljare,

prisersättningens storlek. För kommunal mark som överlåts till annan fastighetsägare kommer en bedömning av marknadsvärdet ligga till grund för prisersättningens storlek. Det samma gäller när kommunen köper mark av annan fastighetsägare. Mark för allmän plats, värderas generellt utifrån den användning marken hade innan den blev planlagd som allmän platsmark.

Om fastighetsägarna inte är överens om prisersättningens storlek, eller bara så vill, kan part/parterna begära att lantmäteriet beslutar om prisersättningens storlek. Lantmäteriet utgår då från ersättningsprinciperna i Fastighetsbildningslagen.

När kommunen begär hos lantmäteriet att få lösa in allmän platsmark med stöd av Plan- och bygglagen, beslutar lantmäteriet om prisersättningens storlek inom ramen för lantmäteriförrättningen.

Nya byggrätter

Detaljplanen medger nya byggrätter för industri, kontor, verksamheter och restaurang.

Av den kommunalt ägda fastigheten Nynäshamn 2:154 kan det bildas och säljas nya tomter för industri, kontor och verksamheter. Det kan även bildas och säljas tomter för restaurang.

Övriga fastigheter, som tidigare varit planlagda för endast industri, får en förändring av sin byggrätt. Det tillkommer byggrätt för kontor och verksamheter. Tidigare planbestämmelse om begränsning i högsta byggnadshöjd på 8 meter tas bort. Detta ersätts med högsta nockhöjd på 20 meter för JKZ-områdena. De södra kvarteren, markerade med C₁K och Z₁C₁K begränsas med en högsta nockhöjd på 8 meter.

Respektive fastighetsägare svarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark.

Kommunens ekonomi

Kommunen kommer att få intäkter från försäljning av kvartersmark för industriändamål

med mera inom detaljplanen.

Kommunens kostnader för utbyggnaden av gata, eventuellt iordningställande av tomter inför försäljning, planarbete, tekniska utredningar, projektering, projekt- och byggledning, byggherreadministration etcetera kommer att finansieras genom kommunal försäljning av kvartersmark.

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Kostnader för drift- och underhåll av natur, gata och VA tillfaller kommunen respektive VA-kollektivet.

MEDVERKANDE

Kommunens tjänstepersoner på Plan- och kartenheten, Stadsmiljöavdelningen, VA-avdelningen och Mark- och exploateringsenheten har medverkat i planarbetet.

Sandra Zachrisson, projektledare och Adam Andersson, projektledare, mark- och exploateringsenheten på Nynäshamns kommun har ansvarat för genomförandefrågorna.

Nynäshamns kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

2021-05-26

Pitchayan Buachoom
Planarkitekt



Ida Olén
Planchef

FASTIGHETSKONSEKVENSKARTA

Teckenförklaring
 Denna karta redovisar all mark som föreslås att regleras. De angivna arealerna är ungefärliga och bestäms senare i lantmäterförordning.

Fastighetsområden

Allmän platsmark

- Figur 1 del av fastigheten Plattsättaren 1 ska överföras som allmän platsmark till fastigheten Nynäshamn 2:154 (377 kvm).
- Figur 2 del av fastigheten Timmermannen 1 ska överföras som allmän platsmark till fastigheten Nynäshamn 2:154 (207 kvm).

Kvartermark - tekniska anläggningar

- Figur 3 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda en ny fastighet för transformatorstäl (214 kvm).
- Figur 4 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda en ny fastighet för transformatorstäl (96 kvm).
- Figur 5 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda en ny fastighet för teknisk anläggning (100 kvm).
- Figur 6 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda en ny fastighet för pumpstäl (140 kvm).
- Figur 7 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda en ny fastighet för transformatorstäl (110 kvm).
- Figur 8 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda en ny fastighet för transformatorstäl (189 kvm).

Kvartermark - verksamheter/kontor/industri

- Figur 9 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda en ny fastighet för verksamheter/kontor/industri (3 800 kvm).
- Figur 10 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska överföras som kvartermark till fastigheten Hantlangaren 2 (287 kvm).
- Figur 11 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska överföras som kvartermark till fastigheten Hantlangaren 1 (1 659 kvm).
- Figur 12 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda nya fastigheter för verksamheter/kontor/industri (6 539 kvm).
- Figur 13 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda nya fastigheter för verksamheter/kontor/industri (13 540 kvm).
- Figur 14 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda en ny fastighet för verksamheter/kontor/industri (818 kvm).
- Figur 15 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda en ny fastighet för verksamheter/kontor/industri (2 973 kvm).
- Figur 16 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska överföras som kvartermark till fastigheten Rörkvarnen 2 (206 kvm).
- Figur 17 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda en ny fastighet för verksamheter/kontor/industri (4 863 kvm).
- Figur 18 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska överföras som kvartermark till fastigheten Snickaren 5 (650 kvm).
- Figur 19 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska överföras som kvartermark till fastigheten Snickaren 7 (139 kvm).
- Figur 20 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska överföras som kvartermark till fastigheten Snickaren 2 (205 kvm).
- Figur 21 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska överföras som kvartermark till fastigheten Snickaren 1 (708 kvm).
- Figur 22 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska överföras som kvartermark till fastigheten Snickaren 3 (376 kvm).
- Figur 23 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda en ny fastighet för verksamheter/kontor/industri (3 807 kvm).
- Figur 24 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska överföras som kvartermark till fastigheten Muren 1 (292 kvm).
- Figur 25 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska överföras som kvartermark till fastigheten Plattsättaren 1 (41 kvm).
- Figur 26 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda nya fastigheter för verksamheter/kontor/industri (21 318 kvm).
- Figur 27 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda nya fastigheter för verksamheter/kontor/industri (14 434 kvm).

Kvartermark - verksamheter/kontor/restaurang

- Figur 28 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda en ny fastighet för verksamheter/kontor/restaurang (2 831 kvm).
- Figur 29 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda en ny fastighet för verksamheter/kontor/restaurang (5 127 kvm).

Kvartermark - kontor/restaurang

- Figur 30 del av fastigheten Nynäshamn 2:154 ska bilda en ny fastighet för kontor/restaurang (7 472 kvm).

FASTIGHETSKONSEKVENSKARTA
Antagandehandling

Utskart för område PEL (2016:56)

Nynäshamn 2:154 m.fl. fastigheter Kalvs industriområde
 Kalvs Nynäshamns Kommun, Stockholms län
 Sjämslättsbyggnadsförvaltningen
 Upprättad maj 2021

Planområdesgräns
 Fastighetsgräns
 Traktnamn/kvarternamn
 Fastighetsbeteckning



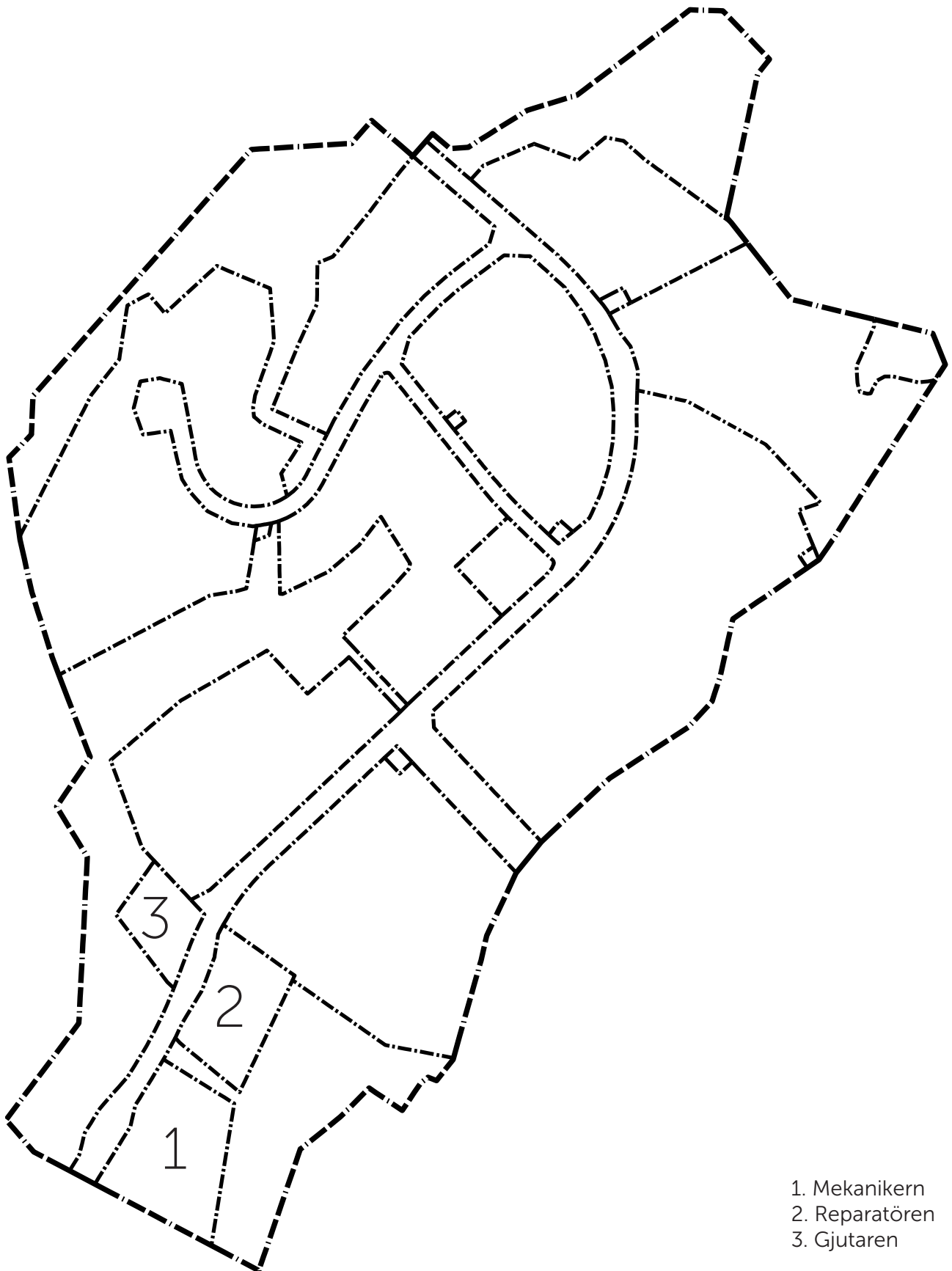
Beifintiga fastighetsgränser

- Planområdesgräns
- Fastighetsgräns
- Traktnamn/kvarternamn
- Fastighetsbeteckning

PLATTSÄTTAREN



NYA KVARTERSNAMN



1. Mekanikern
2. Reparatören
3. Gjutaren