



# Planbeskrivning

## Ändring av detaljplan för Björsta 2:23 och 2:26 m.fl.

Nynäshamns kommun  
Stockholms län



Standardförfarande enligt PBL (2010:900)

# Innehåll

Sammanfattning.....	3
Inledning och syfte.....	4
Inledning .....	4
Planhandlingar.....	4
Planunderlag.....	4
Vad är en detaljplan?.....	4
Planprocessen .....	5
Bakgrund.....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Planområdet.....	6
Läge, areal och markägoförhållanden.....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
Kommunala beslut.....	7
Ändring av detaljplan .....	8
Sammanfattning av planförslaget .....	8
Ändring av planbestämmelser .....	9
Konsekvenser.....	10
Gestaltning .....	10
Buller .....	11
Dagvatten .....	11
Markstabilitet.....	14
Genomförande.....	15
Organisatoriska frågor.....	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Ekonomiska frågor .....	16
Tekniska frågor .....	16
Medverkande.....	16

# Sammanfattning

Det här dokumentet avser en ändring i gällande detaljplan 861 – Detaljplan för Björsta 2:23 och 2:26 m.fl., laga kraft 2017-11-20.

Den underliggande detaljplanen som berörs av ändringen består av den juridiskt bindande plankartan med planbestämmelser samt en tillhörande planbeskrivning. En ändring av detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med detaljplanens syfte och uppfyller Plan- och bygglagens krav på tydlighet, PBL (2010:900) 4 kap 32 §.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att justera regleringen av de planerade bostädernas byggnadsarea från ett bestämt antal kvadratmeter per fastighet till en procentsats av fastighetens area. Anledningen till detta är för att möjliggöra en fastighetsreglering där flera bostadshus kan placeras inom samma fastighet. Gestaltungsbestämmelser för bostädernas tak och fasadkulörer utgår och ersätts med nya gestaltungsbestämmelser för fasadkulörer. Kravet på friliggande bebyggelse utgår för tre av bostadskvarteren. Omformulering görs även av grundläggningsbestämmelse samt villkorsbestämmelse för bygglov för bostäder inom två kvarter som är beroende av bullerskydd från ett kvarter planlagt för handel, kontor, småindustri och lager.

Ändringarna av detaljplanen redovisas på en särskild plankarta i enlighet med 4 kap 30 § 2 st. PBL. Ändringens innebörd redovisas i detta dokument. Det blir därmed tydligt hur detaljplanen har ändrats. Detta dokument ska läsas tillsammans med plankartan och handlingarna för detaljplan 861.

Nya buller- och dagvattenutredningar samt en geoteknisk undersökning har tagits fram för ändringen av detaljplanen.

# Inledning och syfte

## Inledning

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

Gällande detaljplan (detaljplan 861) fick laga kraft den 20 november 2017. Med denna ändring fortsätter gällande detaljplan att gälla med undantag för de ändringar som föreslås. Detta innebär att prövningen i denna planprocess endast gäller de ändringar som föreslås.

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

## Planhandlingar

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

- plankarta med bestämmelser
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning

Handlingarna finns tillgängliga hos miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Nynäshamns kommun. Fastighetsförteckningen har upprättats av lantmäteriet.

## Planunderlag

För ändringen av detaljplan har ett buller-PM (Efterklang, 2021-12-29, rev. 2022-06-10), en dagvattenutredning (WSP, 2022-02-09) samt en markteknisk undersökningsrapport och projekterings-PM (GeoMind, 2022-06-15) upprättats.

Samtliga handlingar finns tillgängliga hos samhällsbyggnadsförvaltningen i Nynäshamns kommun.

## Vad är en detaljplan?

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

## Standardförfarande

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

## Planprocessen

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

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

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

### PLANPROCESSEN VID STANDARDFÖRFARANDE



## Bakgrund

Ägaren av fastigheterna Björsta 2:26 m.fl. fick 2020-05-19 positivt planbesked av Kommunstyrelsen för att ändra detaljplan 861. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2021-05-18 i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att påbörja detaljplaneprovningen för Björsta 2:26 m.fl.

Detaljplanen var på samråd 22 april - 13 maj 2022 och på granskning 26 augusti - 14 september 2022. Under granskningen inkom 8 yttranden som har bemötts av kommunen. Yttranden och bemötanden finns samlade i ett granskningsutlåtande

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplanen är att justera regleringen av de planerade bostädernas byggnadsarea från ett bestämt antal kvadratmeter per fastighet till en procentsats av fastighetens area. Anledningen till detta är för att möjliggöra en fastighetsreglering där flera bostadshus kan placeras inom samma fastighet. Planändringen kommer möjliggöra cirka 131 bostäder inom planområdet, i motsats till gällande detaljplan som avsågs rymma cirka 70 bostäder.

Gestaltningbestämmelser för bostädernas tak och fasadkulörer utgår och ersätts med nya gestaltningbestämmelser för fasadkulörer. Kravet på friliggande bebyggelse utgår för tre av bostadskvarteren. Förtydligande görs även av grundläggningsbestämmelse samt villkorsbestämmelse för bygglov för bostäder inom två kvarter som är beroende av bullerskydd från ett kvarter planlagt för handel, kontor, småindustri och lager. Ursprunglig detaljplan 861 fortsätter att gälla parallellt med planändringen.

# Planområdet

## Läge, areal och markägoförhållanden

### Läge och areal

Planområdet ligger norr om Nynäshamn i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och intill riksväg 73 och gamla Nynäsvägen (väg 545). Området gränsar i norr till en samlad permanentbebyggelse i Lidatorp och i söder till villafastigheter längs Älvuddsvägen.

Planområdet har en areal om ca 8 hektar.



# Tidigare ställningstaganden

## Kommunala beslut

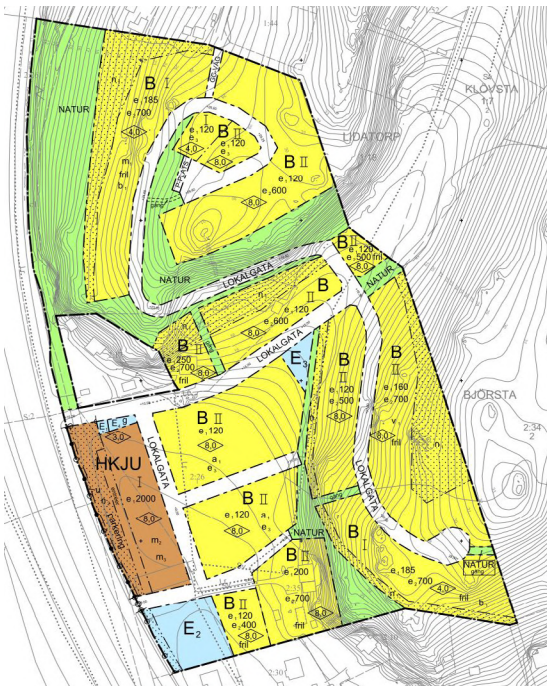
### Översiktsplan

Planområdet ligger inom område utpekad för framtida bebyggelse i Översiktsplan för Nynäshamns kommun, antagen oktober 2012. Framtida bostadsbebyggelse inom planområdet följer i huvudsak översiktsplanens vision kring ett samband som bör stärkas i stråket Nynäshamn - Lidatorp - Ösmo.

Planområdet omfattas även av en fördjupad översiktsplan - Den goda småstaden för Nynäshamns stad, antagen 2004. Planen omfattar centrala Nynäshamn fram till Lidatorp. Riktlinjer som berör planområdet är att möjliggöra integration av bostäder och verksamheter i befintlig och tillkommande bebyggelse, att befintlig VA-struktur behåller sitt läge och nya ledningar förläggs i de nya lokalgatorna.

### Gällande detaljplaner

Planområdet utgörs till fullo av gällande detaljplan 861 som fick laga kraft 2017-11-20.



Gällande detaljplan 861

### Miljöbedömning

Det bedöms inte att behov finns för en miljökonsekvensbeskrivning i detta fall, då ändringen av detaljplanen inte medför några förändringar som påverkar miljön negativt. Ett genomförande av ändring av detaljplan kommer därmed inte att medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § PBL eller 6 kap 11-18 §§ MB.

# Ändring av detaljplan

## Sammanfattning av planförslaget

Syftet med ändringen av detaljplanen är att justera regleringen av de planerade bostädernas byggnadsarea från ett bestämt antal kvadratmeter per fastighet till en procentsats av fastighetens area. Anledningen till detta är för att möjliggöra en fastighetsreglering där flera bostadshus kan placeras inom samma fastighet. Exploateringsgraden för bostadskvarteren varierar mellan 20 och 37 % av fastighetsarean, vilket ger en mindre förändring av exploateringsgraden i jämförelse med plan 861. Syftet med justeringen är inte att öka exploateringsgraden, förändringen skall avspegla den tidigare exploateringsgraden i plan 861 men möjliggöra för cirka 131 bostäder i motsats till de cirka 70 som avsågs i plan 861. Kravet på friliggande hus tas bort för tre bostadskvarter för att skapa en större flexibilitet och möjliggöra uppförande av parhus i kvarteren.

Gestaltungsbestämmelser för bostädernas tak och fasadkulörer i gällande plan 861 utgår och ersätts med nya gestaltungsbestämmelse för fasadkulörer. I gällande plan 861 anges att fasader ska utföras i mörkgrå eller svart färg alternativt obehandlat trä, medan takmaterial ska vara svart plåt eller svart papp. I det aktuella planförslaget föreslås istället att bostadshusen utformas med fasader i svart, varmgrå eller grågrön kulör alternativt naturfärgat trä. Bestämmelse om takets material och färgsättning utgår för att skapa en större flexibilitet i linje med de justerade fasadkulörerna. Syftet med bestämmelserna  $f_1$  och  $f_2$  är att tydliggöra den önskade färgsättningen inom området i relation till gestaltungsidéerna inom planområdet. För att inte skapa en för mörk ton inom planområdet utesluts den svarta kulören i de nedre delarna av planområdet, där enbart de naturtonande färgerna varmgrått och grågrönt möjliggör för en tydligare integrering med landskapet och terrängen på platsen.

Förtydligande har skett av villkorsbestämmelse  $a_1$  för bygglov för bostäder inom två kvarter som är beroende av bullerskydd från kvarteret planlagt för handel, kontor, småindustri och lager (HKJU). Syftet med omformuleringen är att säkerställa att erforderliga bulleråtgärder tillkommer för avsedda användningsytor. Detta avses uppnås genom att användningsytan HKJU byggs enligt bullerutredningen.

Förtydligande har även skett av bestämmelse  $b_1$  som för två kvarter med stor nivåskillnad anger att endast friliggande terränganpassade hus med grundläggning på pelare får anläggas. Bestämmelsen förtydligas så att utrymme under hus ej får underbyggas.



# Ändring av planbestämmelser

## Tillkommande planbestämmelser

- $f_1$  Fasad ska utföras i svart, varmgrå eller grågrön kulör alternativt naturfärgat trä.  
 $f_2$  Fasad ska utföras i varmgrå eller grågrön kulör alternativt naturfärgat trä.  
 $e_{400}$  Största byggnadsarea i procent inom användningsområdet per fastighet.

## Utgående planbestämmelser

Takmaterial ska vara svart plåt eller svart papp.

Fasad ska utföras i mörkgrå eller svart färg alternativt obehandlat trä.

## Justerade planbestämmelser

$b_1$  Endast friliggande terränganpassade hus med grundläggning på pelare.

*ändras till*

$b_1$  Endast friliggande terränganpassade hus med grundläggning på pelare, utrymme som ej får underbyggas.

$a_1$  Bygglov får inte ges förrän kvarter HKJU byggts ut

*ändras till*

$a_1$  Bygglov får inte ges förrän det säkerställs att den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dBA vid fasad för bostadsbebyggelse och att en uteplats, gemensam eller privat, som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad har utformats så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids.

# Konsekvenser

## Gestaltning

Inom planområdet möjliggörs ny bostadsbebyggelse i en till två våningar. Den övergripande idén i både gällande detaljplan 861 och i planändringen är att skapa förutsättningar för bostäder av olika karaktär som anpassas till landskapet. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet avser att skapa en ny distinkt arkitektonisk miljö som lyfter fram och interagerar med den omgivande naturen genom bland annat färgvalet. Gestaltningen avser inte att återskapa eller kopiera den närliggande bebyggelsens utformning som är av varierad arkitektonisk art. Bebyggelsen anpassas till nivåskillnader och vegetation i så stor utsträckning som möjligt, och med behållna naturområden mellan kvarteren på höjderna behåller landskapet sin topografi och växtlighet.

För att skapa en enhetlighet inom området som även smälter in i den naturliga omgivningen ska fasader utföras i svart, varmgrå eller grågrön kulör alternativt naturfärgat trä. Tilltänkta kulörer redovisas i figuren nedan. De reglerade fasadkulörerna i plankartan för planområdet avses kunna varieras för att uppnå en miljö som lever upp till de gestaltningsidéerna för planområdet som grundlades i plan 861.

Naturfärgat trä kan innebära ceder- eller lärkträ behandlat med exempelvis järnvitriol, kisel eller svart slamfärg inom områden där svartkulör inte uteslutits.

Kommunen avses kunna neka marklov vid schaktning och fyllning som ämnar att förändra miljön till den grad att exempelvis gestaltningsidéerna inte längre avspeglas. Således är syftet med att kräva marklov, för all schaktning och fyllning som överstiger 0,4 meter, att bevara markens naturliga höjdläge.



### Varmgrått



### Grågrönt



Planerade fasadkulörer för tillkommande bebyggelse inom planområdet.

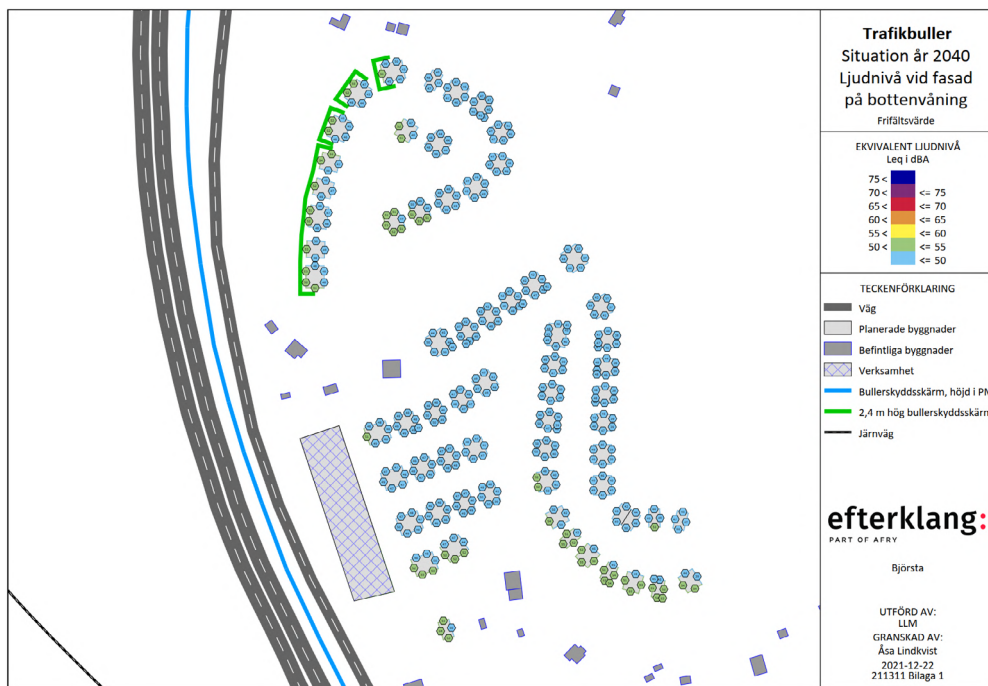
## Buller

För att studera trafikbullrets påverkan på bostadsbebyggelsen i ändringen av detaljplanen har ett buller-PM tagits fram för planändringen (Efterklang, 2021-12-29, rev. 2022-06-10).

I gällande detaljplan 861 anges att bostäder ska utformas så att:

- den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dBA vid fasad
- ljudnivån inomhus inte överstiger 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- varje uteplats i anslutning till bostad får maximalnivå som inte överstiger 70 dBA

Vidare anges att bullerplank med en höjd på 2,4 m ska anordnas på altaner till de mest bullerutsatta bostäderna i den nordvästra delen av planområdet. För bostäderna i de två kvarteren närmast öster om HKJU-kvarteret får bygglov inte ges förrän kvarter HKJU byggts ut.



Ekvivalenta bullernivåer vid planerade bostadshus för planområdet

Bullerberäkningarna visar att med bullerskyddsskärm/vall utmed väg 73 och lokal bullerskyddsskärm på uteplats vid områdets mest utsatta byggnader samt med bullerskyddande handelsbyggnad i kvarter HKJU innehålls ljudnivåer för samtliga bostadshus inom planområdet.

Villkorsbestämmelsen för bostadskvarteren öster om HKJU-kvarteret omformuleras till att bygglov inte får inte ges förrän det säkerställs att den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dBA vid fasad för bostadsbebyggelse och att en uteplats, gemensam eller privat, som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad har utformats så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids.

## Dagvatten

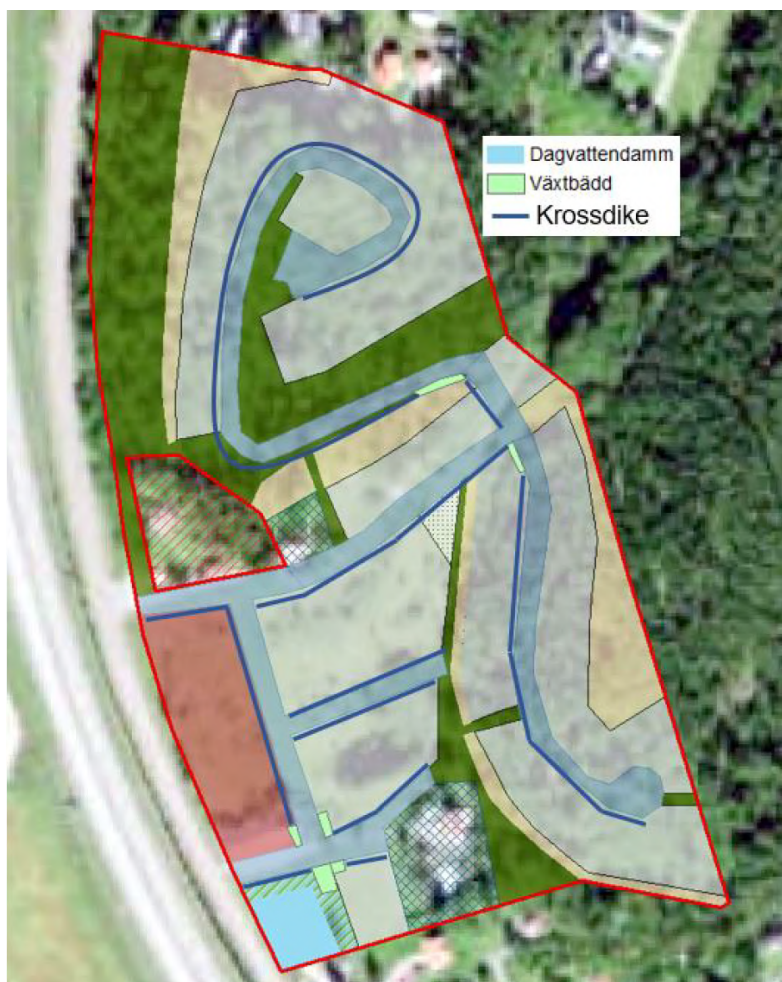
Planområdet ligger inom sekundär zon inom Berga vattenskyddsområde. För att studera planändringens påverkan på dagvattensituationen i planområdet har en dagvattenutredning tagits fram (WSP, 2022-02-09). I den gällande detaljplanen finns bestämmelse som anger att dagvattnet så långt som möjligt ska lösas med lokalt omhändertagande (LOD). En avsatt yta planlagd som dagvattendamm finns även i planområdets sydvästra del.

Planförslaget möjliggör en ökad mängd hårdgjord yta inom planområdet, som i dagsläget i huvudsak är obebyggt. För att avrinningen från planområdet inte ska öka med ett fullt utbyggt planförslag krävs en fördröjningsvolym om 328 m<sup>3</sup> inom planområdet.

### Förslag till dagvattenhantering

Dagvatten från lokalgator och kvartersmark föreslås omhändertas i krossdiken och delvis växtbäddar. Där infiltrationsmöjligheterna är goda föreslås även lokala perkolationsmagasin som kan omhänderta takavrinning. Dikena anläggs längs med gatorna och vattnet leds genom trummor mot dagvattendammen som planeras i planområdets sydvästra hörn.

Dammen föreslås utformas med ett permanent vattendjup på 0,8 meter. Utloppet från dammen stryps till 68 l/s vilket motsvarar det befintliga dagvattenflödet som genereras inom planområdet vid ett 10-årsregn. När inflödet överskrider 68 l/s tillåts vattennivån i dammen stiga. Om dammen utformas med en permanent area på 900 m<sup>2</sup> och en reglerhöjd på 0,37 m kan hela den erforderliga fördröjningsvolymen på 328 m<sup>3</sup> omhändertas i dammen. Det ger ett totalt ytbehov för dammen på 1100 m<sup>2</sup>, vilket ryms inom den planlagda ytan i gällande detaljplan.



Förslag på dagvattenhantering inom planområdet

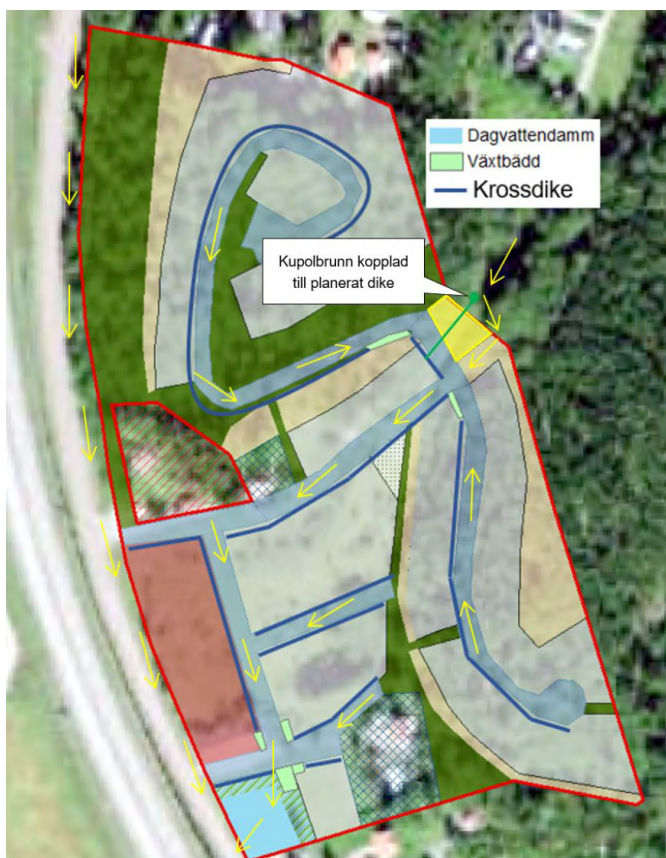
Med föreslagen dagvattenhantering kan de dagvattenflöden som genereras inom planområdet fördröjas ner till befintliga nivåer. Åtgärderna ger även en minskad föroreningsbelastning i dagvattnet för nästan alla studerade ämnen. Undantaget är kvicksilver som ökar något trots rening. Om föreslagna åtgärder tillämpas inom planområdet bedöms detaljplanen inte försämra möjligheterna att uppnå MKN i recipienten Älrvikssjön.

### Föroreningsbelastning efter rening

De föreslagna dagvattenåtgärderna ger en minskad belastning av alla studerade ämnen med undantag av mängden kvicksilver ökar med 8 %. För halter fås en minskning för alla studerade ämnen. Kvicksilver är ett ämne som generellt har stora osäkerheter vid beräkningar och den beräknade ökningen på 8 % är förhållandevis mycket liten. Sett till systemet i stort så kommer dagvattnet i sin väg mot Älrviken även rinna i ett öppet dikessystem efter att det lämnar planområdet. Under transporten finns det ytterligare möjlighet till rening via fastläggning av partiklar och växtupptag. Det ger en extra säkerhetsmarginal mot risken för ökad mängd kvicksilver i Älrviken.

### Skyfall

För att uppnå en god skyfallshantering är höjdsättningen en viktig fråga. Marken inom planområdet behöver utformas så att inga instängda områden skapas och säkerställa att ytlig avrinning kan ske mot föreslagna dagvattenåtgärder. Vid större nederbördstillfällen tar planområdet i nuläget även emot externt dagvatten från två avrinningsstråk, från nordväst respektive nordöst. Vid höjdsättning av området är det viktigt att ta hänsyn till dessa avrinningsstråk och planera för hur ytliga avrinningsvägar kan säkerställas även i fortsättningen.



Förslag på skyfallshantering inom planområdet

Avrinningsstråket som kommer från nordost ansluter till planområdet vid en mindre bostadsfastighet. I enlighet med tidigare framtagen dagvattenhanteringsplan föreslås att en kupolbrunn anläggs i lågpunkten öster om aktuell fastighet. Brunnen kopplas ihop med planerat dike på motsatt sida av gatan. Denna lösning bedöms kunna omhänderta flöden vid normala nederbördstillfällen men vid en skyfallssituation kommer sannolikt kapaciteten i systemet att överskridas och vatten kommer att bli stående vid brunnen. Det är därmed viktigt att säkerställa en höjdsättning av området som antingen tillåter att det står vatten i naturmarken utan att de planerade byggnaderna riskerar att översvämmas, alternativt att fastigheten höjdsätts så att vattnet kan brädda ytligt förbi fastigheten mot föreslagna diken. Som förslag till lösning skapas ett lågstråk som leder vattnet söderut mot det angränsande naturområdet och vidare österut. Stråket föreslås utformas så att bräddning kan ske mot planerad gata.

Det avrinningsstråk som kommer från nordväst föreslås hanteras genom att vattnet leds vidare i dikena längs väg 545 förbi planområdet. På så sätt kan flödena avledas mot befintligt dike och vidare till Älvvikssjön på samma sätt som idag. Föreslagen dagvattendamm föreslås utformas så att bräddning kan ske mot dike söder om planområdet.

## Markstabilitet

Planområdet har sedan tidigare utretts geotekniskt i samband med upprättandet av gällande detaljplan 861. Utöver detta har en geoteknisk utredning kopplad till planändringen utförts (GeoMind, 2022-06-15). Då planändringen inte påverkar några användningsgränser eller planbestämmelser kopplade till grundläggning och schaktning så bedöms planändringen inte leda till någon försämring ur geoteknisk synpunkt jämfört med gällande detaljplan 861.

Enligt SGU:s kartlager "Förutsättningar för skred i finkornig jordart", som analyserar höjdparter i kombination där lera förekommer, är höjdparter i den norra delen av planområdet utpekade som aktsamhetsområde för skred. Mot den aktuella slänten har en kontrollpunkt utförts för att utreda förekomst av lera, och resultatet visade fyra meter morän på berg. Övriga punkter visade inte på någon förekommande lös jord i området vid höjderna.

I de låglänta partierna av planområdet förekommer lös lera, dock inga höjdskillnader. Stabilitetsförhållandena i området förbättras i form av markhöjning och marken planeras även att förstärkas med kalkcementpelare, vilket kraftigt förbättrar stabilitetsförhållandena för de låglänta delarna av planområdet. Förslagen till grundläggning syftar till att hantera sättning under byggnad och mark, men är ingen nödvändighet för att garantera områdets stabilitetsförhållanden. Därmed införs heller ingen planbestämmelse som reglerar detta. Översiktlig stabilitetsberäkning har utförts för en av de stora slänterna mot höjdparterna mot det centrala området och visar på erforderlig säkerhet.

Inga permanenta slänter brantare än 1:2 (ca 27°) planeras i höjdområdena, varför risken för ras och blocknedfall bedöms vara osannolik. Risk för erosion med avseende på nederbörd i branta slänter kan hanteras med exempelvis växtlighetsytor, exakt utformning klargörs i bygglovsskedet. De aktuella ytorna bedöms som lämpliga i enlighet med plan och bygglagen (PBL (2010:900) 2 kap 5 §) och det föreligger inga av kommunen bedömda oacceptabla risker för ytorna.

Utifrån ovanstående görs bedömningen att det är säkerställt att planområdet är lämpligt gällande de geotekniska förhållandena på platsen och markens stabilitet i relation till den föreslagna användningen. Kommunen anser inte att det föreligger några risker med den föreslagna användningen i planändringsförslaget kopplade till skred eller stabilitet inom planområdet.

# Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Det ska framgå när, hur och på vilket sätt planen ska genomföras. Det ska även kartläggas vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns.

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

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Ändringen av detaljplanen har upprättats genom standardförfarande enligt PBL (2010:900). För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	22 april - 13 maj 2022
Granskning	26 augusti - 14 september 2022
Antagande	13 december 2022
Laga kraft	4 januari 2023

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

### Genomförandetid

När ändring av detaljplan sker innan genomförandetiden har gått ut gäller den återstående genomförandetiden även för planändringen, därmed är genomförandetiden fortsatt fram till och med 2027-11-20.

Eftersom ändring av detaljplanen sker under pågående genomförandetid behöver berörda fastighetsägare tillåta ändringen. Om någon av fastighetsägarna motsätter sig föreslagen planändring måste genomförandetiden gå ut innan en ändring av detaljplanen kan genomföras.

### Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

### Avtal

Ett exploateringsavtal finns mellan kommunen och exploatören för genomförandet av detaljplan Dp 861. Ett reviderat avtal ska upprättas och antas i samband med att planändringen antas. Det reviderade avtalet reglerar kostnaderna för nödvändig uppdimensionering av befintlig vatten- och spillvattenanläggning som krävs av planändringen.

## Fastighetsrättsliga frågor

Bostadskvarteren inom planområdet är indelade i enskilda fastigheter. Ändringen av detaljplan möjliggör att fastigheterna kan läggas ihop till större fastigheter med flera bostadshus inom samma fastighet. Eventuella fastighetsförrättningar inom området initieras och bekostas av exploatören.

## Ekonomiska frågor

### Kommunalekonomiska konsekvenser

Planändringen innebär inte några kommunalekonomiska konsekvenser.

Ökad dimensionering av vatten- och spillvattenanläggning som planändringen medför avses ske på exploatörens bekostnad enligt tilläggsavtal till befintligt exploateringsavtal.

## Tekniska frågor

### Vatten och spillvatten

Planändringen medför ett behov av viss uppdimensionering av den befintliga kommunala vatten- och spillvattenanläggningen fram till området.

# Medverkande

Ändringen av detaljplanen har upprättats av Nynäshamns kommuns samhällsbyggnadsförvaltning under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar. Planhandlingarna har granskats av Fredrik Lantz, planarkitekt.

### Nynäshamns kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad i oktober 2022



Alexander Algurén  
plankonsult, WSP Sverige AB



Fredrik Zelmerlöw  
planchef