



Planbeskrivning

Detaljplan för Humlan 10 m.fl. SÄBO & bostäder i Gröndal

Nynäshamns kommun
Stockholms län



GRANSKNINGSHANDLING

Standardförfarande enligt PBL (2010:900)

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Inledning & syfte	4
Planens syfte & huvuddrag.....	4
Planområdet	4
Bakgrund.....	5
Planhandlingar & underlag.....	5
Tidigare ställningstaganden	7
Regionala beslut	7
Kommunala beslut.....	7
Klimat- & miljömål.....	9
Förutsättningar, planförslag & konsekvenser	11
Planbestämmelser	11
Nuläge, planförslaget & konsekvenser	18
Bebyggelse.....	23
Gator & trafik.....	28
Teknisk försörjning	31
Miljö.....	31
Miljökvalitetsnormer	35
Sociala perspektiv	39
Genomförande	41
Huvudmannaskap & ansvarsfördelning.....	41
Fastighetsrättsliga frågor.....	42
Ekonomiska frågor.....	43
Tekniska frågor	44
Byggnation.....	45
Organisatoriska frågor	45
Medverkande	47

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör för ett nytt särskilt boende för äldre (SÄBO) och att bostäder kan byggas. Visionen för planområdet är att tillkommande bebyggelse ges en lummig miljö som smälter in i landskapet på ett naturligt sätt. Planförslaget skapar en ändamålsenlig trafiklösning med en sammankoppling av Fröjas-, Odins- och Sigyns väg.

Planförslaget innefattar vissa begränsande faktorer kopplat till byggrätten genom implementeringen av bland annat prickmark. Detta som en följd av exempelvis behovet av att hantera risker kopplade till den angränsande Nynäsbanan. Upplevelsen av bebyggelsevolym och det lokala bebyggelselandskapet har varit avgörande för bedömningarna som gjorts i planförslaget och så även frågor om trafiksäkerhet, parkering samt angöring.

Inledning & syfte

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.

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

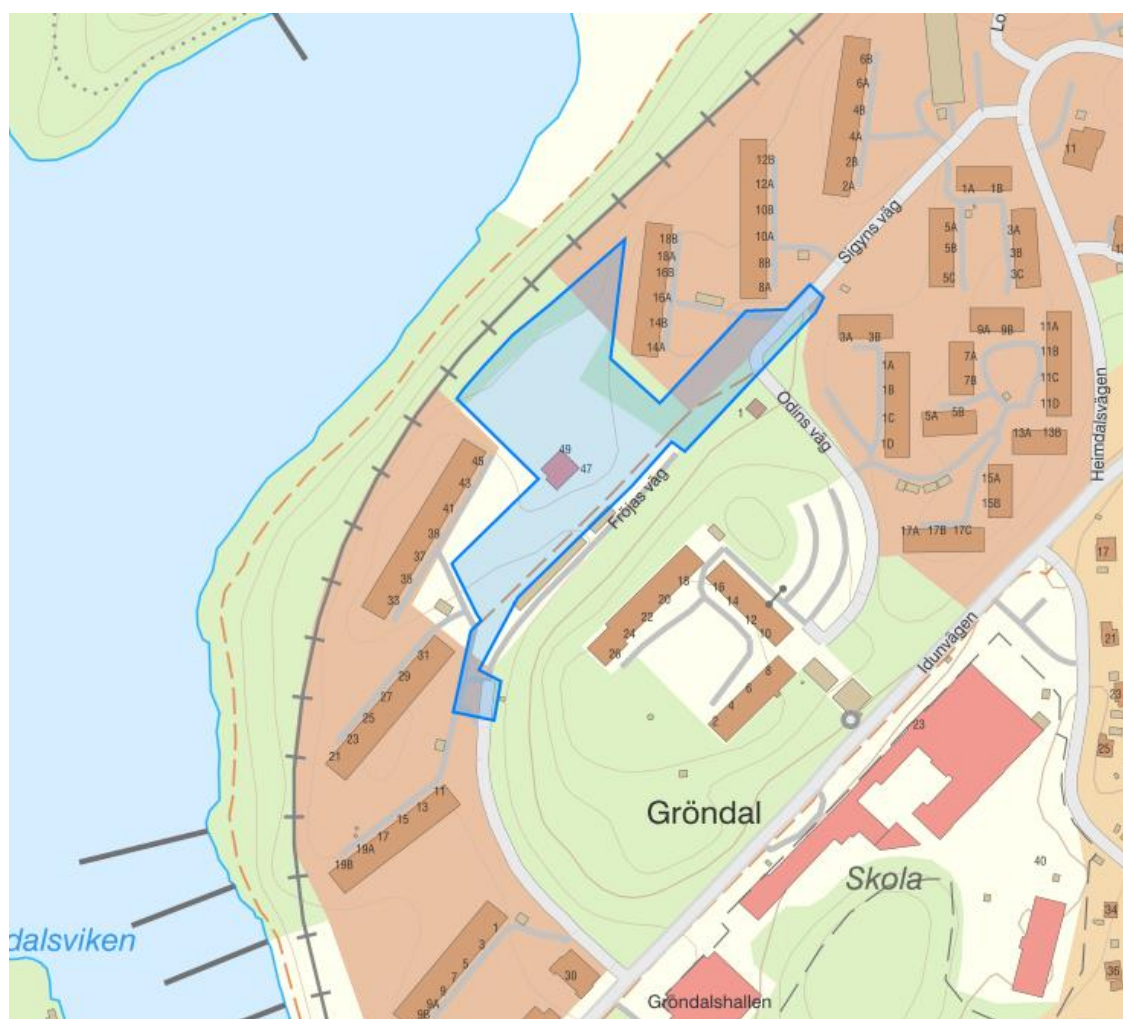
Planens syfte & huvuddrag

Planförslaget syftar till att skapa en flexibel detaljplan som möjliggör kommunal samhällsservice i form av ett SÄBO inklusive relevanta komplement och att bostäder kan byggas. Vidare sammankopplas Fröjas-, Odins- och Sigyns väg för att möjliggöra en ändamålsenlig trafiklösning i samband med exploateringen.

Planområdet

Läge

Planförslaget är huvudsakligen lokaliserat till fastigheten för den tidigare förskolan Humlegårsskolan som ligger i Gröndal i Nynäshamn stad. Området ligger mellan Fröjas-, Odins- och Sigyns väg. Närliggande samhällsservice är bland annat Gröndalshallen, Gröndalskolan och en kiosk (Gröndalskiosken) som ligger i korsningen mellan Sigyns och Odins väg. Se figur 1.



Figur 1: Planområde och läge.

Areal

Planområdets storlek är cirka 16 000 kvm var av cirka 11 000kvm är planlagd som kvartersmark och 5000 kvm allmänplatsmark i planförslaget.

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar tre fastigheter, Humlan 8, Humlan 10 och Nynäshamn 2:1. Humlan 10 ligger helt inom planområdet medans Nynäshamn 2:1 även omfattar områden utanför planförslaget. Båda fastigheterna ägs av Nynäshamns kommun. En mindre del av Humlan 8, cirka 340 kvm, som tidigare omfattade del av förskolegården är även en del av planförslaget. Denna fastighet ägs av fastighetsbolaget Neobo Nynäshamn AB. Fastighetsdelen är med i planförslaget för att dels möjliggöra en mer effektiv breddning av befintlig GC-bana till mindre genomfartsgata och dels för att få en mer ändamålsenlig byggrätt på den planerade ytan för bostäder.

Vid ett genomförande av planförslaget avses Nynäshamn 2:1 omfatta enbart allmänplatsmark inom planområdet medans Humlan 10 tilldelas nuvarande delar av Nynäshamn 2:1 som ligger inom kvartersmark i planförslaget. Den mindre delen av Humlan 8 avses köpas in och tillfalla fastigheten för Humlan 10 och Nynäshamn 2:1 eller dess avstyckade delar.

Humlan 10 kommer delas upp i minst två fastigheter vid ett genomförande. Detta i den del som omfattar SÄBO och den del som planläggs som kvartersmark för bostäder. Kvartersmarken för bostäder kan av en exploatör komma att delas upp i ytterligare fastigheter.

Planförslagets innebär inte några fastighetsregleringar som behöver redogöras i plankarta. Se genomförandebeskrivningen för fastighetskonsekvenskarta med mera.

Bakgrund

I mars 2022 erhöll Samhällsbyggnadsförvaltningen i Nynäshamns kommun uppdraget att upprätta ett planprogram för Gröndal. Planprogrammet syftar till att skapa förutsättningar för att utveckla området Gröndal i enlighet med Översiktsplanen och den fördjupade Översiktsplanen, där området pekas ut som ett utvecklingsområde för bostäder. Med utgångspunkt i programmet avser Nynäshamns kommun att planlägga för ett SÄBO.

Nynäshamn är en kommun som växer inom alla ålderskategorier. Inom äldreomsorgen finns ett stort behov av fler SÄBO-platser den kommande 10-årsperioden, eftersom antalet personer som är 80+ beräknas öka kraftigt under denna period. Trots att 50 nya SÄBO-platser kommer tillskapas från och med 2026 finns ytterligare behov av nya SÄBO-platser i kommunen.

Under hösten 2023 har därför en kartläggning av möjliga platser för att uppföra ett nytt SÄBO med cirka 100 platser i Nynäshamn gjorts. Kommunen har utifrån kartläggningen identifierat fastigheten Humlan 10 som passande för ändamålet.

Den 30e januari 2024 beslutade samhällsbyggnadsnämnden om att uppdraga åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Humlan 10 (SÄBO och bostäder i Gröndal) i Nynäshamns kommun. Inriktningen i planarbetet är att pröva förutsättningarna för ett SÄBO. I planarbetet avses även förutsättningarna för ytterligare bostadsbebyggelse prövas för att säkerställa en effektiv markanvändning inom planområdet.

Området har tidigare varit mestadels hårdgjort då en förskola (dagens) varit förlagd på platsen. Byggnaden och tillhörande faciliteter exklusive ett skyddsrum har sedan ett par år tillbaka rivits på grund av mögelproblem. Området består därför i nuläget mestadels av sprängsten, grus och fyllnadsmassor med inslag av träd och buskage.

Samråd skedde mellan den 23 april 2024 till och med den 7 maj 2024. Totalt lämnades 24 yttranden in under samrådstiden. 13 stycken av dessa var med synpunkter. Varje yttrande som innehöll synpunkter redovisas i sin helhet i samrådsredogörelsen och besvaras av en kommentar från förvaltningen.

Planhandlingar & underlag

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning, plankarta, grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Naturvärdesinventering, 221114
- Artinventering, 231102
- Naturvärdesbedömning, 231106
- Riskutredning, 240216_rev 240603
- Bullerutredning, A, 240226, rev 240522.
- Vibrationsutredning, B, 240226.
- Dagvattenutredning, 240327, rev 240618
- Miljöteknisk markundersökning, 240327
- Geoteknik, 240328, rev 240618
- Geotekniskt utlåtande, 240328
- Markteknisk undersökningsrapport, 240328

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.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen, den fördjupade översiktsplanen och är inte av betydande intresse för allmänheten. Vidare antas inte planförslaget medföra betydande miljöpåverkan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Förvaltningen bedömde 2024-03-27 och nämnden beslutade 2024-04-16 att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att det därför inte föreligger behov av en miljökonsekvensbeskrivning. Denna bedömning har bekräftats av Länsstyrelsen i deras samrådsyttrande 2024-05-14.

Även då det finns vissa värden inom området som kan komma att påverkas negativt vid en exploatering är de inte betydande i den mån att de föreligger skäl eller behov av en miljökonsekvensbeskrivning. Detta framförallt då området till stora delar redan är ianspråktaget för exploatering eftersom en tidigare skola låg på platsen. Området är till stora delar hårdgjord och förberett för framtida byggnation efter att rivningen av förskolan avslutades. Detta medför att ytorna inom planområdet till stora delar saknar naturvärden, sociala värden, kulturvärden och signifikanta materiella värden. De värden som finns i form av bland annat en fontän och träd avses i största möjliga mån bevaras. Inom planområdet finns inga sådana risker som föranleder 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.

Detaljplanen ställs sedan ut för granskning och det är då återigen möjligt att lämna skriftliga synpunkter på planförslaget. Granskningstiden ska vara minst två veckor, men den får göras kortare, om alla berörda är överens om det. Synpunkterna sammanställs i ett utlåtande. Efter granskningen ska detaljplanen antas i kommunfullmäktige. Om planen inte blir överklagad vinner den laga kraft och kan därefter genomföras. Hur planprocessen ska gå till styrs av plan- och bygglagen (PBL).



Tidigare ställningstaganden

Regionala beslut

Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen

Den regionala utvecklingsplanen (RUFs) benämner inte planområdet i sak men diskuterar Nynäshamns kommunen som en viktig nod för logistik/ gods, transporter, hamnverksamhet och energiförsörjning (bland annat LNG gas). Planförslaget berör inga av dessa intressen positivt eller negativt. RUFs'en pekar även ut Nynäshamns stad som ett "Strategiskt stadsutvecklingsläge" med ett antal förhållningsätt som är viktiga att beakta vid planering i dessa områden. Planförslaget bedöms leva upp till dessa förhållningsätt i den mån de är relevanta.

Den samlade bedömningen av kommunen är att planförslaget är förenlig med den Regionala utvecklingsplanen.

Kommunala beslut

Översiktsplan

Översiktsplanen benämner inte planområdet i sak men diskuterar Nynäshamns stad generellt. Nynäshamns stad ska bland annat i enlighet med översiktsplanen (ÖP 2012), växa och förtätas vilket detta planförslag bidrar till.

Översiktsplanen klargör även fyra generella mål som ska präglade stadsutvecklingen. Dessa är

- Öppen och tillgänglig kommun
- En ledande tillväxtkommun
- God livsmiljö
- Resurseffektiv kommun

Planförslaget bedöms ligga i linje med denna viljeriktning och målsättning.

Den samlade bedömningen av kommunen är att planförslaget är förenlig med översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP, 2017) för Nynäshamns stad beskriver planområdet som en plats ämnad för exploatering för samhällsverksamhet och bostäder.

Planen klargör även fyra generella mål eller strategier som ska präglade stadsutvecklingen. Nedan klargörs dessa och hur planförslaget generellt bedöms kunna uppnå alla dessa målsättningar och strategier.

- **Inifrån och ut**
 - Staden ska växa inifrån och ut genom förtätning och omvandling. Särskilt tät bör bebyggelsen vara i stadskärnan, vid pendeltågsstationerna och längs stadens huvudstråk.
 - Planförslaget medför en förtätning av befintlig miljö med närhet till kollektivtrafiknoder.

- **Stärka**
 - Vid utveckling och omvandling av staden ska alltid stadens särprägel och identitet stärkas och planeringen ska utgå ifrån att förstärka det unika i varje enskilt område
 - Planförslaget stärker den befintliga miljön genom att fylla igen en tidigare exploaterad yta och skapar möjligheter för att stadsmiljön kan läka och integreras med sin omgivning på ett naturligt och berikande sätt. Detta framförallt vid en varsam exploatering med rad- eller kedjehus och då funktioner i staden blandas.
- **Variera**
 - Bebyggelsen i staden ska innehålla varierade typologier, husvolymmer och olika upplåtelseformer, integrerad med naturen. Stadsmiljöer ska ha en variation av olika funktioner.
 - Planförslaget medför en varsam exploatering i relation till befintlig miljö och typologier. Detta samtidigt som den avser berika miljön med ny variation i både funktion och form. Planförslaget medför att staden blandas upp i och med etableringen av ett SÄBO och nya bostäder i ett område som i nuläget mestadels består av flerfamiljshus av arkitektonisk stil från sent 60 till tidigt 70-tal.
- **Koppla**
 - Vid utveckling och omvandling ska staden kopplas samman på ett naturligt sätt och barriärer mellan olika områden ska överbryggas. Även sammankoppling och ökad tillgänglighet mellan å ena sidan staden och andra sidan havet och grönområden ska eftersträvas.
 - Planförslaget avser att koppla samman staden ytterligare då en tidigare exploaterad yta fylls. Tomrummet i det bebyggda landskapet på platsen täpps således igen. Vidare avses barriärer överbyggas i området genom att möjliggöra för en sammankoppling av Fröjas-, Odins- och Sigyns väg. Denna sammankoppling avser att inte bara möjliggöra exploateringen i området men även öka tillgängligheten mellan olika delar av staden som idag saknar en tydlig fordonskoppling. Detta förväntas bidra till en ökad tillgänglighet mellan staden, havet och grönområden.

Den samlade bedömningen av kommunen är att planförslaget är förenlig med den Fördjupade översiktsplanen.

Gällande detalplaner

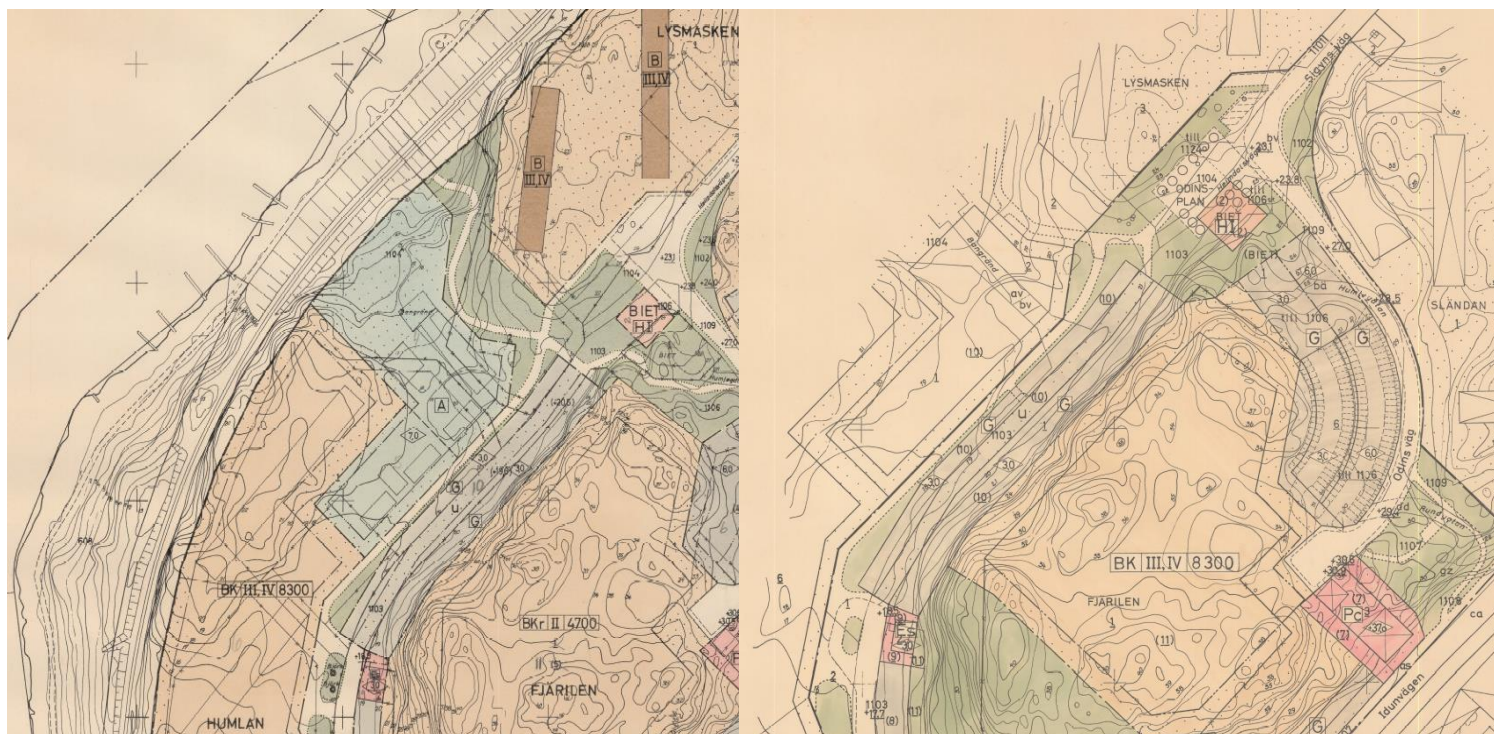
Planområdet omfattar idag del av detaljplanerna S131 från april 1965 och S135 från maj 1967. Planförslaget kommer vid laga kraft att angränsa till dessa två detaljplaner. S131 har planlagt planförslagets planområde omfattande fastigheten Humlan 10 till "Område för allmänt ändamål" med en byggnadshöjd om sju meter och en stor andel prickmark. Vidare är angränsande fastighet Nynäshamn 2:1 inom detaljplanen planlagt som "park eller plantering" alternativt "gatuparkering". I övrigt omfattar detaljplanen i huvudsak planlagd mark för bostäder. Se figur 2. Plan S131 omfattas även av en ändringsplan Ädp851. Ändringen av detaljplanen medförde att fastighetsindelingsplanen upphävdes men har annars ingen nämnvärd praktisk innebörd.

Ytor som idag används som gata och GC-bana inom detaljplan S135 är planlagda som "Allmän plats - Gata eller torg". Övrig mark, planlagd inom planområdet för planförslaget i detaljplan S135, har användningen "Park eller plantering". Se figur 2. I övrigt omfattar detaljplanen S135 i huvudsak ytor för bostäder.

Genom övergångsreglerna i dels den äldre plan- och bygglagen 1986:10, (ÄPBL) och nuvarande plan- och bygglagen 2010:900, (PBL), anges att den fastställda stadsplanen ska gälla såsom detaljplan med stöd av de nya bestämmelserna.

Före införandet av ÄPBL var det möjligt att i en stadsplan ange att kvartersmarken skulle användas för allmänt ändamål. Avsikten var att trygga det allmännas tillgång till mark för olika verksamheter. I detta fall är användandet inte vidare preciserat. För en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål gäller, enligt 9 kap. 32 § PBL, att bygglov endast får ges om ändamålet är närmare angivet i planen. Eftersom den på fastigheten aktuella stadsplanen/ detaljplanen är antagen innan ÄPBL trädde i kraft, gäller dock inte denna bestämmelse enligt punkt 8 i övergångsbestämmelserna till PBL. Det anses heller inte finnas möjlighet att bevilja bygglov med andra bestämmelser enligt PBL. Bygglov för ett SÄBO eller bostäder enligt gällande detaljplan är därför inte möjligt att bevilja. Nuvarande detaljplan S131 och S135 möjliggör att marken nyttjas i enlighet med

kommunens nuvarande önskemål på platsen. Förutsättningarna kräver därför att en ny detaljplan tas fram i enlighet med 4 och 5 kap. PBL.



Figur 2: Detaljplan S131, från 1965 till vänster, detaljplan S135 från 1967 till höger.

Klimat- & miljömål

Hållbarhetsprogram

Nynäshamns kommuns hållbarhetsprogram 2023-2030 tar sin utgångspunkt i sex målområden. Varje område innehåller en målbild till 2030, hållbarhetsmål, delmål, framgångsfaktorer och koppling till globala och nationella mål samt kommunala styrdokument. Tillsammans pekar målområdena ut de områden kommunen behöver prioritera i arbetet med att ställa om till ett hållbart samhälle.

Hållbarhetsprogrammets sex målområden är:

1. *Klimat & energi*

År 2030 har alla i Nynäshamns kommun möjlighet att resa hållbart. Kommunen har utvecklat en hållbar bebyggelsestruktur och infrastruktur som stimulerar kommuninvånare och företagare att resa med kollektivtrafik, eller kunna gå och cykla.

2. *Ekosystemtjänster & biologisk mångfald*

År 2030 är Nynäshamn en grönskande och levande kommun med friska vatten. Tack vare många år av medveten samhällsplanering har ekosystemtjänster i tätortsmiljöer och på landsbygden säkrats och stärkts, och de lokala indikatorarterna har uppnått livskraftiga populationer.

3. *Samhällsplanering & resursanvändning*

År 2030 är Nynäshamn en resurseffektiv kommun där den ekonomiska tillväxten främjar hållbar utveckling och ger dagens såväl som framtida kommuninvånare förutsättningar att leva goda, trygga och friska liv. Nynäshamns kommun kännetecknas av trivsamma boendemiljöer och alla kommunens invånare har tillgång till parker och mötesplatser samt resurs- och energieffektiva lösningar. Transportsystemet är hållbart och effektivt och det är enkelt och smidigt att gå, cykla och resa med kollektivtrafiken.

4. *Utbildning & arbetsmarknad*

År 2030 har kommunens gedigna arbete med att stärka varje elevs chans till att klara skolan gett resultat och fler elever avslutar gymnasiet med fullständiga betyg. Utbildningsnivån är generellt högre och är jämnt fördelad i befolkningen. Det finns goda möjligheter till livslångt lärande vilket stärker såväl människors

förutsättningar till arbete som kompetensförsörjningen i kommunens verksamheter och näringslivet. År 2030 har vi kunskap kring hållbar utveckling från förskola till vuxenutbildning och vidare till näringslivet.

5. *Folkhälsa & trygghet*

År 2030 präglas Nynäshamns kommun av trygghet och god folkhälsa. En god folkhälsa innebär att hälsan är så god och så jämnt fördelad som möjligt mellan olika grupper i samhället. Genom statistiska underlag agerar vi på problembilder nu men även förebyggande för en trygg framtid. I Nynäshamns kommun blir ingen person utsatt för hot, våld eller kränkningar. Varje kommuninvånare har förutsättningar till en god fysisk och psykisk hälsa och ingen person avslutar sitt liv i förtid.

6. *Mänskliga rättigheter & jämställdhet*

År 2030 har alla invånare samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter inom alla områden i livet, oavsett kön, sexualitet, etnicitet, religion, ålder, funktion, socioekonomiska förutsättningar eller var i kommunen man bor. Vi skapar förutsättningar för att alla människor ska kunna leva ett meningsfullt liv och delta i samhället fullt ut. Känslan av samhörighet och möjlighet till delaktighet och inflytande i kommunen är hög vilket stärker människors välbefinnande och tillit. Nynäshamns kommun är ett samhälle där alla, på lika villkor, har en plats.

Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

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

Planbestämmelser


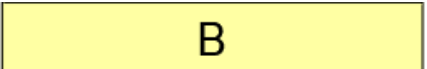
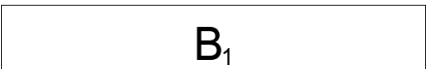
Nedan följer en genomgång av alla aktuella bestämmelser i plankartan och motiveringar i tabellform. För en djupare förståelse och motivering för de bestämmelser som placerats ut i plankartan hänvisas till aktuella delar i denna planbeskrivning. Underlag för aktuella bedömningar kan bland annat ses i de utredningar och de underlag som tagits fram och listats i denna planbeskrivning.



Bestämmelser som gäller inom hela planområdet

Symbol	Beteckning	Syfte & motiv
Egenskapsbestämmelser för hela planområdet, ingen symbol	Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från det att planen vinner laga kraft. Gäller inom hela planområdet.	Planförslaget bedöms kunna genomföras inom en tidsrymd om 10 år. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vinner laga kraft.
Egenskapsbestämmelser för hela planområdet. Ingen symbol placeras ut på plankarta i enlighet med Boverkets rekommendationer från 2023.	Kommunen är huvudman för allmän plats. Gäller inom hela planområdet.	Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser. Kommunalt huvudmannaskap regleras inte med någon planbestämmelse i detaljplanen. När kommunen är huvudman för de allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. När kommunen är huvudman för en allmän plats ansvarar kommunen även för underhållet.
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	Utformning Elementfogar i fasad får ej vara synliga.	Området karaktäriseras generellt inte av synliga elementfogar utan av solida volymer i företrädesvis puts. Synliga elementfogar harmonisera således inte med bland annat FÖPens målpunkter kring att exploateringen ska stärka stadens särprägel och identitet. Vidare kan synliga elementfogar skapa ett påtagligt negativt intryck av bebyggelsens upplevelse i landskapet bland annat då elementfogar ofta bidrar till att ge en upplevelse av att bebyggelsen har låg materialkvalité och att gestaltning varit av sekundär betydelse.

		Av dessa skäl ska inte elementfogar i fasad synas.
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	Villkor för lov Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter på 30 cm eller större, mätt 130 cm ovan mark.	<p>Bestämmelsen avser att ge ett utökat skydd för naturvärden som identifierats inom kvartersmarken. Dessa naturvärden består av skyddsvärda träd. Marklov skall enbart beviljas för fällning av träd om de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk eller om träden omöjliggör en ändamålsenlig nyttjande av kvartersmarken i enlighet med syftet. Bedömning av om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk ska göras av sakkunnig och fackmannamässigt. Återplantering ska ske om möjligt.</p> <p>De skyddsvärda träden 22, 25-28 bedöms utgöra träd som kan behöva fällas för att uppnå planens syfte och ska således medges marklov, men fällning ska undvikas om möjligt. Se figur 14.</p> <p>Bestämmelsen bibehåller även indirekt de skydd som strandskyddet medför och som pekats ut i MB 7 kap. 13§ andra punkten. Detta trots att strandskyddet upphävs inom området. Marklov för fällning av träd ska trots detta medges om de är förenligt med syftet, träden är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.</p>

Bestämmelser som gäller inom kvartersmark

Symbol	Beteckning	Syfte & motiv
	Användning av mark <i>Kvartersmark</i> Vård	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett Särskilt boende för äldre eller motsvarande funktion samt dess komplement. Ett äldreboende bedöms kunna stärka och komplettera landskapsbilden och närmiljön genom variation i bebyggelse och funktion.
	Användning av mark <i>Kvartersmark</i> Bostäder	Bestämmelsen avser att möjliggöra uppförandet av bostäder samt dess komplement i enlighet med syftet. Bostäder bedöms lämpligt i relation till bland annat landskapsbild och närliggande bebyggelse.
	Användning av mark <i>Kvartersmark</i> Gruppboende, serviceboende, familjehem eller trygghetsboende.	Bestämmelsen avser att komplettera användningsbestämmelsen "Vård" genom att möjliggöra inrättningen av gruppboende, serviceboende, familjehem, trygghetsboende eller motsvarande. Dessa användningar har ett lägre vårdbehov än ett SÄBO. Det kan även bli aktuellt med enbart någon eller en kombination av de listade boendeformerna inom

		<p>användningen om behovet av detta skulle uppstå.</p> <p>Avsikten med bestämmelsen är, givet ovanstående, flexibilitet och framtidssäkring av planförslaget.</p>
	<p>Begränsning av markens utnyttjande <i>Plus-/korsmark</i></p> <p>Marken får endast förses med komplementbyggnader och anläggningar som inte är byggnader.</p>	<p>Plusmarken inom användningen D och B₁ avser möjliggöra eventuella mindre komplement som behövs för att skapa en välfungerande verksamhet i relation till behov som uppstår med tid. Detta kan innebära exempelvis återvinningshus, förråd, carport, garage eller likande.</p> <p>Regleringen syftar således till att framtidsäkra platsen för eventuella kommande behov och skapa en flexibilitet i planen.</p> <p>Vidare syftar plusmarken till att begränsa möjligheterna att fullt ut bebygga ytan då värdefulla naturvärden i form av träd finns inom området som givet syftet med disponeringen av plusmarken ska tas hänsyn till. Ytan möjliggör även för nödvändig dagvattenhantering. Plusmarken ska även ses som en indirekt placeringsbestämmelse. Byggnader ska kunna placeras i egenskapsgränser.</p> <p>Regleringen bidrar även till att skapa ett avstånd till närliggande bebyggelse vilket bland annat möjliggör goda ljusförhållanden och att tillkommande bebyggelse inte kommer för nära bostadsbebyggelsen inom framförallt fastigheten Lysmasken 3 i nordöst och därmed inte dominerar omgivande landskap.</p>
	<p>Begränsning av markens utnyttjande <i>Prickmark</i></p> <p>Marken får inte förses med byggnad.</p>	<p>Prickmarken avser att säkerställa att området förblir bebyggelsefritt men att anläggningar så som stödmurar, stängsel, staket, plank, mur, dagvattenanläggningar, gator med mera kan anordnas. Prickmarken ska även ses som en indirekt placeringsbestämmelse. Byggnader ska kunna placeras i egenskapsgränser mot bestämmelsen även om avståndet till närliggande fastighet är mindre än 4,5 meter.</p> <p>Prickmarken inom användningen D och B₁ avser skapa ett bebyggelsefritt avstånd mot järnvägen för att säkerställa erforderliga riskavstånd.</p> <p>Prickmarken inom användningen B avser dels skapa ett bebyggelsefritt avstånd mot den</p>


		<p>allmänna platsmarken gata och dels mot närliggande fastigheter Humlan 8 och SÄBO tomten.</p> <p>Avståndet mot fastigheten Humlan 8 och dess byggkropp nordväst om användningsområdet för bostäder avser möjliggöra underhåll av fastigheten. Vidare syftar prickmarken till att öka avståndet mellan bebyggelsen så att en trivsamt miljö kan bildas genom att säkerställa att den tillkommande bostadsbebyggelsen inte skapar ett dominerande intryck i landskapet.</p> <p>Prickmarken inom användningen för bostäder mot SÄBOt i norr och nordöst syftar till att möjliggöra underhåll av bostäderna. Den syftar även till att säkerställa goda ljusförhållanden dels för SÄBOts innergård och dels för bostäderna.</p> <p>Prickmarkens funktion gentemot användningen "Gata" syftar till att säkerställa trafiksäkra förhållanden och att skapa en trygg miljö som upplevs som luftig och inte inklämd.</p> <p>Prickmarken inom användningsytan för bostäder avser säkerställa att byggkroppar inte placeras på marken som kan förhindra att erforderliga dagvattenåtgärder kan komma till stånd.</p>
a ₁	<p>Upphävande av strandskydd</p> <p>Strandskyddet är upphävt</p>	<p>Strandskyddet upphävs för att möjliggöra exploateringen av SÄBOt som är ett angeläget allmänintresse. Strandskyddet upphävs med stöd i 7kap. 18 c § punkt</p> <p>1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,</p> <p>2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen</p> <p>Och</p> <p>5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.</p>
a ₂	<p>Villkor för lov</p> <p>Bygglov får inte ges för byggnader förrän erforderliga fördröjnings och avrinningsvägar för dagvatten tillkommit.</p>	<p>Reglering avser att säkerställa att tillräckliga åtgärder tillkommer för att hantera skyfallsrisken för byggnader och anläggningar. Reglering avser en skydds- eller säkerhetsåtgärd, se m₁. Rening av dagvatten ska inte vara en del av villkoret om lov, då lagstöd saknas för detta.</p>

		<p>Vid beslut om bygglov ska detta medges om aktuella fördröjningsåtgärder tillkommer vilka säkerställer att flöden mot järnvägsbanken inte ökar givet befintliga förhållanden på platsen innan exploateringen. Även lutning av marken och infiltrationsförmågor ska beaktas, vilka kan medföra en ökning eller minskning av flöden mot järnvägsbanken. Exempelvis bör det finnas utlopp från tilltänkt innergård mot Nynäsbanan.</p> <p>Bestämmelse m_1 indikerar aktuell skyddsåtgärd för att lovet ska medges.</p> <p>Notera PBL 9kap. 35§ vid marklov.</p> <p>Se avsnitt om "Dagvatten och skyfall" för en utförligare motivering och för tillämpning.</p>
b_1	<p>Utförande Ventilation får inte riktas mot väst, nordväst och järnvägen (Nynäsbanan).</p>	Bestämmelsen avser att säkerställa erforderliga riskåtgärder till följd av att Nynäsbanan klassas som farligt godsled.
b_2	<p>Utförande Huvudentré och utrymningsvägar får inte placeras mot väst, nordväst och järnvägen (Nynäsbanan).</p>	Bestämmelsen avser att säkerställa erforderliga riskåtgärder till följd av att Nynäsbanan klassas som farligt godsled.
b_3	<p>Utförande Inom 30 meter mätt från Nynäsbanans (järnvägen) mitt ska fasader utföras i obrännbart material.</p>	Bestämmelsen avser att säkerställa erforderliga riskåtgärder till följd av att Nynäsbanan klassas som farligt godsled.
e_1	<p>Utnyttjandegrad Största byggnadsarea är <i kartan angivet> % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.</p>	<p>Utnyttjandegraden avser säkerställa erforderlig byggrätt för att uppnå syftet. Detta har bedömts innebära möjligheten att tillskapa cirka 13-19 rad- eller kedjehus alternativt 45-70 lägenheter. Vidare möjliggör byggrätten för uppförandet av ett SÄBO med plats för 90-100 brukare.</p> <p>Utnyttjandegraden har satts i relation till bland annat ljusinsläpp, landskapsbild, trafiksäkerhet, trygghet, möjlighet att underhålla den egna fastigheten, möjlighet att omhänderta dagvatten, parkering och möjligheten att ordna med lovbeFriade åtgärder så som Attefall och Friggebodar.</p> <p>Med utgångspunkt i ovanstående har byggrätten begränsats.</p>

<p>h_1</p>	<p>Höjds på byggnadsverk Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter.</p>	<p>Bestämmelsen syftar till att reglera höjden på byggnader inom kvartersmarken i relation till befintlig bebyggelse, landskapsbild, funktion av användningen och den mänskliga skalan.</p> <p>Höjdbestämmelse h_1 18m inom användningen D och B_1 avser möjliggöra en byggkropp med fem våningar. Höjden har satts i relation till omgivande bebyggelses höjd och topografi. Även då omkringliggande bebyggelse är i snitt cirka 11-12 meter i nockhöjd ligger de alla på höjder medans SÄBOT planläggs i en nedsänkt del av landskapet. Därmed bedöms inte SÄBOT bli dominerande utan hamna i paritet med omkringliggande bebyggelse.</p> <p>Höjdbestämmelsen h_1 4m inom plusmarken avser möjliggöra för byggnader i en våning. Bestämmelsen avser att säkerställa detta och att kompletterande bebyggelse till SÄBOT inte dominerar i förhållande till bebyggelselandskapet utan upplevs som komplement till huvudbyggnaden.</p> <p>Höjdbestämmelse h_1 11m inom användningen B avser möjliggörabostäder i max tre våningar plus en vindsvåning. Höjdsättningen ska ses i ett sammanhang av att direkt angränsande flerfamiljshus som utöver sin höjd ligger cirka två meter högre i topografin. Därmed bedöms höjden som lämplig med utgångspunkt i att bostäderna ska smälta in i bebyggelselandskapet och topografin.</p>
<p>m_1</p>	<p>Skydd mot störningar Skydd mot skyfall ska finnas.</p>	<p>Reglering avser att säkerställa att tillräckliga åtgärder tillkommer för att hantera skyfallsrisken för byggnader och anläggningar. Reglering avser en skydds eller säkerhetsåtgärd i kombination med villkor om lov, se a_2. Rening av dagvatten är inte ett krav för att åtgärden ska anses uppfylld, då lagstöd saknas för detta.</p> <p>Åtgärden ska anses vara uppfylld om aktuella fördröjningsåtgärder tillkommer inom ytan, så som ett svackdike eller växtbäddar, vilka säkerställer att flöden mot järnvägsbanken inte ökar givet befintliga förhållanden på platsen innan exploateringen. Den tillräckliga fördröjningsvolymen har beräknats till $12m_3$. Likvärdiga åtgärder som uppnår samma resultat för användningsområdet i sin helhet utanför reglerad yta men inom användningen ska bedömas som tillräckligt för att skyddsåtgärden ska anses vara uppfylld. a_2 ska således medges i</p>

		<p>dessa fall. Lutning av marken och infiltrationsförmågor ska beaktas, vilka kan medföra en ökning eller minskning av flöden mot järnvägsbanken.</p> <p>Se avsnitt om "Dagvatten och skyfall" för en utförligare motivering och för tillämpning.</p>
Ö ₁	<p>Begränsning av markens utnyttjande</p> <p>Marken får inte förses med byggnadsverk med undantag för stängsel, staket, plank, mur, utkragande balkonger, trappor eller dagvattenanläggningar.</p>	<p>Bestämmelsen avser att förhindra att marken utnyttjas på ett sådant sätt att dagvatten vid kraftiga skyfall inte kan ta sig från avsedd innergården norrut.</p> <p>Vidare avse bestämmelsen säkerställa yta för att dagvattenhantering kan tillkomma inom kvartersmarken för att minimera skyfallsrisken. Detta dels för den tillkommande bebyggelsen men även för järnvägsbanken längs med Nynäsbanan.</p> <p>I övrigt avser sådana anläggningar som inte bedöms störa möjligheten att förhindra översvämningar tillåtas inom ytan.</p> <p>Avståndet mot fastigheten Humlan 8 och dess byggkropp väst om användningsområdet D och B₁ avser möjliggöra underhåll av fastigheten. Vidare syftar bestämmelsen utöver ovanstående till att öka avståndet mellan bebyggelsen så att en trivsam miljö kan bildas genom att säkerställa att det tillkommande SÄBOt inte skapar ett dominerande intryck i landskapet. Bestämmelsen ska även ses som en indirekt placeringsbestämmelse. Byggnader ska kunna placeras i egenskapsgräns mot bestämmelsen.</p>

Bestämmelser som gäller inom allmän platsmark

Symbol	Beteckning	Syfte & motiv
	<p>Allmän plats</p> <p>GATA</p>	Allmän platsmark som ska användas som gata. Användningen syftar till att reglera befintlig väg och avsedd breddning samt förlängning av Fröjas-, Odins- och Sigyns väg.
genomsläpplighet ₁	<p>Utformning av allmän plats</p> <p>Minst 20% av marken ska vara genomsläpplig.</p>	Bestämmelsen avser att säkerställa att fördröjning och rening av dagvatten sker så att miljö kvalitetsnormer uppnås och skyfallsrisker minimeras.
fördröjning ₁	<p>Utformning av områden för dagvatten</p>	Bestämmelsen avser att säkerställa att fördröjning och rening av dagvatten sker så att miljö kvalitetsnormer uppnås och skyfallsrisker minimeras.

	Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 24 m ³ ska finnas	
--	--------------------------------------------------------------------------------	--

Nuläge, planförslaget & konsekvenser

Riksintresse

Planområdet är lokaliserat inom riksintresset för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust men innefattar idag inga sådana värden i och med att området kan anses exploaterat. Området har idag begränsat värde i form av rastplats för hundar men bjuder inte in till vistelse på grund av bland annat den grova sprängsten på platsen som gör det svårt att röra sig obehindrat i området.

Gällande riksintresset för högexploaterad kust omfattas området delvis av strandskydd men för planområdet gäller, i enlighet med 7kap. 18 c § MB, särskilda skäl för dispens/ upphävande. Dessa särskilda skäl är följande:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,

Varför Sverige har ett strandskydd finns formulerat i miljöbalken 7 kap. 13–18 h §§: Strandskyddet syftar till att långsiktigt 1) trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och 2) bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Länsstyrelsen kan utöka strandskyddet upp till 300 meter med stöd i 7 kap. 14§ miljöbalken, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften. Strandskyddet i planområdet omfattas av det generella skyddet om 100 meter.

Nedan redogörs för de allmänna och enskilda intressena för att upphäva strandskyddet på platsen med utgångspunkt i de lagstöd som finns i miljöbalken. I kontexten är det allmänna och enskilda intresset av att planlägga för ett SÄBO starkt. Detta redogörs för under rubriken "Bakgrund" i inledningen av detta dokument men även i nedan text i sammanhanget av de undantag som får göras givet strandskydd.

Avseende andra punkten i miljöbalken gällande strandskyddets syfte tillgodoses de värden som återfinns på platsen trots strandskyddets upphävande i och med bestämmelsen om utökat marklov avseende fällning av träd.

Gällande punkt ett bedöms området ha tagits i anspråk dels genom den tidigare och nuvarande exploateringen. Se figur 3. Dels bedöms planområdet, sett till den omgivande miljön tillhöra ett större område som tagits i anspråk inom strandskyddets gräns i form av bland annat bostadsbebyggelse. Därmed kan denna exploatering inte vara av vikt eftersom syftet med strandskyddet redan förlorat sin innebörd i ett större sammanhang i området. Till kontexten hör att planområdet tidigare inte omfattas av strandskyddet då detaljplanerna S131 från april 1965 och S135 från maj 1967 tillkom innan strandskyddets generella införande 1 juli 1975. På grund av detta har området exploaterats utan hänsyn till strandskydd.

Gällande punkt två så skiljs tydligt planområdet och strandlinjen av barriären Nynäsbanan. Syftet med strandskyddet kan inte uppnås till följd av järnvägens lokalisering intill strandlinjen vilket gör att strandlinjen inte kan nås från området. Även topografin i området gör att strandlinjen inte kan nås från det närliggande området.

Gällande punkt fem bedöms syftet att etablera ett SÄBO och kommunen samt medborgarnas akuta behov av detta som ett väsentligt angeläget allmänintresse överträffande strandskyddet. Platsens lämplighet ska ses i kontexten av att planområdet redan är exploaterat och att SÄBOt, som faller inom strandskyddets ramar, tydligt medföra positiva egenskaper överträffande dem strandskyddet skulle medföra på platsen. Dessa positiva egenskaper är bland annat möjligheten att sörja för kommunens åldrande befolkning generellt men Nynässtad specifikt under en längre tid. I

nuläget finns en brist på SÄBO-platser och kommande demografiska utveckling de närmaste åren kommer kraftigt förvärra denna brist om inte ett SÄBO kan tillkomma. Inga andra områden har kunnat lokaliseras av kommunen i



Figur 3: Ortofoto över planområde 2019, vänster, till 2023, höger.

Nynässtad som kan möjliggöra planläggning av ett SÄBO. Strandlinjen å andra sidan kan inte nås från planområdet och anses ha begränsat värde utifrån nuvarande förutsättningar. En exploatering skulle således inte nämnvärt påverka det allmänna intresset av att långsiktigt trygga tillgången till strandområden som inte kan nås från planområdet. Exploateringen skulle inte heller påverka det allmänna intresset av att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten då området har begränsade naturvärden. De begränsade värden som återfinns inom planområdet skyddas i planen trots att strandskyddet upphävs i och med bestämmelsen om villkor om lov för fällning av träd.

Utöver riksintresset för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust ligger även planförslaget i anslutning till riksintresse för kommunikationer då Nynäsbanan ligger dikt an planområdet i norr. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då hänsyn har tagits vid placering av byggrätter för att inte begränsa riksintresset. Med utgångspunkt i den riskutredning (240216, rev 240603) som tagits fram har relevanta regleringar gjorts. Dessa regleringar avser framförallt b_1 - b_3 samt prickmark. Även utökade villkor för bygglov och aktuella skyddsbestämmelser finns i plankartan för att hantera risker för skyfall. Se avsnitt om "Dagvatten & skyfall" avseende detta. Att notera är att tillkommande exploatering och planförslag inte förändrar det faktum att längs med aktuell sträcka intill Nynäsbanan infinner sig flertalet flerbostadshus med betydligt kortare avstånd till spårvägsmittpunkt än det kortaste möjliga avstånd som möjliggörs i planförslaget. Detta utan aktuella regleringar som återfinns i planförslaget om att riskåtgärder skall tillkomma. Se bostadsbebyggelse väster och öster diktan planområdet med avsevärt kortare avstånd till spårmittpunkt än planförslaget medger. Tilltänkt SÄBO kan således ses i ett hästskoperspektiv givet de befintliga bostadshusen angränsande planområdet. Se figur 3. Att notera är även de topografiska förutsättningarna på platsen. De utmanar dels en hypotetisk utbyggnad av spårvägen mot bebyggelsen i fråga och dels utgör de ett naturligt skydd mot olyckor. Det förefaller även osannolikt att en utbyggnad av Nynäsbanan skulle ta formen av en banan in mot planområdet givet befintlig bostadsbebyggelse bredvid planområdet i öst och väst. En hypotetisk utbyggnad av Nynäsbanan är snarare trolig i riktning mot strandlinjen. Att notera är att Trafikverket inte har några planer på en utbyggnad av Nynäsbanan under överskådlig framtid för aktuell sträcka.

Planförslaget kan med dessa insikter inte anses begränsa en hypotetisk icke aktuell utbyggnad av Nynäsbanan i framtiden även då det ligger närmre än 30 meter från spårvägsmittpunkt. Riksintresset nuvarande funktion påverkas inte heller negativt av en exploatering i enlighet med planförslaget. Förvaltningen bedömer därmed att planförslaget är lämpligt i frågan om påverkan på riksintresset för kommunikationer.

Geoteknik, stabilitet & radon

För planarbetet har en geoteknisk utredning (Geoteknik, 240328, rev 240618) och en markteknisk undersökningsrapport (Markteknisk undersökningsrapport, 240328) tagits fram av AFRY på uppdrag av kommunen. Utredningarna klargör att planförslaget är lämpligt utan att begräsningar behövs i planen utöver de som återfinns i form av exploateringsgrad och andra indirekta regleringar. Nedan klargörs de fynd som gjorts och hur planförslaget förhåller sig till risker kopplat till geotekniken på platsen. Undersökning har vid beräkningar antagit att SÄBOt skall uppföras i fem våningar. Varje våningsplan antas generellt bidra med 15 kPa utbredd last vilket ger en last för hela byggnaden på 75 kPa. Den dimensionerade lasten blir 82,5 kPa och är den last som används i beräkningarna. Lasten har placerats en meter från släntkrön. Planförslaget medger inte en exploatering närmare släntkrön än cirka två till sex meter. Högre belastning är möjlig men inte specifikt utredd. Området ligger inte inom ett riskområde för exempelvis kvicklera och utgör inte på något annat sätt ett område med försvårande geotekniska egenskaper. Reglering om belastning utöver indirekt reglering om exploatering är mycket ovanliga givet dessa omständigheter. Ytterligare reglering avseende exakt den utgångspunkt som tagits i den geotekniska utredningen är inte relevant eller proportionerlig givet bland annat PBL 4kap. 32§. Fråga kommer även hanteras inom ramen för ett bygglov eller ett marklov. Att tillägga är att belastningen på platsen utöver ovanstående resonemang är indirekt reglerad och kontrollerad. Detta i och med bestämmelser om bland annat maximal nockhöjd och exploateringsgrad men även prick- och plusmark.

Generella förhållanden

Undersökningsområdet är relativt flackt och består av en grusyta. Området omges av träd och buskage. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jorden i undersökningsområdet av 5-10 meter sandig morän. Utförda undersökningar visar att djup till berg varierar mellan 0,2 till 8 meter och att friktionsjorden överlagras av fyllning. Mellan fyllning och friktionsjord förekommer torrskorpelera och lera. Området omges av berg i dagen, se figur 4.

Schaktning

Eventuella schakter kan genomföras med släntlutning 1:1,5 i fyllningen med ett säkerhetsavstånd om 1 meter från släntkrön för överlast. Schaktslänter ska skyddas mot regn. Djupare schakter ska kontrolleras av geotekniker.

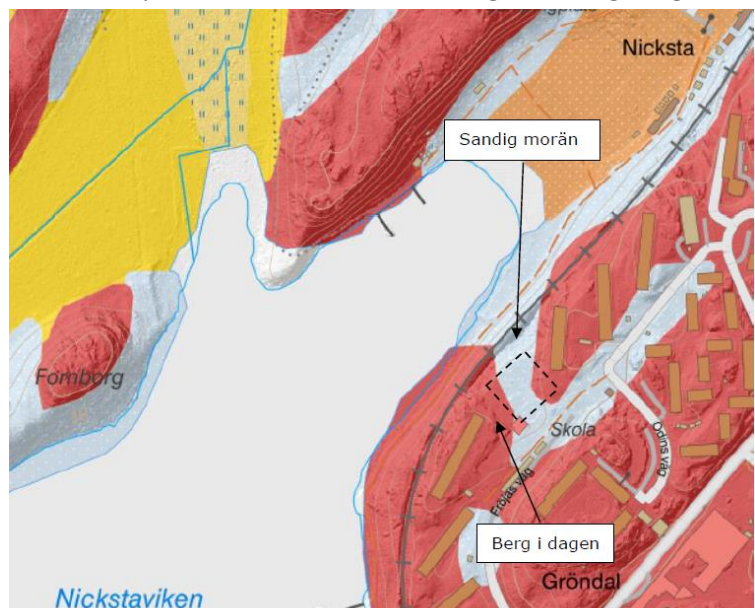
Behov av länshållning (bortpumpade av inträngande grundvatten) kan förekomma om schakter utförs under grundvattennivå.

Sättning

Då jordmäktigheten av sättningsbenägen jord varierar kan differentialsättningar för planerad bebyggelse uppstå men då mäktigheten inte är stor och innehåller sand och silt kommer totalsättning att tas ut snabbt. Därför rekommenderas att jorden förbelastas för att ta ut sättningar, att leran helt skiftas ut till ett djup om cirka 1,8 meter eller att pålar används för de partierna med sättningsbenägen jord. När grundläggningsmetod och laster från byggnaden bestämts ska sättningar kontrolleras. Vid plattgrundläggning, det vill säga när laster måste upptas av jorden, ska sättningsberäkningar utföras.

Grundläggning

Med avseende på variation i jordlagerföljd och djup till berg över området kommer en kombinerad grundläggning erfordras. I de delar där djup till berg är grunt rekommenderas grundläggning på sula eller plintar och i de delar där djup till berg är större rekommenderas pålgrundläggning. Utförda sonderingar visar på förekomst av block i fyllningen vilket kan medföra problem vid neddrivning av slagna pålar och borrade pålar rekommenderas. Uppskattad pållängd är mellan 4,3 och 7,7 meter.



Figur 4: Jordartskarta från SGU 2024. Blått = sandig morän. Rött = berg i dagen.

Baserat på nu utförda observationer av grundvattennivå rekommenderas eventuellt garagegolv att ligga över nivå +13,6. Med en grundläggningsnivå under grundvattennivån erfordras länshållning vid schakt- och grundläggningsarbeten samt att konstruktionen utförs vattentät. Bortschaktning av berg (sprängning) kan behövas vid grundläggning på berg.

Järnvägsbanken

Utförda beräkningar visar att stabiliteten uppfylls för tolkad jordlagerprofil och antagna lastförhållanden och att exploateringen därmed inte påverkar järnvägsbanken. Eftersom slänten troligen har grundare djup är stabiliteten högre än beräknat. Stabiliteten är kontrollerad för en markhöjning till nivå +18,4 samt med en last om 82,5 kPa en meter iifrån släntrönen.

Högre belastning är möjlig men inte specifikt utredd, ytterligare reglering i planförslaget avseende exakt den utgångspunkt som tagits i den geotekniska utredningen är inte relevant eller proportionerlig givet bland annat PBL 4kap 32§. Fråga kommer även hanteras inom ramen för ett bygglov eller ett marklov. Att tillägga är att belastningen på platsen utöver ovanstående resonemang är indirekt reglerad. Detta i och med bestämmelser om bland annat maximal nockhöjd och exploateringsgrad men även prick- och plusmark. Skulle ytterligare belastning via markhöjning än vad som antas i planförslaget föreslås vid ett bygglovsskede kontrollerade det även då marklov ges i enlighet med 9kap. 35§.

Gällande geotekniska risker kopplat till skyfall, se framförallt avsnitt om "Dagvatten och skyfall". Kommunen har dock efter samrådet beräknat stabiliteten för järnvägsbanken även vid kraftiga skyfall och utan aktuella fördröjningsåtgärder som planförslaget medför. Se geoteknisk utredning 240328, rev 240618 och dess bilagor för detaljerade beräkningar. Dessa beräkningar visar på en erforderlig stabilitet även vid höga vattenstånd i den lågpunkt som ligger dikt an järnvägsbanken. Utredningen har utgått från konservativa antaganden. Kommunen kan således med mycket hög säkert säga att exploateringen inte medför några olägenheter för Trafikverkets anläggning eller fastighet samt att risk för ras och sked inte föreligger. Ytterligare beräkningar eller utredningar avseende förhållandet mellan exploateringen som medges i planförslaget och järnvägsbanken bedöms inte som nödvändiga av kommunen. Gällande järnvägsbanken är således kommunens bedömning i princip likställd med den geoteknisk utrednings 240328, rev 240618 bedömning som sammanfattas i avsnitt 11.2 i utredningen.

Radon & sulfidberg

Mätningar av radon på berg/häll har genomförts i planområdet. Maximal radon beräknats till 55,58 Bq/kg. Medelvärde är 49,89 Bq/kg och minimivärde 38,29 Bq/kg. Enligt Byggforskningsrådet klassas detta som lågradonmark då värdet är under 60 Bq/kg. Ingen radonsäkrad grundläggning behövs således. Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³.

Inom ramen för undersökningen har sulfidanalyser genomförts. Alla analyser visar på låg försurningspotential i bergmaterialet och materialet kan således återanvändas utan vidare åtgärder. Materialet bedöms ha en låg risk för sur avrinning och risken för potentiellt miljöskadliga metaller och halvmetaller bedöms även som låg.

Område för bostäder & gata

Ett utlåtande gällande de geotekniska egenskaperna för området för bostäder och förlängning av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg togs fram av AFRY för att klargöra förutsättningarna och lämpligheten för byggnation. Se geotekniskt utlåtande, 240328. Beskaffenheten av områdets geoteknik bedöms som likvärde den för SÄBOt vilket även jordprovbörningarna från den miljöteknisk markundersökning visar. Enligt SGUs jordartskarta är området karterat som berg i dagen. Området har vid grundläggning för den tidigare förskolan preparerats och jämnats ut. Grundläggning bedöms kunna lösas på liknande sätt som för området avseende SÄBOt. Ytan bedöms kunna klar relevanta laster i relation till tidigare bebyggelse och den bebyggelse som föreslås i planförslaget utan stabilitet eller sättningsproblem. Kommunen känner inte till några försvårande omständigheter som föranleder ytterligare behov av utredningar inom ramen för planprocessen. Vid ett genomförande av planförslaget kan behov av förtydligande utredningar behövas i relation till det förslag som en exploitör söker bygglov för.

Sammantaget bedömer kommunen att det entydigt kan utslutas att det föreligger stabilitets- erosions- eller radonproblematik inom området för bostäder och användningen gata med utgångspunkt i det geotekniska utlåtandet, 240328. Detta givet bland annat den historiska användningen av platsen, de förhållanden som föreligger på närliggande ytor och de provtagningar som gjorts i samband med den miljöteknisk markundersökning, 240327.

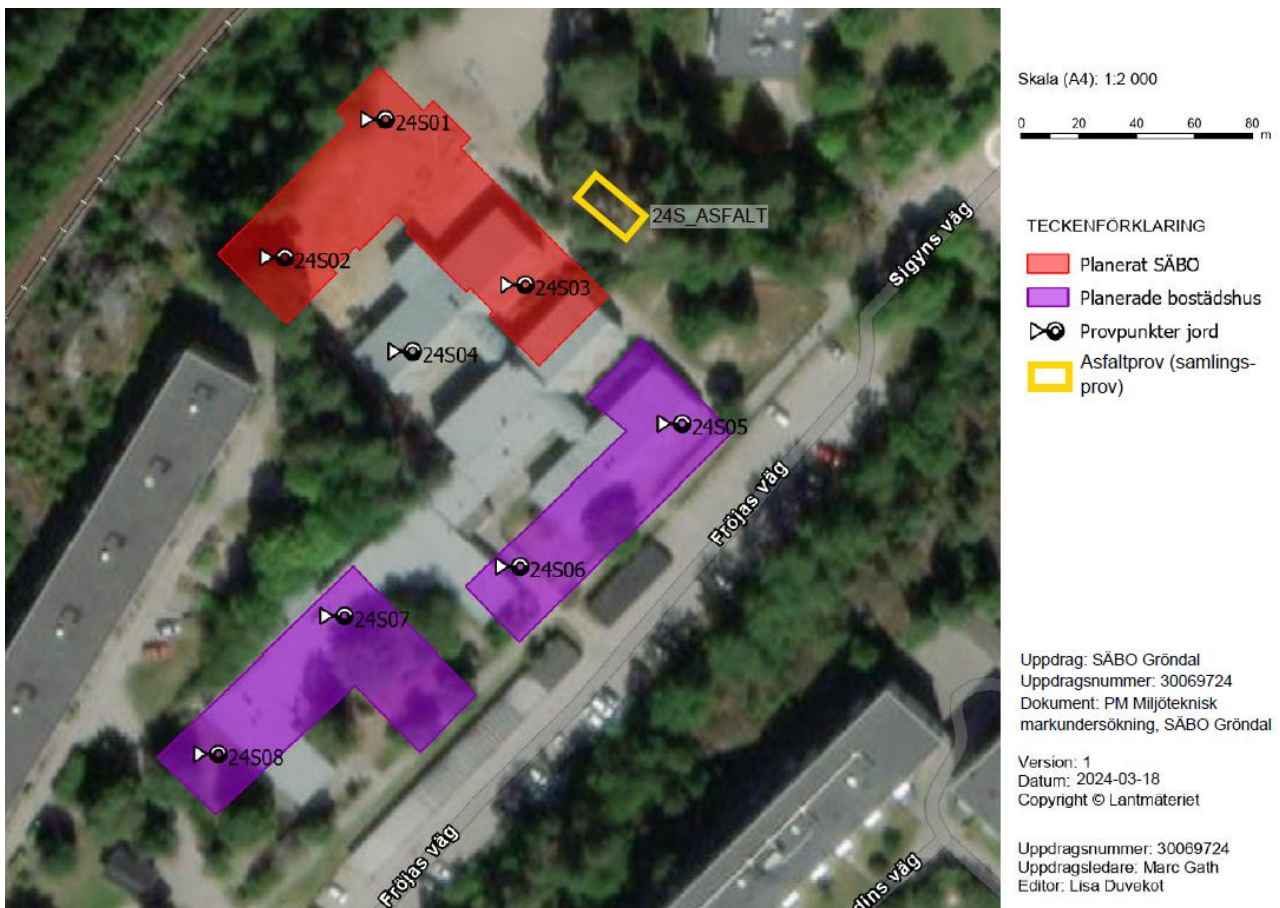
Föroreningar

Utöver de geotekniska utredningarna har kommunen även beställt en markmiljöteknisk utredning av Sweco, 240327 för att identifiera eventuella föroreningar inom planområdet. I den historiska inventeringen av planområdet i rapporten framgår att det inte finns några potentiella källor för markföroreningar från närliggande EBH-objekt. Det närmaste EBH-objektet (178052 och 131749) ligger cirka 400 meter söder respektive sydöst om det aktuella undersökningsområdet men är ej riskklassat. Det bedöms att risken för markföroreningar från de två fritidsbåtshamnar (EBH-objekt 131778 och 178052) samt andra EBH-riskobjekt (kring centrala Nynäshamn) är låg på grund av avståndet mellan undersökningsområdet och EBH-objekten.

Nynäsbanan ligger cirka 30 meter norr om undersökningsområdet och anlades 1901. Järnvägar kan medföra en föroreningsrisk för ämnen som kreosot och metaller (från impregnerade sliprar), polycykliska aromatiska kolväten (PAH) från fyllnadsmaterial och bekämpningsmedel. Det bedöms att risken för spridning av markföroreningar från järnvägen till undersökningsområdet är låg på grund av avstånd till järnvägen och då dessa ämnen har låga mobilitet (väl bundna) i marken.

Fyllnadsmaterial från tidigare byggnad på platsen (förskolan) kan medföra en risk för markföroreningar. Ämnen som ofta förekommer och som bedöms kunna påträffas i fyllnadsmaterial är olika metaller, polycykliska aromatiska kolväten och petroleumkolväten. Ingen miljöprovtagning har utförts under rivning av förskolan och föroreningssituationen i fyllnadsmaterialet var okänd. Därmed genomfördes provtagning inom planområdet för att säkerställa att fyllnadsmassorna inte innehöll några föroreningar och att platsen är lämplig i relation till föreslagna användning.

Av totalt 12 analyserade jordprover gjorda inom hela planområde påträffades enbart halter över känslig markanvändning (KM) i ett prov. Se figur 5. Det provet (24S01) ligger dock enbart strax över KM och under värdena för mindre känslig markanvändning (MKM). De överskridande halterna för (24S01) gäller PCB:er. Föroreningen bedöms vara lokal och begränsad givet de antal prover som tagits och spridningen av dem inom planområdet. Risken för att markens beskaffenhet ska utgöra en risk för människors hälsa givet den föreslagna användningen bedöms av kommunen som låg. Planområdet präglas av föroreningshalter inom KM, prov nummer 24S01 förändrar inte den



Figur 5: Provpunkter för föroreningar.

generella bedömningen och SÄBOt kan placeras inom ytan för provpunkt 24S01 utan vidare åtgärder då det inte bedöms föreligga oacceptabla risker för människors hälsa. Exploatering utifrån planförslaget kan således genomföras och ytterligare provtagningar bedöms inte behöva genomföras inom ramen för planläggningen. Den aktuella förroreningspunkten med förhöjda föroreningshalter kan schaktas bort samtidigt som konstruktionsschakt och massorna kräver ingen speciell behandling för att omhändertas. Anmälan till Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund kan göras i samband med genomförande av planförslaget och efter laga kraft.

Analyser av asfaltsprover har klassificerats som fria från stenkolstjära och asfalten bedöms kunna återanvändas som både slitlager och bärlager vid eventuell exploatering. Den sammanvägda bedömningen är att de inte föreligger föroreningar som innebär att planförslaget blir olämpligt givet planens föreslagna användningar.

Bebyggelse

Volym & tak

Nuvarande flerfamiljsbebyggelse angränsande planområdet är i tre våningar och cirka 11-12 meter i nockhöjd mätt från marken intill byggnaden. Bostadsområdet i sin helhet byggdes ut i slutet av 60- till början 70-talet. Takutformningen i området är generellt flacka pulpettak med inslag av sadeltak för vissa komplementbyggnader och angränsande flerfamiljshus vid Heimdalsvägen. De generella kulörerna för bebyggelsen intill planområdet är i nuläget mossgrön alternativt militärgrön. Bebyggelseområdet för bostäder ligger cirka 0,5-2 meter lägre än den närmaste marken intill huskroppen för flerfamiljshus i väst. Se figur 6.

Garagen intill den tillkommande förlängningen av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg är cirka tre meter i nockhöjd. Flerfamiljshusen på höjden i öst ligger cirka 15 meter högre än bebyggelseområdet för den föreslagna bostadsbebyggelsen. Se figur 7 för en visualisering av bebyggelsen i en sektionsritning och specifikt "möjliga bostäder" för visualisering av möjliga våningar för bostäder avsett för flerbostadshus, rad- eller kedjehus. Tillkommande bostadsbebyggelse bedöms utifrån dessa observationer av bebyggelselanskapet kunna ha en maximal nockhöjd om cirka 11 meter för att harmonisera och smälta in i landskapet.



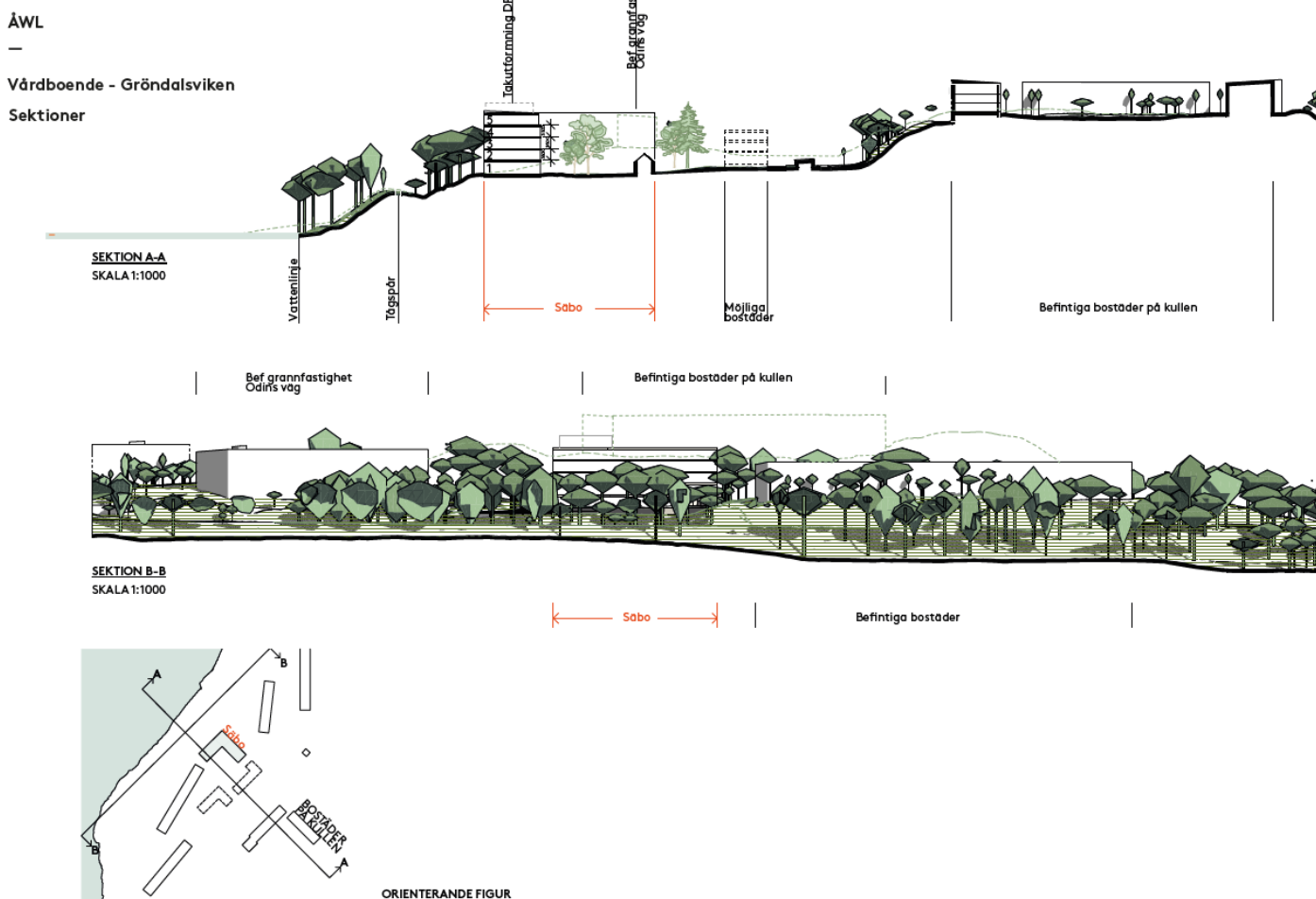
Figur 6: Vy från närliggande bostadsbebyggelse mot tillkommande radhus, före och efter rivningen av Humelgårdskolan, 2021 vänster 2019 höger.

Då flacka pulpettak tenderar att generellt betona en byggnads upplevda volym och då befintligt taklanskap till stora delar omfattas av denna utformning bedöms inte takvinkel eller takutformning behöva regleras i relation till upplevd bebyggelsevolym. Om tillkommande bebyggelse har en annan takutformning än flacka pulpettak är det positivt utifrån hur bebyggelsevolymen antas kunna upplevas. Det är däremot inget krav då nockhöjden och topografin är de avgörande avgränsande faktorerna.

Kommunen bedömer även att befintligt taklanskap inte är av sådan dignitet att det har ett kulturmiljövärde som kräver reglering i plankarta. I samklang med FÖPen bedöms i stället behovet av möjligheten att variera bebyggelsen vara av större vikt. Därmed sätts inga egenskapsbestämmelser för att reglera takutformningen. I sammanhanget är det relevant att notera att den rivna bebyggelsen inom fastigheten Humlan 10 hade en varierad takutformning. Ovan gjorda bedömning avser även tillkommande SÄBO.

I sammanhanget är det av vikt att notera det enskilda intresset, att fritt utforma taklandskapet. Se 2kap 1§ i PBL och proportionalitetsprincipen. Principen innebär ett krav på att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett

beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. Nyttan att reglera takutformningen bedöms inte stå i proportion till några kända allmänna eller enskilda intressena på platsen. Därmed är det enskilda intresset, att utforma taklanskapet fritt, av större vikt.



Figur 7: Sektionsritning exploateringsområde, volymstudie, ÅWL

Som kan ses i figur 7 planläggs SÄBOt i en naturlig svacka i landskapet. Därmed skapas förutsättningar att exploatera ytan med en något högre bebyggelse än vad som i nuläget dominerar omgivningen. Att notera är även den avgränsande vegetationen mellan bebyggelsen vilket bryter upp landskapet och upplevelsen av de olika bebyggelsevolymerna på platsen. Med utgångspunkt i den volymstudie som gjorts av ÅWL-arkitekter, se figur 7, bedöms den maximala nockhöjden för SÄBOt till fem våningar eller 18 meter i nockhöjd, givet att varje våningsplan bygger cirka 3,5 meter. Detta antagande ger även utrymme för en konstruktion med trästomme. Varje våningsplan har cirka 18-20 bostadsrum plus gemensamma vardagsrum, kök personalutrymmen och andra utrymmen för verksamheten. Då syftet med planuppdraget var att planlägga för ett SÄBO med cirka 90-100 platser krävs ett våningstal om minst fem våningar för att möjliggöra detta inom planområdet. Andra planlösningar som breder ut sig horisontellt och inte vertikalt är möjliga men inte inom den begränsade yta som finns tillgänglig inom planområdet. Vidare kräver alternativa planlösningar för SÄBOt som inrymmer 90-100 platser noggranna överväganden kring funktionalitet givet verksamhetens behov. Alla typer av former och höjder är inte lämpliga för att rymma funktionen SÄBO i relation till sådana aspekter som personaleffektivitet, patientsäkerhet med mera.

Exploateringstal & reglering

Byggrätt e₁: 55% (1747kvm) inom användningen D och B1 avser möjliggöra ett SÄBO avseende cirka 90-100 brukare inklusive komplement så som förråd och, växthus med mera. SÄBOt motsvarar cirka 1450 kvm, vilket innebär att det kvarstår cirka 297 kvm för kompletterande bebyggelse på exempelvis innergården, likt ett orangeri, växthus eller förråd. Marginal i byggrätten har givits i relation till framtida förändrade behov i form av utbyggnader eller förändringar i genomförandeskedet. Ytterligare en anledning till denna marginal i byggrätten är att säkerställa möjligheten att ersätta det skyddsrum som finns på platsen. Nuvarande skyddsrum uppgår till 251 kvm i BYA och kan vid behov exempelvis placeras på innergården. Se figur 8. Avsikten är att framtidssäkra platsen och skapa en flexibilitet i planen på ett måttligt sätt. Parkering kan lösas utan att nyttja byggrätten och utan att underjordiskt garage byggs.

Underjordiska garage eller källarvåning är möjligt att ordna med hänsyn till geotekniken. Beroende på hur byggrätten disponeras kan parkering av både motorfordon och cyklar lösas väderskyddet.

Byggrätt e₁: 5% (127kvm) inom användningen D och B1 avser möjliggöra eventuella mindre komplement som behövs för att skapa en välfungerande verksamhet i relation till behov som uppstår med tid. Detta kan innebära exempelvis återvinningshus, förråd, carport, garage eller likande. Byggrätten syftar således till att framtidsäkra platsen för eventuella kommande behov och skapa en flexibilitet i planen.

Byggrätt e₁: 60% (1255kvm) inom användningen B avser möjliggöra cirka 10-18 rad- eller kedjehus om 84-50 kvm byggnadsarea (BYA) med generös förgårdsmark alternativt ett flerfamiljshus med mellan 35-70 lägenheter beroende på hur stora lägenheterna blir. Bestämmelsen skapar möjlighet att placera och utforma tillkommande bebyggelse på en mängd olika sätt.

Vid en exploatering med rad- eller kedjehus kan ytan även bebyggas med attefallsbebyggelse om max 30kvm per rad- eller kedjehus plus eventuella friggebodar om max 15 kvm per rad- eller kedjehus. Därmed krävs en viss begränsning avbyggrätten så att exploateringen inte blir så pass hög att de negativt påverkar omgivningen även om det innebär en minskad flexibilitet.

Förgårdsmarken för bostadsbebyggelsen syftar till att skapa en lummig miljö i söderläge där tillkommande gatustråk (förlängning) inte upplevs som allt för intryckt, en trafikfara eller otrygg. Detta ska sättas i relation till befintliga garage som ligger utmed tilltänkt förlängning av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg.

Den nuvarande parkeringssituationen i området har bedömts som ansträngd. Därmed är det centralt att ytterligare exploatering inte medför att situationen förvärras. Parkering avses lösas på den enskilda fastigheten. Parkering kan exempelvis lösas i fristående eller i inbyggda garage alternativt carports. Planförslaget möjliggör även för ej väderskyddad parkering på förgårdsmarken för varje enskild tomt om en exploatering med rad- eller kedjehus blir aktuell. Beroende på disponering av byggrätten kan flera olika lösningar vara aktuella vilka inte försämrar parkeringssituationen i området.

Om ett genomförande innebär flerfamiljshus behöver parkeringslösningen beakta att tillräckliga ytor till förgårdsmark, för en trivsamt miljö givet den begränsade bebyggelseytan, tillkommer. Parkering kan ordnas i garage under byggnadskroppen vilket dock oftast innebär kostnadsdrivande åtgärder. Planförslaget bedöms medge omkring 30 parkeringsplatser under förutsättning att byggnaden placeras mot prickmarken i norr.

Gällande vatten och avlopp (VA) finns vissa begränsningar i ledningsnätet som gör att en exploatering med lägre belastning är att föredra, varvid rad- eller kedjehus eller ett mindre flerfamiljshus kan bedömas som lämpligt utan att tillkommande bebyggelse innebär en uppgradering av nätet.

Flerbostadshus kräver ofta större ytor än småhus när det gäller att ordna med erforderliga funktioner. Exploateringsgraden får påverkan på gaturummet, ljus- och bullerförutsättningar samt storleken på grönområden. Nuvarande exploateringsgrad medför att flerfamiljshus kan byggas med ett djup om cirka 13 meter och med en längd om cirka 95 meter. Vid en sådan exploatering lämnas mindre yta för gård och grönska om markparkering skall vara en dominerande parkeringslösning. Att notera är att befintligt bebyggelselandskap omfattar byggkroppar i liknande storleksordning.

Rad- eller kedjehus kan vara ett komplement till den befintliga miljön som till större del består av flerfamiljshus i hyresform samtidigt som staden kan förtätas. Rad- eller kedjehus anses komplettera området dels genom sin funktion, form och möjlighet till flera blandade ägandeformer. Bebyggelse i form av rad- eller kedjehus bedöms även varsamt kunna förtäta och koppla ihop bebyggelsen i området mellan Fröjas-, Sigyns- och Odins väg. Detta inom ett område som idag, efter rivningen av Humlegårdsskolan, bedöms som allt för öppen och separerande.

Större friliggande villor bedöms inte medföra ett ändamålsenligt resursutnyttjande av ytan, harmonisera med närliggande bebyggelse eller landskapsbilden.

Vision SÄBO

För att tydliggöra ambitionerna och planförslagets innebörd vid en realisering har en skissartad situationsplan tagits fram av ÅWL-arkitekter som visualiserar hur platsen kan komma att gestaltas. Denna kan ses i figur 8. Att notera är

dock att placeringen av SÄBOt har justerats bort från järnvägen i nordväst med fem meter och cirka fem meter i sidled åt nordöst. Detta givet bland annat den riskutredning (240216, rev 240603) som tagits fram och för att optimera byggnadens placering i landskapet i relation till andra faktorer så som dagvattenhantering med mera.

I figur 8 avses SÄBOt nås via en angöringsgata och ett entrétorg där det finns möjlighet till angöring, parkering, vändplats och inlastning. På den gemensamma gården finns en slingrande gångväg som erbjuder möjlighet till korta trygga promenader i nära anslutning till bostaden. Gården har ett mjukt och böljande formspråk och innehåller flera mindre rum att upptäcka längs vägen och olika sittplatser för boende och deras besökare. Små välvda broar av trä över planteringsytorna skapar genvägar och ger samtidigt chans att öva motorik.

I gårdens södra hörn möjliggörs för komplementbyggnader så som exempelvis ett orangeri med möjlighet till både odling och vistelse från tidig vår till sen höst. I anslutning till orangeriet finns gårdens största sociala mötesplats med långbord under en pergola som ger behaglig skuggning. Här finns också upphöjda pallkragar för tillgänglig odling. Centralt finns ett stiliserat landskap i miniatyr med vattenspel, perennplantering, stenblock och blommande träd och buskar. Svängda bänkar omgärdar ytan och ger möjlighet att slå sig ner och vila till ljudet av det porlande vattnet. Gårdens växtlighet erbjuder upplevelser året runt. Blomsterprakt, sprakande höstfärger, struktur, silhuetter, dofter och ätbara bär och frukter stimulerar de boendes sinnen.



Figur 8: Skiss situationsplan ÅWL. EJ justerad.

Vision vid exploatering genom rad- eller kedjehus

Radhusen eller kedjehusen har planlagts utan större begränsningar i placering för att möjliggöra för en flexibilitet vid exploatering. Bostäderna planläggs i söderläge och förväntas placeras så att förgårdsmarken vetter mot den

tillkommande förlängningen av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg. Planförslaget avser möjliggöra för en relativt generös förgårdsmark i relation till byggrätten och kommer således kunna bidra till att skapa en lummig miljö då förgårdsmarken förväntas nyttjas som trädgård med inslag av lovbeFriade komplementbyggnader så som friggebodar och attefallsbebyggelse. Radhusen eller kedjehusen kan med sitt lummiga intryck och brunkande grönska förväntas lyfta och smälta in i området's stillsamma miljö.



LINDBACKEN, UPPSALA



KÄLLBERGA, NYNÄSHAMN



MÖRTNÄS, VÄRMDÖ



Figur 9: Radhus eller kedjehus, två till tre våningar, Nedre bilder är från Järvastaden i Solna.

Planförslaget medger att rad-, eller kedjehusen kan utformas på en mängd olika sätt och i figur 9 ses några av möjligheterna. Fasadmaterial i området är företrädesvis puts utan elementfogar men även fasader av trä är ett inslag i miljön. Området bedöms kunna stärkas i sin identitet om tillkommande bebyggelsen uppförs med ett annat fasadmaterial än puts och i varierad färg. Detta i relation till bland till platsen historiska bebyggelse

(Humlegårdskolan) som bidragit till en variation i bebyggelselandskapet och bestått av träfasad med utkragande fasadpartier i färgskalan grått och rött.

Vision vid exploatering genom flerfamiljshus.

Avsikten är att tillkommande flerfamiljshus ska smälta in i landskapet och bidra till en upplevelse av anpassad exploatering av området. Detta kan göras genom att byggnaden har ett varierat och detaljrikt



Figur 10: Flerfamiljshus. Tre våningar plus vindsvåning. Region Gotlands arkitekturprisvinnare 2021, Gillöga Visby. Bild till vänster från Region Gotland och till höger Frida Öster.

uttryck. Vidare behöver inte nyttillkommen bebyggelse utformas på samma sätt som befintlig bebyggelse då en variation i landskapet kan ge ett upplevelserikt intryck på platsen. Möjligheten till olika takutformningar ger en kommande exploatör möjlighet att utforma bebyggelsen på en mängd olika sätt. I figur 10 ges ett exempel på en flerfamiljsbyggnad i tre våningar plus vindsvåning som skulle kunna gestaltas på platsen.

Kulturhistoria

En fontän i form av ett konstverk från 1969 kallat Sländan av Ulf Sucksdorff finns i korsningen Sigyns- och Odins väg (Odins plan/ Odins plats). Fontänen kan komma att påverkas vid ihopkopplingen av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg. I första hand ska möjligheten till att låta fontänen finnas kvar studeras, i andrahand kan fontänen behöva flyttas eller rivas.

Gator & trafik

I nuläget finns inget erforderlig angöring till ytan för fastigheten Humlan 10. Det finns dock en GC-bana som löper längs med fastigheten och ansluter till Sigyns- och Odins väg över Odins plan/ Odins plats. Angöring till Humlegårdskolan som tidigare låg på fastigheten antas till viss del ha skett på denna smala GC-bana och delvis via ytan för parkering och garage, diktan planområdet i sydöst. För att möjliggöra exploateringen krävs således att en ny trafiksäker angöring tillskapas.

Nuvarande trafik och prognos för 2040 kan ses i tabell 1 för de aktuella vägarna i området. Prognosen för 2040 inkluderar en förlängning av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg. Trafikuppgifterna i det framtida scenariot avser situationen vid full utbyggnad av Gröndal utöver vad planförslaget föreslår och utgör ett så kallat "worst case scenario". Trafikuppgifterna har inhämtats dels från mätningar gjorda av kommunen 2023 och i januari 2024.

Väg	ÅDT, fordon/dygn	Andel tung trafik %	Skyltad hastighet, km/h
Fröjas väg ¹	600	6	30
Sigyns väg ²	700	6	40
Odins väg	450	6	30
Heimdalsvägen	1050	10	40
Idunvägen	2300	7	30
Prognos 2040 inkl. förlängning.			
Fröjas/ Sigyns väg	1250	6	30
Odins väg	600	6	30
Heimdalsvägen	1500	10	40
Idunvägen	3250	7	30

Tabell 1: Vägtrafik nuläge och prognos 2040.

Trafikprognosen vid en exploatering av området visar på en acceptabel trafikökning till följd av planförslaget. Tillkommande trafik kommer till största delen bero på sammankopplingen av vägnätet och i mindre grad på grund av att det tillkommer bostäder och verksamheter för vård. En sammankoppling av vägnätet bedöms inte medföra att trafik utanför det lokala vägnätet leds in i området. Möjlig ökning av trafiken kommer vara av lokalt ursprung. Andelen ökad trafik skall även ses i kontexten av att de är konservativa beräkningar som antagit värsta tänkbara ökning av trafiken. Exploateringen som planförslaget medger bör därmed kunna antas medföra en mindre ökning av trafiken givet nuvarande förhållanden.

Gatunät & angöring

Planförslaget möjliggör för en förlängning av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg. Detta innebär att de nuvarande GC-banan som tidigare använts för angöring till Humlegårdskolan kommer ersättas med en bostadsgata med gångbana och plats för dagvattenhantering. Se figur 11 för föreslagen sektion. Den befintliga GC-banan tillhör fastigheten Nynäshamn 2:1 som ägas av kommunen. Ytan som finns tillgänglig för tillkommande sektion är begränsad så till vida att fastighetsintrång inte behöver göras. En mycket liten del av Humlan 8 avses dock köpas in för att möjliggöra en önskvärd och ändamålmässig trafiklösning för den tillkommande vägen. Föreslagen sektion är den bredaste som, med bibehållen funktionalitet längs med hela sträckan, kan anordnas. Vidare har sektionen valts i samklang med hur

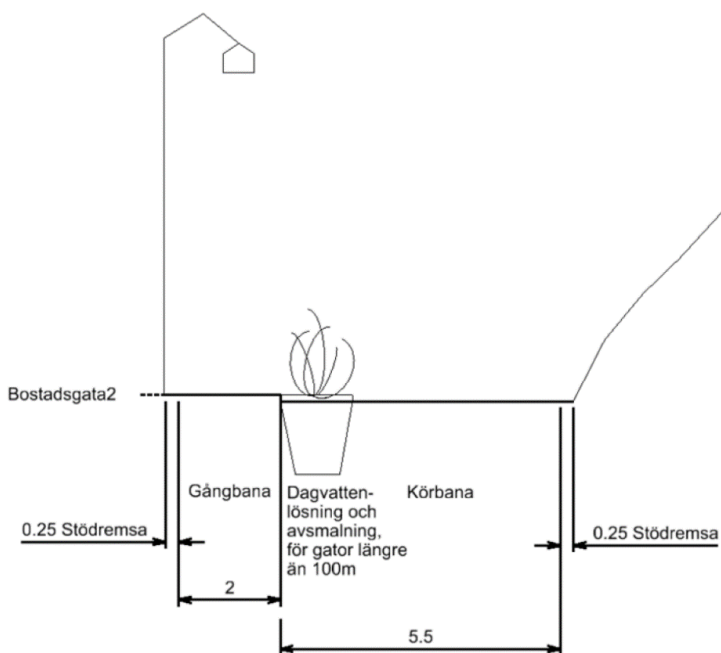
¹ Mätning utförd i januari 2024 nära Idunvägen. Längre in på vägen är ÅDT lägre.

² Mätning utförd i januari 2024.

teknisk handbok beskriver sektionstypen och dess implementering. Sektionen är lämplig att tillämpa enligt teknisk handbok givet följande fyra karaktärsdrag i området.

1. Övervägande boende på båda sidor av gatan, flerfamiljshus samt småskaliga verksamheter.
2. Genomfartstrafik förekommer till viss del.
3. Mötande personbil och cykel är dimensionerande.
4. Parkering ska ske på respektive fastighet alternativt på särskild anordnad friliggande parkeringsyta.

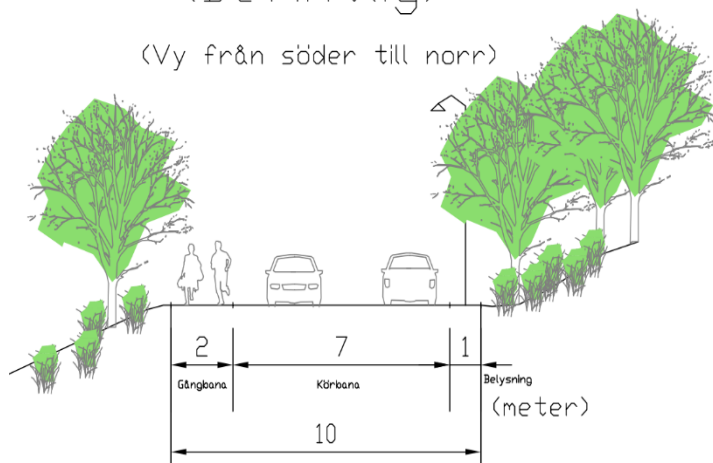
För att möjliggöra erforderlig angöring till dels SÄBOt och bostäderna behövs nuvarande angöring längs med GC-banan breddas. En breddning kommer givet nuvarande situation innebära viss blandtrafik för cyklister och motorfordon medans gångtrafikanter blir separerade. Detta harmoniserar med närliggande gatunäts utformning som inte har dedikerade GC-banor. Se figur 12. Cyklister i området hänvisas således generellt till samma yta som motortrafik. Givet den relativt låga trafikmängden och hastigheten på anslutande gator Fröjas-, Sigyns- och Odins väg är blandtrafik för motoriserade fordon och cyklister en acceptabel lösning. Trafiksäkerheten i området förväntas således inte försämrats till följd av planförslaget. Med utgångspunkt i den historiska användningen av GC-banan för angöring till Humlegårdskolan är ihopkopplingen och breddningen av gatan för att möjliggöra för genomfartstrafik och blandtrafik en trafiksäkerhetsförbättring, då gångtrafikanter får en separerad yta.



Figur 11: Sektionsritning typ "Bostadsgata 2" från Teknisk handbok rev 2020-05-29.

Sektion D Fröjas väg (Befintlig)

(Vy från söder till norr)



Figur 12: Befintlig sektion Fröjas väg.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka sex minuter till fots från Gröndals pendeltågstation som ligger utmed Idunvägen. Även en busshållplats med linjerna 854 och 898 finns lokaliserad intill pendeltågstationen. På Heimdalsvägen cirka fem minuter till fots från planområdet finns ytterligare en busshållplats som trafikeras av buss 854. Möjligheten att nyttja

Givet att Fröjas-, Sigyns- och Odins väg kopplas samman förväntas som tidigare antytt trafikmängderna öka. Dock är inte ökningen så påtaglig att det föranleder problem kopplat till trafiksäkerheten eller bullersituationen. Att notera är att trafiken idag och vid en hopkoppling förblir relativt låga, se tabell 1. Vidare bedöms nuvarande torg (Odins plan/ Odins plats) till viss del utgöra en barriär i området som genom en sammankoppling kan överbryggas. Detta då en förlängning av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg kommer öka tillgängligheten mellan olika delar av staden som idag saknar fordonsanlutning. Detta förväntas bidra till en ökad koppling mellan staden, havet och grönområden och är i samklang med FÖPens intentioner och målbilder.

Intresset av att möjliggöra en förbättrad framkomlighet och trafiksäkra angöringar i området bedöms vara av större allmänt och enskilt intresse än de negativa aspekterna.

kollektivtrafik från planområdet anses som mycket goda givet de förutsättningar som finns i Nynäshamn. Ingen kollektivtrafik behöver eller förväntas tillkomma till följd av exploateringen.

Parkering

Parkeringsituationen för området Gröndal är ansträngd sedan parkeringsplatser utmed Idunvägen exploaterats med bostäder för ett antal år sedan. Befintliga flerfamiljshus längs med Fröjas väg har begränsade möjligheter att ordna parkering på de egna fastigheterna. En av få tillgängliga ytan för dessa flerfamiljshus är den garagelängan och utomhusparkering som angränsar till planområdet i sydöst plus eventuella mindre antal parkeringsplatser intill huskropparna. I övrigt råder parkeringsförbud längs med Fröjas väg med undantag för mindre ytor avsedda för korttidsparkering. Tillkommande exploatering får således inte förvärra nuvarande parkeringsbrist. Planförslaget har specifikt beaktat den ansträngda parkeringssituationen vid reglering av ytor avsedda för bostäder då exempelvis exploateringsgraden anpassats. Vidare bedöms förlängning av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg kunna bidra till att parkeringssituationen förbättras i området. Detta då fördelningen av tillgängliga parkeringsplatser mellan Fröjas-, Sigyns- och Odins väg jämnas ut då tillgängligheten mellan områdena förbättras.

Parkering kan, genom möjligheten till generös förgårdsmark, med enkelhet lösas för det tillkommande rad- eller kedjehus. Parkeringsnormen anger att området ligger inom "ZON 1" även om närheten till kollektivtrafikknypunkter är närmare än 1200 meter, (cirka 450 meter fågelvägen). Detta medför ett parkeringstal om 1,2 till 2 per bostad vid rad- eller kedjehus. I enlighet med ovanstående resonemang och reglering av bostadsbyggelsen finns goda möjligheter att anordna parkering motsvarande parkeringsnormen, även om siffran i sak kan anses oproportionerlig hög givet närheten till kollektivtrafik.

Vid en exploatering med flerfamiljshus anger parkeringsnormen 0,78 parkeringsplatser per lägenhet och 20 cykelparkeringsplatser per 1000 BTA alternativt två per bostad. Vid en full exploatering av användningsytan för bostäder skulle det medföra cirka 35-55 parkeringsplatser för bilar och 60-70 cykelparkeringsplatser. Detta givet att det byggs mellan 35-70 lägenheter. Planförslaget reglerar inte storleken på lägenheterna och vid en exploatering med lägenheter större än 65 kvm i snitt kan färre än 35 parkeringsplatser behövs. Vidare medger p-normen reduktion av parkeringstalen om mobilitetsåtgärder införs. Maximalt kan P-talet minska med 30%, vilket ger ett p-tal på 0,55 per lägenhet. Det skulle motsvara cirka 25-39 parkeringsplatser. Med tanke på att planområdet ligger relativt centralt kan vissa mobilitetsåtgärder förefalla rimliga och applicerbara men i åtanke bör vara den nuvarande ansträngda parkeringssituationen vid en implementering av reduktion av p-talen. Vid markparkering och flerfamiljshus kan cirka 30 parkeringsplatser anordnas givet minst tre meters avstånd från fasad och att byggekroppen ligger diktan prickmarken i norr samt att p-platserna kan angöra direkt från gata. Möjligheten till exploatering är således beroende på möjligheten att lösa parkering på den egna fastigheten. Underjordiskt garage kan vara ett alternativ som är lämpligt. Området har begränsade möjligheter till köp av P-platser i närheten till exploateringen.

Gällande SÄBOt anger parkeringspolicyn att, då området är lokaliserat inom ZON 1, ska antalet parkeringsplatser för cyklar vara mellan 75-100 och för bilar 61-69. Detta bedöms som oproportionerligt givet verksamhetens behov och förutsättningar. Parkeringsnormen klargör att den dimensionerande faktorn ska vara de anställdas och besökandes behov, vilket detta planförslag utgått från.

Vid en behovsbedömning av parkeringsplatser för verksamheten av kommunens enhet för äldreomsorg konstaterades ett behov av cirka 20-30 parkeringsplatser för anställda, besökande och rörelsehindrade. Ett äldreboende med cirka 90-100 brukare innebär, med utgångspunkt i kommunens befintliga verksamheter, att maximalt 30 medarbetare är på plats samtidigt inklusive chefer och administrativ personal. Erfarenheten från verksamheten är även att de anställda till stora delar använder andra färdmedel än bil för att nå sin arbetsplats i stadsnära lägen. Givet platsen närhet till starka kollektivtrafiknoder bedöms det som mycket sannolikt att verksamhetens erfarenhet av behovet av parkeringsplatser för ett SÄBO ligger inom spannet 20-30. Vidare har kommunen i likande projekt med snarlika behov och förhållanden, för fastigheten och projektet Telegrafan 15 i Nynäshamn stad, konstaterat ett behov av cirka 16 parkeringsplatser för cirka 50 vårdplatser i en trafik och parkeringsutredning från 2023-06-29. Planförslaget möjliggör för mer än 20-30 parkeringsplatser inom kvartersmarken för SÄBOt beroende på disponering av byggrätten. Se figur 8 för illustration av hur cirka 21 parkeringsplatser kan tillskapas. Vidare finns möjligheten att anordna underjordiskt garage, om ytterligare platser behövs, men det är inte en utgångspunkt i planförslaget.

Kommunen gör med utgångspunkt i ovanstående resonemang den samlade bedömningen att det är lämpligt att anta ett behov av 20-30 bilparkeringsplatser för SÄBOt, i motsats till parkeringsnormen.

Gällande cykelparkering finns möjligheter att anordna mer än hundra platser inom kvartersmarken i väderskyddat läge men även här finns anledning att anta ett lägre behov då det förefaller osannolikt att brukarna har behov av cykelparkering. En mer trovärdig bedömning är, likt bilparkeringen, att det finns ett behov av 20-30 väderskyddade parkeringsplatser för cyklar givet antalet anställda och förmodade besökare.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp & dagvatten

Planområdet omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattenledningar finns idag längs med Fröjas-, Sigyns- och Odins väg och i anslutning till GC-banan som förbinder vägarna. Anslutningspunkter finns idag för fastigheten Humlan 10 då VA-ledningar finns tillgängligt mellan garagen via fastigheten Fjärilen 10 i sydöst. Anslutandeledningar inom fastigheten Humlan 10 måste eventuellt flyttas och anslutas till tillkommande byggnader vid projektering. Det ekonomiska ansvaret för detta faller på exploatören. Tillkommande byggnader på fastigheten kan anslutas till befintligt VA- och dagvattensystem.

Allt tillkommande dagvatten från kvartersmarken avses fördröjas och renas inom de enskilda fastigheterna på kvartersmark. Exploateringen av framförallt den allmänna platsmarken kommer delvis belasta det kommunala och lokala dagvattennätet men planförslaget möjliggör för att nödvändiga fördröjningsvolymerna och rening kan tillkomma.

Fjärrvärme

Advent tillhandahåller fjärrvärme i Nynäshamns stad. Anslutningspunkter finns idag för fastigheten Humlan 10 och en uppkoppling till nätet är möjlig. Det ekonomiska ansvaret för anslutning och eventuell flytt av ledningar faller på exploatören

EL, tele, fiber etc.

Ellevio hand håller nätkopplingar för EL i området och det finns en service som kopplade till den gamla Humlegårdskolan inom ytan för bostäder i planförslaget och vid Odins plan/ Odins plats. EL-ledningar går idag under GC-banan och kan med fördel förlängas och omkopplas i och med breddning och förlängning av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg. Anslutandeledningar inom fastigheten Humlan 10 måste eventuellt flyttas/ justeras och anslutas till tillkommande byggnader vid projektering. Det ekonomiska ansvaret för detta faller på exploatören. Ellevio har vid samrådet bekräftat att exploateringen ligger inom ramen för befintlig kapacitet i nätet lokalt.

Skanova/ Telia har diverse tele- och fiberledningar i området. Uppkoppling till nätet i och med exploatering är möjlig. En äldre kopparledning går igenom fastigheten Humlan 10 över ytan för SÄBOt. Ledningen är inte i bruk enligt Skanova men måste avvecklas vid exploateringen.

Avfall

Avfall för tillkommande bostäder avses kunna samlas in längs med förlängningen av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg. Avfallsbilar kan stanna längs med gatan och hämta avfall vid ett centraliserat kärl eller för varje enskilt rad- eller kedjehus. Backning av tunga fordon kommer inte vara nödvändigt för att lösa avfallshämtning. Detta dels då rundkörning möjliggörs genom sammankopplingen av vägnätet och dels då en vändplan avses på "entrétornet" intill inlastningszonen för SÄBOt. Se figur 8. Avfallshantering för kan lösas intill förlängningen av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg genom anordnandet av ett soprum eller så kallade "moloker". Exakt lösning avgörs vid bygglovsprövning, planförslaget har möjliggjort för flertalet trafiksäkra lösningar och anses lämpligt i frågan.

Miljö

Natur & vegetation

I den nordvästra delen av planområdet finns viss skog bevarad längs med plangränsen. Planområdet omfattar även Odins plan, samt delar av gatumiljöer i norr och söder.

På den tidigare förskolegården finns vuxna exemplar av björk, oxel och lönn samt vissa prydnadsträd och buskar. Vidare finns flera uppvuxna och äldre träd längs plangränsen i NV (ek, tall, lönn och asp). I området finns flera träd

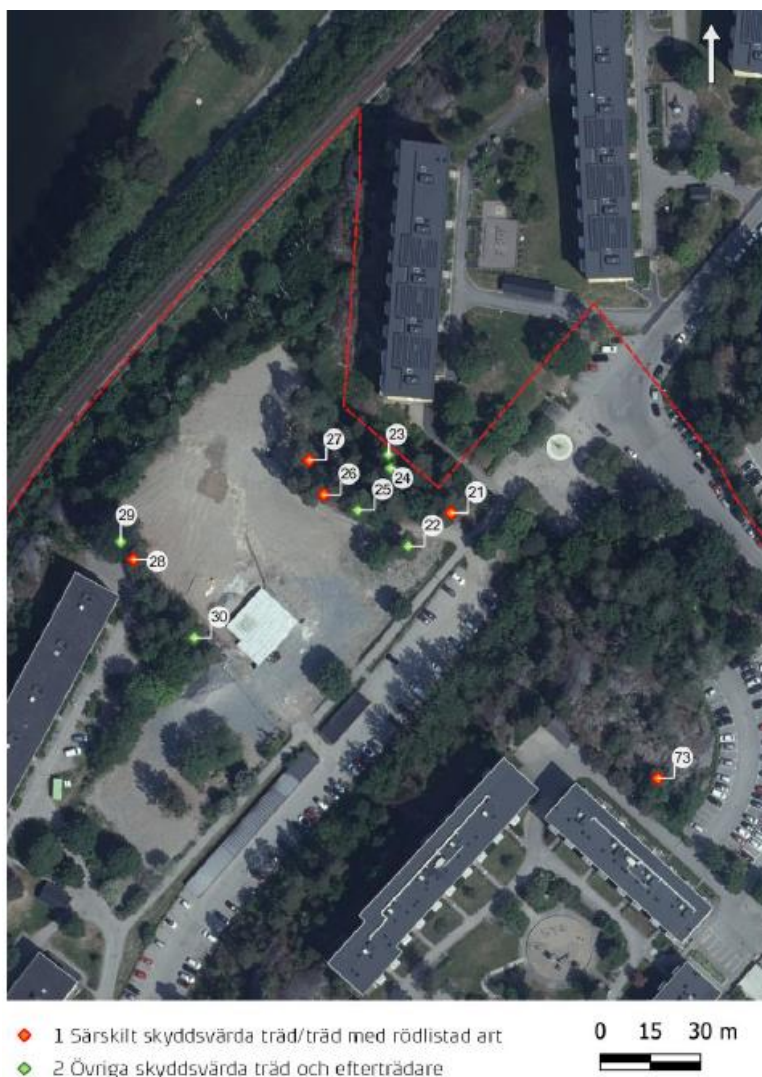
med skatbon, både i planterade oxlar på Odins torg och i träden på den gamla förskolegården. Under 2022 genomfördes en naturvärdesinventering (NVI) i området av COWI 2022-11-14 inom arbetet med att ta fram ett planprogram för Gröndal. Under inventeringen uppmärksammades två naturvärdesobjekt inom planområdet, samt ett antal skyddsvärda träd. De två naturvärdesobjekten utgörs av de två områden inom planområdet som är mer trädbevuxna.

Se G03 i figur 13. Objektet ligger i norr och utgörs av en skogsdunge/park med framförallt äldre tallar och medelålders ekar. Det finns även enstaka sälg, oxel och björk och ett glest men artrikt sly-/buskskikt med fågelbär, asp, ek, lönn, alm, oxbär, måbär, nypon m.m. Några av tallarna är påtagligt gamla och grova, och det gjordes flera fynd av de rödlistade arterna tallticka (NT3) och reliktböck (NT) på tallarna. Blåsippa, som är fridlyst enligt 8§ Artskyddsförordningen, har också hittats här. De gamla tallarna med förekomst av rödlistade arter gör att objektet har både ett visst artvärde och ett visst biotopvärde. Det samlade naturvärdet är påtagligt (klass 3).

Se G04 i figur 13: Ett skogsparti i väster som ligger i en sänka som angränsar till järnvägen. Sänkan är avgränsad med stängsel mot både planområdet och järnvägen. Skogspartiet har många stående och döda träd (högstubbar) sedan Trafikverket träsäkrade järnvägen för några år sedan. Det förekommer mycket ris och grenar på marken. Trädskiktet består framförallt av olika lövträd, bland annat sälg, fågelbär, alm, hägg, björk, lönn, rönn och hassel, dock uteslutande unga träd. Den döda veden och mångfalden av trädslag gör att det finns ett visst biotopvärde. Artvärdet bedömdes som obetydligt. Sammantaget bedömdes naturvärdesobjektet ha ett visst naturvärde (klass 4). I området har den invasiva arten jätteleka bekämpats av kommunen under flera år.

Under 2023 gjordes en fördjupad artinventering och naturvärdesbedömning inom planprogrammet för Gröndal av Ento Studio & Research, 2023-09-01 och Adoxa Naturvård, 2023-11-06. Utredningarna skulle fastställa artvärdet i två naturvärdesobjekt som fått en preliminär bedömning i NVI:n 2022, då det fanns misstanke om att områdena hyste fridlysta arter som inte kunnat upptäckas i den första utredningen. Utredningarna innebar en utredning av vedlevande insekter inom hela planprogrammet, men med fokus på de två områden som fått en preliminär bedömning. Dessa ligger sydost om planområdet för Humlan 10. Av utredningen framkom att: "Naturvärdesobjekt G03 ger intryck av att vara undervärderat med tanke på de många skyddsvärda träd som noterats och att tallticka och reliktböck tycks förekomma frekvent där. Påtagligt biotopvärde och påtagligt artvärde är rimliga bedömningar som sammantaget skulle resultera i "högt naturvärde" i G03. Naturvärdesbedömningar är ingen exakt vetenskap utan just bedömningar och min bedömning är att G03 är undervärderad." (Adoxa naturvård, 2023). När det gällde område G04 instämde man i den tidigare bedömningen.

Figur 14 är ett utsnitt ur Bilaga E till naturvärdesinventeringen. Av de punkter som har röd markering är det i samtliga fall träd med rödlistade arter som noterats. Inget av träden bedömdes vara ett särskilt skyddsvärt träd enligt Naturvårdsverkets definition. Träden ovan är värdefulla utifrån naturvärden. Inom planområdet finns ytterligare träd som är viktiga ur klimatanpassningsperspektiv och för en god



Figur 14: Bilaga E till NVI 2022, skyddsvärda träd och rödlistade arter.

³ Nära hotad

livsmiljö och gestaltning. Se figur 14. Dessa finns i planområdets utkanter samt på den före detta förskolegården i sydväst och bör bevaras om möjligt.

Planen bedöms påverka naturvärden negativt genom att vissa uppvuxna träd kan bli aktuella för fällning och visst intrång behöva göras i området med påtagligt naturvärde. För att i största möjliga mån givet syftet bevara identifierade naturvärden har planbestämmelser för marklov för trädfällning införts för kvartersmarken. Marklov skall enbart beviljas för fällning av träd om de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk eller om träden omöjliggör en ändamålsenlig nyttjande av kvartersmarken i enlighet med syftet. Bedömning av om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk ska göras av sakkunnig och fackmannamässigt. Vid fällning och exploatering bör trädens rotsystem beaktas och så även möjligheten till kompensatoriska åtgärder. De skyddsvärda träden 22, 25-28 bedöms utgöra träd som kan behöva fällas för att uppnå planens syfte och ska således medges marklov, men fällning ska undvikas om möjligt. Se figur 14.

Träd som behöver fällas bör kompenseras enligt den modell som anges i Grönstrukturplan för Nynäshamns stad. Dock är det svårt att kompensera äldre träd, varför ett likartat värde inte kommer kunna uppstå på många år framöver. På kommande gårdsytor för bostäder och SÄBO finns möjligheter att genomföra kompensationsåtgärder men det är en fråga för bygglov-, projekteringskedet och eventuella mark och exploateringsavtal. På tillkommande grönytor inom planområdet finns möjlighet att öka mängden ekosystemtjänster då stora delar av planområdet idag utgör hårdgjord och grusad yta.

Fridlysta arter bedöms inte påverkas då blåsippor fortsatt kommer kunna växa i området med påtagligt naturvärde. De rödlistade arterna tallticka och reliktböck finns på träd som kan bli aktuella för fällning. I omedelbar närhet finns efterträddartallar som hyser förutsättningar för båda arter då kvarvarande tallar också uppnår en hög ålder och står/kommer stå solbelysta.

Planförslaget bedöms inte skära av de spridningsvägar som löper genom området.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänst definieras som ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande. I den byggda miljön kan det handla om ekosystemens förmåga att rena luft och vatten, sänka temperaturer, ta hand om dagvatten och erbjuda rekreativa och hälsosamma miljöer.

I dagsläget bidrar framförallt de träd som finns inom planområdet med ekosystemtjänster. Flera av träden är äldre och vissa hyser rödlistade arter. Uppvuxna träd bidrar i hög grad till klimatanpassning genom skuggning, luftrening och upptag och rening av dagvatten. Vidare utgör de ett vackert inslag i den bebyggda miljön och skapar ett mer tidlöst uttryck. Att bevara träden i största möjliga mån är fördelaktigt både ekonomiskt samt ur klimat- och ekosystemtjänstperspektiv varvid reglering har införts för kvartersmarken där dessa värden framförallt återfinns.

De kulturella/sociala ekosystemtjänster som finns i området och som påverkas av exploateringen är grönskan i form av oxlar som planterats på torget vid Odins plats för att skänka avkoppling och skönhet till platsen. Vidare bidrar de rester av grönska på förskolegården (gräs, träd och buskar) och skogsdungen i norr med ekosystemtjänster för sociala värden. Framförallt torgets oxlar och skogsdungen bedöms fortsatt kunna bidra med kulturella/sociala ekosystemtjänster om än i något minskad omfattning då all grönska inte kommer vara möjlig att bevara. Tillförsel av grönytor vid SÄBO och kommande bostäder förväntas tillföra ekosystemtjänster inom planområdet.

De sociala- och kulturella ekosystemtjänsterna bedöms inte stå i paritet till det allmänna intresset av att förlänga Fröjas-, Sigyns- och Odins väg och de positiva egenskaper det förväntas medföra i relation till trafiksituationen och möjligheten att genomföra planförslaget. Det sociala- och kulturella ekosystemtjänsterna bedöms inte heller i sak utgöra ett så påtagligt värde att de kräver reglering i plankartan.

Dagvatten & skyfall

Detta avsnitt ska läsas i ett sammanhang av det som framgår under rubriken "Miljökvalitetsnormer, Grundvattnets kvalitet, Ytvattnets kvalitet" och "Geoteknik, stabilitet & radon". Planområdet omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och lokalt omhändertagande av dagvatten. Inom ett verksamhetsområde för dagvatten ansvarar den enskilde fastighetsägaren för sin fastighet och för avvattningen av

det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat. Med stöd i PBL 4 kap. 14, punkt 4, § samt 9 kap. 35 § kan dock vissa risker för olägenheter regleras kopplat till dagvattenhantering.

Att notera är att rening och fördröjning av dagvatten ofta sker i ett sammanhang där en och samma lösning ofta kan både rena och fördröja.

En dagvattenutredning har i samband med denna planläggning tagits fram av AFRY, 240327 rev 240618. Den har utgått från aktuella riktlinjer, underlag och regelverk så som kommunens dagvattenpolicy. Dagvattnet ska i första hand hanteras lokalt och helst infiltreras i marken på platsen där nederbörden faller. Om detta inte är möjligt ska vatten samlas upp så att flödet utjämnas och fördröjs. Förorenat dagvatten från exempelvis större vägar, större bostadsområden, parkeringsplatser och industriområden ska renas innan det rinner vidare till recipient eller infiltreras. Föroreningskällorna ska minimeras. Avrinningen från en tomt eller ett markområde bör inte öka efter exploatering. Den naturliga vattenbalansen ska i möjligaste mån bevaras. De hårdgjorda ytorna bör minimeras. Dagvattensystemet ska utformas så att man undviker skadliga uppdämningar vid kraftiga regn. Vid ny- eller ombyggnation av parkeringsplatser och vägar ska dagvattenhanteringen utformas så att föroreningarna i vattnet avskiljs.

Planförslagets förändrade markanvändning i planområdet har en begränsad betydelse på dagvattenflöden och föroreningstransporter i relation till områdets tidigare markanvändning. De ökningarna som beräknas beror främst på ökad andel hårdgjorda vägområden samt den hänsyn till klimatförändringar som beräkningarna tar i framtidsscenarioer. Tillkomsten av hårdgjorda ytor är dock i sammanhanget mycket liten. Dagvattnet inom planområdet kan hanteras på en mängd olika sätt då fördröjningsvolymerna och reningsbehovet är relativt litet. Dagvattenutredningen ger dock ett par förslag på hur de ökade flödena och föroreningarna kan hanteras för kvarteretsmarken och den allmänna platsmarken. Se tabell 3.

Behov av fördröjning inom planförslaget är 12m_3 för kvarteretsmarken och 22m_3 för den allmänna platsmarken.

Planförslaget har valt att reglera dagvatten utifrån de lösningar som presenteras i utredningen, 240327 rev 240618. Kommunens bedömning är således densamma som i utredningen med avseende på fördröjningsbehov, skyfall och rening. Utredningen föreslår att den allmänna platsmarken ska vara genomsläpplig till 20% och att fördröjning sker om minst 22m_3 . Reningsbehovet är dock 24m_3 . Kommunen har således inom den allmänna platsmarken reglerat utifrån det större behovet av rening som föreligger.

För kvarteretsmark föreslås i utredningen ett svackdike eller växtbäddar om $12\text{--}17\text{m}_3$ för rening och fördröjning. Fördröjningsbehovet är dock 12m_3 , vilket förslaget reglerat utifrån då lagstöd saknas för reglering av rening på kvarteretsmark. Se tabell 2-3. Kommunen har för avsikt att inom området för regleringen m_1 och \bar{o}_1 implementera lösning C för att hantera dels skyfallsrisken men även behovet av rening av dagvattnet. Planförslaget avser inte förhindra att en kombination av lösningarna i tabell 3 eller att andra lösningar som uppnår samma resultat implementeras. Utgångspunkten i regleringen i plankartan är enbart att säkerställa att tillräckliga åtgärder implementeras. Bestämmelsen \bar{o}_1 som begränsar markens utnyttjande säkerställer att tillräckliga ytor finns för att erforderlig rening av dagvattnet ska komma till stånd och så även att erforderliga ytor finns för fördröjande åtgärder. Ytan kan inte bebyggas med anläggningar som förhindrar att åtgärder för dagvattenhantering kan tillkomma.

Bestämmelse a_2 och m_1 säkerställer att tillräcklig fördröjning om 12m_3 sker för att minska dagvattenflödena mot järnvägsbanken i jämförelse med befintliga förhållanden och vid en exploatering. Se tabell 2. Detta med stöd i PBL 14 kap. 4 § punkt 4 och då 9 kap 35 § ska tillämpas vid marklov. Bestämmelserna ska ses samspela med varandra. Att notera är att det saknas lagstöd att inom detaljplanlagt område, som omfattas av verksamhetsområde för dagvatten enligt LAV, ge den enskilde fastighetsägaren ansvar utöver sådant som gäller avvattningen av den egna fastigheten. Därmed är inte rening av dagvatten en del av kravet i villkoret om lov, a_2 , eller för skyddsbestämmelsen m_1 . Det är dock relevant att i denna kontext återigen notera att rening och fördröjning av dagvatten ofta sker i ett sammanhang där en och samma lösning ofta kan både rena och fördröja. Exempelvis är behovet av rening densamma som behovet av fördröjning vid en implementering av växtbäddar som dagvattenåtgärd.

Vid beslut om bygglov ska detta medges om ett aktuell fördröjningsåtgärder tillkommer vilka säkerställer att flöden mot järnvägsbanken inte ökar givet befintliga förhållanden på platsen innan exploateringen. Detta har beräknats till 12m₃. De ska även medges om avrinningsvägar säkerställs på ett sådant sätt att byggnader och anläggningar inte riskeras att skadas vid ett 100 års regn. Ett utlopp från tilltänkt innergård mot Nynäsbanan avses konkret i och med regleringen men även att aktuella marklutningar generellt inte medges som inte tar hänsyn till skyfallsriskerna. Likvärdiga åtgärder som uppnår samma resultat för användningsområdet i sin helhet utanför reglerad yta men inom

Delområde	Utflode före exploatering* [l/s]	Reducerad area efter exploatering [ha _{red}]	Specifik avtappning* [l/s ha _{red}]	Genomsnittlig specifik avtappning*** [l/s ha _{red}]	Erforderlig magasinvolym, strypt utlopp [m ³]
1	110	0,3990	270	180	22
2	110	0,3370	320	210	12
Totalt	220	0,7360			34

*Motsvarar det maximala tillåtna utflödet ur föreslaget magasin.

**Beräknas genom (flödet före exploatering)/(reducerad area efter exploatering).

***Motsvarar den avtappning som magasinet dimensioneras efter, dvs. 2/3 av den specifika avtappningen.

Tabell 2: Nödvändiga fördröjningsvolym för skyfall. Delområde 1 avser den allmänna platsmarken, delområde 2 avser kvartersmarken. Se utredning, Dagvatten 240327, rev 240618

användningen ska bedömas som tillräckligt för att skyddsåtgärden ska anses vara uppfylld. a₂ ska således medges i dessa fall. Se dagvattenutredningen 240327 rev 240618 för detaljerade förslag på åtgärder. Även lutning av marken och infiltrationsförmågor ska beaktas, vilka kan medföra en ökning eller minskning av flöden mot järnvägsbanken. Vid beslut om marklov kommer PBL 9 kap. 35§ tillämpas vilket även säkerställer ovanstående resonemang om marlutningar med mera.

Kommunen förorsakar inte en olägenhet för Trafikverkets fastighet eller anläggning (järnvägsbanken) i och med den föreslagna exploateringen. Motsatsen är snarare att konstatera i och med de fördröjande dagvattenåtgärder en exploatering medför. Givet befintliga förhållanden minskar således tillflöden vid skyfall mot järnvägsbanken vid en exploatering i enlighet med planförslaget. Att notera är även att lågpunkten intill järnvägsbanken troligtvis legat befintlig inom området under mycket lång tid eller anlagts i och med att järnvägen tillkom 1901. Exploateringen innebär således inte en negativ förändring av nuvarande förhållanden ur den aspekten.

Vid ett genomförande av planförslaget kan dagvattenlösningar utformas i detalj i relation till detaljprojekteringen. Då planförslaget med säkerhet kan säga att nödvändiga dagvattenhanteringsåtgärder för fördröjning kan och ska tillkomma givet de regleringar som föreslagits och övriga regleringar som alltid implementeras vid bland annat marklov bedöms planförslaget som lämpligt och uppfyller ställda krav.

Miljö kvalitetsnormer

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

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

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

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

Grundvattnets kvalitet

Detta avsnitt ska läsas i ett sammanhang av det som framgår under rubriken *Dagvatten & skyfall*.

Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status. De områden som klassificeras är avgränsade bland annat efter den mängd vatten som tas ut för dricksvattenförsörjning. De begrepp som används för att beskriva grundvatten är "god kvantitativ status" och "god kemisk status".

Enligt SGU:s karta över grundvattenmagasin (Miljöteknisk markundersökning, 240327) finns det inget grundvattenmagasin inom jordlagren. Enligt SGU:s karta över brunnar finns det borrade bergvärmebrunnar (energibrunnar) inom angränsade fastigheter. De närmaste brunnarna ligger cirka 100 meter nordöst om det aktuella undersökningsområdet. De berörs inte av exploateringen. Det finns inga dricksvattenbrunnar inom 250 meter från fastigheten, enligt SGU.

Planförslaget bedöms, utifrån perspektivet av rening och krav på att inte försämra recipientens (grundvattnets) kvalitet och status, som lämpligt.

Ytvattnets kvalitet

Detta avsnitt ska läsas i ett sammanhang av det som framgår under rubriken *Dagvatten & skyfall*.

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

Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten, till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föroreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin. Miljökvalitetsnormen för ytvatten är "god" eller "hög ekologisk status" och "god kemisk status".

Närmaste vattenförekomsten utgörs av Nynäsviken som återfinns på ett avstånd om cirka 60 meter nordväst om undersökningsområdet. Enligt Vatteninformationsystem Sverige (VISS, 2024) ligger fastigheten inom Norra Östersjöns vattendistrikt och delavrinningsområdet för Nynäsviken.

Den ekologiska statusen har bedömts till måttlig med medelgod tillförlitlighet. God kemisk status uppnås inte i vattenförekomsten utifrån resultatet av den sammanvägda bedömningen för statusen av alla prioriterade ämnen. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. När det gäller statusen för Hg och PBDE gör Havs- och vattenmyndigheten utifrån en nationell analys gjort bedömningen att gränsvärdena för Hg och PBDE överskrids i Sveriges alla vattenförekomster. Orsaken till detta är långväga atmosfärisk deposition. Därmed räknas inte de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnen", Hg och PBDE, med i statusbedömningen av denna vattenförekomst. Detta gör att vattenförekomsten bedöms ha "God kemisk status".

Föreslagna volymerna för rening är relativt små i sammanhanget av att ytorna som finns till förfogande för fördröjning och rening är stora. Se Tabell 3. Som tidigare beskrivits under rubriken "Dagvatten & skyfall" så sker rening och fördröjning av dagvatten ofta i ett gemensamt sammanhang där en och samma lösning ofta kan både rena och fördröja. Att notera är att olika lösningar dock kan ha olika reningseffekt och att behoven i volym kan skilja sig åt gällande fördröjande och renande åtgärder. Behovet av fördröjning inom kvartersmarken är exempelvis 12m₃, medans behovet av rening varierar beroende på val av teknisk lösning och utformning av den lösningen. Se tabell 1-2. Ytor för rening inom kvartersmark har säkerställts i plankartan genom bland annat bestämmelsen ö₁ men även genom indirekta regleringar så som prickmark, plusmark, exploateringsgrad med mera. Även regleringen och dimensioneringen av den allmänna platsmarkens fördröjnings och reningsåtgärder samspelar med behoven inom kvartersmarken.

Planförslaget har reglerats för att säkerställa alternativ A och C inom allmän platsmark och kvartersmark. Det innebär inte att alternativ B och D även kan implementeras. Planförslaget har möjliggjort och reglerat så till den grad att nödvändig rening av dagvattnet kan uppnås för att säkerställa att recipientens status inte försämras. Recipientens status kommer förbättras eller bevaras givet de lösningar som föreslås. Se tabell 3 för exempel på föreslagna åtgärder och dess olika egenskaper.

Att notera är att kommunen i nuläget äger relevanta fastigheter där aktuella åtgärder ska implementeras och har således stora möjligheter att säkerställa att både rening och fördröjning sker inom aktuella områden utöver regleringarna i planförslaget.

Kommunen bedömning är således att tillräcklig rening kommer ske inom allmänna platsmark och kvartersmark som en följd av planförslagets exploatering. Planförslaget bedöms således utifrån perspektivet av möjlighet till rening av dagvatten och krav på att inte försämra recipientens (ytvattnets) kvalitet och status som lämpligt.

Åtgärdsalternativ	Område	Yt-area (m ²)	Bredd (m)	Djup (m)	Längd (m)	Dimensionerande erforderlig utjämningsvolym (m ³)
A: Genomsläpplig beläggning 20% + träd i skelettjordar.	Allmän platsmark	998+ 65	1	1,5	65	24
B: Träd i skelettjordar	Allmän platsmark	100	1	1,5	100	32
C: Svackdiken med släntlutning 1:2	Kvartersmark	90	3	0,5	30	17
D: Växtbäddar	Kvartersmark	30	2	1,3	15	12

Tabell 3: Åtgärds alternativ för rening av dagvatten, förutsättningar och effekt.

Buller

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

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

En bullerutredning har tagits fram på uppdrag av kommunen av Efterklang 240226, rev 240522. Detta för att utreda bullersituationen i området och för att kunna göra bedömningen kring planförslagets lämplighet i relation till miljö kvalitetsnormer för buller. Bullerutredningen har antagit maximal exploatering och närmast placering intill aktuella bullerkällor. Planförslaget har med utgångspunkt i utredningarna delvis justerat placeringen av tillkommande bebyggelse inför samrådet. Efter genomförd utredning till samrådet har planförslaget reviderats då möjligheten till bostäder minskat och justerats i västlig riktning längre från aktuell bullerkälla (förlängning av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg). Detta är alltså en förbättring gentemot utredningen antaganden och bullersituationen givet exploateringen bedöms således som än bättre än utredningen visar.

Även SÄBOt har kommit längre ifrån den aktuell bullerkälla genom en cirka fem meters justering i sidled åt nordöst och cirka fem meters justering bort från järnvägen i nordväst. Avståndet från järnvägen har således ökat i jämförelse med utredningens antaganden vilket således förbättrar bullersituationen ytterligare. Efter samrådet har bullerutredningen ytterligare reviderats för att beakta den information som Regionen och Trafikverket har inkommit med. Antaganden om ytterligare mängd godståg har gjorts. Slutsatserna är dock desamma trots de tillagda godstågen, det vill säga alla aktuella riktvärden uppfylls. Att notera är att berörd sträcka längs med planområdet i huvudsak omfattar pendeltågstrafik ej godståg. Trafik för godståg viker framförallt av till Norviks hamn innan planområdet. Utredningen kan således ses ha antagit försvårande antaganden i denna bemärkelse.

Utredningen har utöver maximering av exploatering och placering även beräknat bullersituationen givet en förlängning av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg och tillkommande trafik detta kan tänkas generera vid konservativa beräkningar. Bland annat har trafiksituationen räknats upp till 2040 års prognos.



Figur 15: Bullerkarta, ljudutbredning på 1,5 m höjd. Ekvivalent ljudnivå. Prognos 2040 maximal exploatering.

SÄBO

Den högsta beräknade ekvivalenta ljudnivån uppgår till 49 dBA och återfinns vid fasad mot Nynäsbanan. Se figur 15. Riktvärdena i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, 2015:216, med tillägg 2017:35, uppfylls utan att begränsningar krävs.

Bostäder

Den högsta beräknade ekvivalenta ljudnivån uppgår till 59 dBA och återfinns vid fasad mot förlängning av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg. Riktvärdena i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, 2015:216, med tillägg 2017:35, uppfylls utan att begränsningar krävs.

Uteplatser

Gemensamma eller privata uteplatser kan anordnas i anslutning till aktuella byggnader i det gröna och blåfärgade områdena där den ekvivalenta ljudnivån beräknas vara lägre än 55 dBA (och även lägre än 70 dBA maximal ljudnivå). Se figur 15.

Vibrationer

En vibrationsutredning har tagits fram på uppdrag av kommunen av Efterklang, 240226. Detta för att utreda om vibrationer kan utgöra ett problem för boende och verksamheter i relation till planförslagets förslag till exploatering.

Vibrationsnivåerna som uppmättes från tågtrafiken i relation till SÄBOt var mycket låga, <0,04 mm/s. Riktvärdet för komfortvibrationer i byggnader ligger 10 gånger högre och bedömningen är att SÄBOt bör kunna grundläggas på befintlig mark utan att riktvärdet överskrids. För bostadshusen längre bort från järnvägen bedöms risken för vibrationsproblem vara mycket liten. Förvaltningen bedömer att detta är tillräckliga för att säkerställa att vibrationer givet källan inte är en olägenhet i sammanhanget av planläggningen som kräver ytterligare utredningar eller åtgärder. Förvaltningen bedömer således att eventuella stomljuds nivåer med hög sannolikhet inte kommer överskrida aktuella riktvärden.

Luftkvalitet

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

Nynäshamns kommun präglas av mycket god luftkvalité, se bland annat SBL-analys. Planförslaget medför inga tillkommande luftföroreningar och ligger inte inom ett område med befintliga luftföroreningar som medför att miljökvalitetsnormerna inte kan uppnås.

Sociala perspektiv

Planförslaget bedöms medföra positiva sociala aspekter för Nynäshamn kommun, stad och närområdet. Detta då viktiga funktioner tillkommer för att tillgodose den allmänna servicen i kommunen, bostäder tillkommer i kollektivtrafiknära lägen, och då barriärer bryts då områden sammanlänkas.

Barn, lek & rekreation

Området har tidigare varit viktigt för barn då det varit plats för både förskola och skola. Idag finns framförallt en mindre rest av den tidigare förskolegården kvar (träd och gräs med mera), men bedöms inte utnyttjas för lek utav vad som går att avläsa av spår på platsen. Förvaltningen bedömer även att skogsdungen i norr tidigare besökts av skol- och förskolebarn samt att torgets fontän utnyttjas för lek, under exempelvis sommarhalvåret när vattnet är igång med stöd i spår på platsen och med hjälp av lokal historik från de boende. Gröndalskiosken intill planområdet bedöms besökas av lite äldre barn då den ligger relativt nära Gröndalsskolan. Den ökade tillgängligheten till följd av förlängningen av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg bedöms påverka detta samband positivt.

Barn kan negativt påverkas i den mån att mer trafik tillkommer i området, vilket kan påverka den generella trafiksäkerheten. Barn kan även påverkas negativt då en mindre del av vägnätet går från GC-väg till väg med gångbana. I övrigt har området till stor del redan mist sina främsta värden för barn i och med borttagandet av skolgård och tidigare lektytor.

Planförslaget kan i och med nyttjande av ytor med idag begränsat annat värde förädla platsen och generellt göra den mer tilltalande för barn, lek och rekreation. Detta då planförslaget avses medföra att en ny spännande miljö med gröna inslag och varierad funktion.

Service

Gällande service finns ett varierat utbud gällande rekreation och sport. Bland annat återfinns Nynäshamns bowlinghall, Gröndals basketplan, Nickstabadet, Gröndals småbåtshamn med mera på mindre än 10 minuters gångväg.

Gällande annan service återfinns Gröndalskiosken dikt an planområdet och frisör intill korningen Förjas-, Iduns väg. För övrig service återfinns en variation av alternativ på cirka 15 minuters gångväg i centrum av Nynäshamns stad.

Planförslaget kan utifrån ett serviceperspektiv och FÖPens ambitioner kring förtätning i och med närheten till centrum anses mycket lämpligt.

Risker för människor liv & hälsa

I och med planområdets närhet till järnvägen Nynäsbanan i nordväst som är farligt godsled och riksintresse genomfördes en riskutredning av AFRY, 240216, rev 240603. Riskutredningen har sammanfattningsvis klargjort att planförslaget givet fyra åtgärder för kvarteretsmarken för SÄBOT är lämpligt i sin helhet i avseende risk för människors liv och hälsa.

De fyra åtgärder som behövs införlivas i planarbete med utgångspunkt i risksituationen är:

1. Byggnaders placering

- a. Ett bebyggelsefritt område om minst 24 meter från spårkant eller 25 meter från spårmitt ska implementeras. Bebyggelsefritt område närmast järnvägen ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.
2. Ventilation
 - a. Luftintag ska placeras högt upp och så att de vetter bort från järnvägen.
3. Utrymningsvägar och entréer
 - a. Utrymningsvägar ska möjliggöra för utrymning bort från järnvägen och huvudsakliga entréer ska inte placeras direkt mot järnvägen.
4. Brandtekniskt skydd
 - a. Inom 30 meter ska fasader utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30.

Dessa fyra åtgärder har omsatts i plankartan. Bland annat har prickmark mot järnvägen implementerats så att ett lämpligt avstånd kan hållas om cirka 27-28 meter från spårvägsmitt. Vidare har bestämmelserna b_1 - b_3 satts ut i plankartan för kvartersmarken för SÄBOt. Att notera är även de olika befintliga stängsel som idag finns längs med gränsen mot järnvägen, dels inom planområdet och dels utanför dikt an järnvägsspåret. Även topografin medför att exempelvis stadigvarande vistelse 25 meter från spårvägen inte uppmuntras. Södertörns brandförsvärsförbund gör likt kommunen bedömningen att reglering är erforderlig i sammanhanget. Givet ovanstående bedöms planförslaget som lämpligt gällande hantering av risker för människors liv och hälsa. Riskutredningen har utgått från flera konservativa antaganden. Ett sådant antagande är utgångspunkten om mängden farligt gods för denna del av Nynäsbanan. Område ligger nära Nynäsbanans ändstation och efter Norviks hamn där godstrafiken viker av. Det bedöms därför som osannolikt att det kommer att förekomma transporter av farligt gods på sträckan även i framtiden då den typen av verksamheter som genererar transporter av farligt gods på järnväg inte planeras i Nynäshamns centrum eller ligger där idag. Trots detta antar utredningen att de kommer transporteras farligt gods på sträckan. Antalet farligt godsvagnar antas till 11 per dag år 2050.

Gällande bestämmelsen b_3 möjliggörs planförslaget för en placering av bebyggelsen närmare spårmitt än 30 meter. Om bebyggelsen placeras längre bort än 30 meter, vilket är möjligt, visar riskutredningen att det inte föreligger risker som kräver skyddsåtgärder i enlighet med b_3 . Därmed ska inte regleringen appliceras i frågan vid ett sådant scenario.

Genomförande

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

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

Huvudmannaskap & ansvarsfördelning

Allmän plats

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

Kommunen ansvarar även för dagvattenhantering inom allmän plats.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för fastighetsbildning på kvartersmark samt iordningställande och utbyggnad av de byggrätter som detaljplanen möjliggör.

Kommunen ansvarar för att ansöka om avveckling av skyddsrum hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) för det skyddsrum som i nuläget ligger inom fastigheten Humlan 10. Kommunen ansvarar även för att säkerställa att det avvecklas och ersätts med ett nytt inom området som i planförslaget är planerat för nytt SÄBO.

Vatten, avlopp & dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Nynäshamns kommuns avdelning för förvaltning och utveckling är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Kommunen ansvarar för att upprätta ny förbindelsepunkt 0,5 meter utanför fastighetsgräns.

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

El, tele etc.

Ellevio AB är huvudman för elnätet och Skanova AB är huvudman för fibernätet i området. Huvudman för fjärrvärmenätet är Adven Nynäshamn AB.

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

Respektive fastighetsägare/byggaktör ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar.

Respektive fastighetsägare av kvartersmark ansvarar för att den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till exempelvis el- och fiberledningar.

Avtal

Om det anses nödvändigt kommer ett avtal tecknas internt mellan kommunens olika avdelningar för att ytterligare förtydliga vilken förvaltning eller avdelning som ansvarar för iordningställande av mark, utbyggnad av anläggningar samt den interna fördelningen av kostnader.

Kommunen har markavtal med ledningsägarna som reglerar upplåtelse av utrymme och villkor för flytt av ledningar.

Vid köp eller försäljning av fastighet kommer avtal att tecknas mellan parterna.

Fastighetsrättsliga frågor

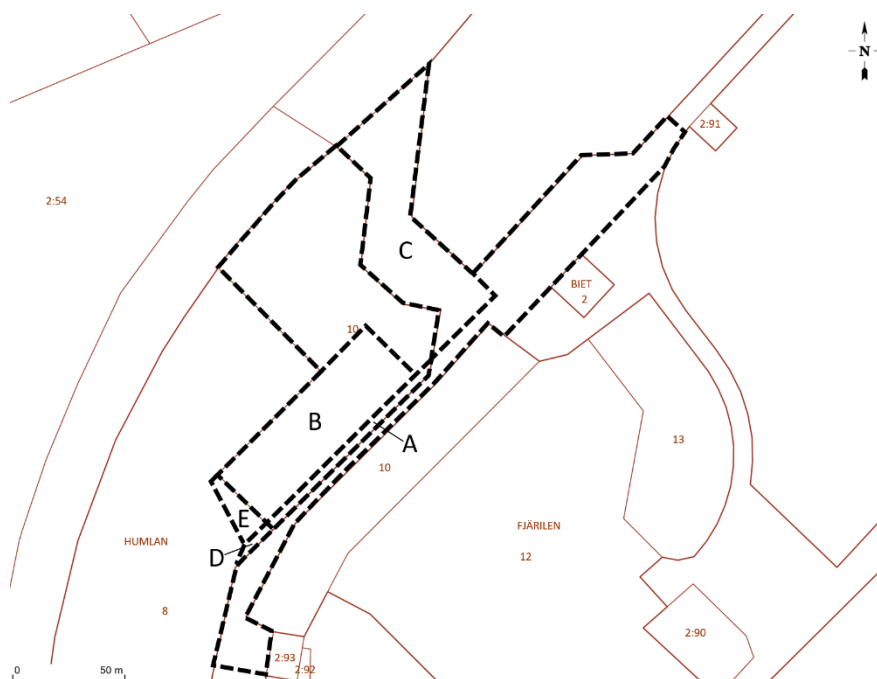
Fastighetsrättsliga frågor berör till exempel avstyckning (bilda ny fastighet), marköverföring genom fastighetsreglering och bildandet av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut med mera. Lantmäteriet ansvarar för fastighetsindelningen och officialrättigheter i Sverige. Lantmäteriet genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning.

Fastighetsbildning

Planområdet innefattar tre fastigheter, Humlan 10, Nynäshamn 2:1 och Humlan 8. Humlan 10 ligger helt inom planområdet medan Nynäshamn 2:1 även omfattar områden utanför planförslaget. Båda fastigheterna ägs av Nynäshamns kommun. En mindre del av Humlan 8, cirka 340 kvm, är även en del av planförslaget. Denna fastighet ägs av fastighetsbolaget Neobo Nynäshamn AB. Se fastighetsförteckning för ytterligare detaljer. Planförslaget medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med planförslaget. Se figur 16 och tabell 4.

Allmän platsmark utgörs av del av Nynäshamn 2:1 samt mindre del av Humlan 10 och Humlan 8. Kommunen äger fastigheterna Nynäshamn 2:1 och Humlan 10. Neobo Nynäshamn AB äger fastigheten Humlan 8. Den mark som ingår i allmän platsmark inom Nynäshamn 2:1 avses ligga kvar i denna fastighet. Den mark som blir allmän platsmark inom Humlan 10 och Humlan 8 avses regleras in i Nynäshamn 2:1.

Kvartersmark utgörs av Humlan 10 samt del av Nynäshamn 2:1 och del av Humlan 8. Kommunen äger fastigheterna Nynäshamn 2:1 och Humlan 10. Neobo Nynäshamn AB äger fastigheten Humlan 8. Den mark som blir kvartersmark inom Nynäshamn 2:1 avses regleras in i Humlan 10. Den mark som är markerad som kvartersmark för bostadsbebyggelse i planförslaget avses styckas av från Humlan 10 och bilda en ny fastighet. Den mark som blir kvartersmark inom Humlan 8 avses köpas in och tillfalla den nya fastigheten för bostadsbebyggelse.



Figur 16: Fastighetskonsekvenskarta, Karta över fastighetsrättsliga åtgärder.

Fastighet		Ägare	Område	Åtgärd
Humlan	10	Kommunen	A	Del av fastighet som är avsedd för gata regleras till Nynäshamn 2:1.
Humlan	10	Kommunen	B	Del av fastighet som är avsedd för bostadsbebyggelse avstyckas till egen fastighet.

Nynäshamn	2:1	Kommunen	C	Del av fastighet med användning D och B ₁ regleras till Humlan 10.
Humlan	8	Neobo Nynäshamn AB	D	Del av fastighet som är avsedd för gata avses lösas in och regleras till Nynäshamn 2:1.
Humlan	8	Neobo Nynäshamn AB	E	Del av fastighet med användning D och B ₁ avses via ett markköp regleras till den nya fastigheten för bostadsbebyggelse.

Tabell 4: Tabell över fastighetsrättsliga åtgärder.

Gemensamhetsanläggningar, servitut & ledningsrätt

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

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. Ingen ny gemensamhetsanläggning bedöms heller behöva tillkomma.

Inga befintliga servitut eller ledningsrätter finns inom planområdet. Inga nya servitut eller ledningsrätter bedöms heller behöva tillkomma.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Fastighetsägaren till kvartersmarken ansvarar för att ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för kvartersmarken. Kommunen ansvarar för att ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för allmän plats. Kommunen ansöker i egenskap av markägare om fastighetsbildning inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär att kommunen som huvudman för allmän plats kommer få utgifter för de investeringar som krävs för ut- och ombyggnationen av allmän platsmark. För planförslagets genomförande och utbyggnation av allmän platsmark kommer kommunen också få utgifter för projektering, tekniska utredningar och projektledning. Kommunen kommer få utgifter för ombyggnad av befintlig GC-banan till ny genomfartsväg för att möjliggöra in- och utfarter för ny bebyggelse.

När allmän platsmark är utbyggt kommer kommunen få ökade kostnader för avskrivningar samt drift och underhåll av den nya bostadsgatan.

Planförslaget innebär även att kommunen får utgifter för investering i nytt SÄBO på kvartersmark, om kommunen uppför detta i egen regi. Som fastighetsägare kommer kommunen få utgifter för fastighetsbildning. När kvartersmark är utbyggt med nytt SÄBO kommer kommunen få ökade kostnader för avskrivningar samt drift och underhåll av kvartersmarken.

Kommunen kommer då även få en kostnad för att aveckla och ersätta befintligt skyddsrum inom fastigheten Humlan 10.

För inköp av den mindre del av fastigheten Humlan 8 som ingår in planförslaget kommer kommunen få en kostnad för markköp.

Om kommunen säljer fastigheter för ny bostadsbebyggelse kommer det generera en intäkt till kommunen.

Kommunens kostnader för utbyggnad av VA-ledningsnät inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter enligt lagen om allmänna vattentjänster. Kostnader för drift- och underhåll av VA-ledningsnätet tillfaller VA-kollektivet.

Sammanfattningsvis kommer planförslaget medföra kostnader för kommunstyrelsen i form av fastighetsbildning, inköp av mark, avveckling av skyddsrum och investering i nytt skyddsrum och SÄBO, om kommunen uppför detta i egen regi, och tillkommande anslutningsavgifter. Samt kostnader för avskrivningar och drift och underhåll för kvartersmark som kvarstår i kommunal ägo. Försäljning av eventuella fastigheter kommer generera en intäkt till kommunstyrelsen.

Planekonomi

Planläggningen bekostas av kommunens samhällsbyggnadsförvaltning på uppdrag av kommunstyrelsen. Planavgiften anses därmed erlagd. Vid försäljning av tillkommande fastighet avseende kvartersmarken för bostäder inkluderas kostnaderna för planläggningen av ytan i priset som köpare och säljare överenskommer.

Kostnader för allmän plats & kvartersmark

Kommunen bekostar utbyggnad av allmän plats inom planområdet samt ansvarar för drift och underhåll. Fastighetsägaren till kvartersmarken bekostar utbyggnad av kvartersmark inom planområdet.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteri- eller anläggningsförrättning. Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättnings taxa. Respektive fastighetsägare står för de förrättningskostnader som krävs för kvartersmark medan kommunen ansvarar för de förrättningskostnader som krävs för allmän plats.

Teknisk försörjning

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift).

Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

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

Tekniska frågor

Gator & trafik

Planförslaget medför behov av ombyggnation av befintlig GC-bana till en bostadsgata som sammankopplar Fröjas-, Sigyns- och Odins väg och skapar en gata som möjliggör för genomfartstrafik genom planområdet. Genomförandet av planförslaget innebär att kvartersmark behöver anslutas till allmän gata för att ordna med in- och utfarter för ny bebyggelse. Detta avses ordnas genom förlängning av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg vilket innebär att den nuvarande GC-banan ersätts med en bostadsgata med gångbana och plats för dagvattenhantering.

Vatten & avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Anslutningspunkt ska placeras 0,5 meter utanför fastighetsgräns.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens dagvattenpolicy som förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten från allmän plats ska i största möjliga mån omhändertas inom allmän plats. Dagvatten från kvartersmark

ska i största möjliga mån omhändertas inom kvartersmarken. Se vidare under avsnitt 'Teknisk försörjning'. Planering av dagvattenlösningar ska ske samordnat med andra funktioner på platsen.

El, tele, bredband

Ellevio AB har ledningar i den GC-bana som går mellan Fröjas-, Sigyns- och Odins väg och som i detaljplanen är lagd som gata, med en anslutningspunkt på Humlan 10. När fastigheten för kvartersmark delas i två fastigheter, en avsedd för nytt SÄBO och en för bostadsbebyggelse ska dialog ske med Ellevio för upprättande av ny anslutningspunkt samt eventuell flytt av befintlig.

Skanova AB har fiberledningar längs med GC-banan mellan Fröjas-, Sigyns- och Odins väg, med en anslutningspunkt på Humlan 10. När fastigheten för kvartersmark delas i två fastigheter, en avsedd för nytt SÄBO och en för bostadsbebyggelse ska dialog ske med Skanova för upprättande av ny anslutningspunkt samt eventuell flytt av befintlig.

Skanova har även en äldre kopparledning som går över mark som i planförslaget läggs som kvartersmark och är tänkt för nytt SÄBO. Denna påverkas av planerad byggnation och behöver flyttas eller tas bort, vilket ska se i dialog mellan kommunen och Skanova. Fördelningen av kostnader finns reglerade i befintligt markavtal mellan parterna.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns framdraget till planområdet i GC-bana mellan Fröjas-, Sigyns- och Odins väg och med en anslutningspunkt på Humlan 10. Adven Nynäshamn AB är huvudman. Eventuell flytt av, samt ny, anslutningspunkt ska samrådask med Adven.

Byggnation

Bulleråtgärder

Fastighetsägaren är ansvarig för att byggnationen utförs så att bullernivåerna ryms inom riktvärdena.

Störningar under byggtid

Naturvårdsverkets allmänna råd gällande byggbuller och materialhantering ska tillämpas för att minska störningarna underbyggtiden.

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	-	april, 2024
Granskning	-	kvartal 3, 2024
Antagande	-	kvartal 4, 2024
Laga kraft	-	kvartal 1, 2025

Tidplanen förutsätter att inga större synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 från det datum planen vinner laga kraft.

En kort genomförandetid bedöms vara lämplig inom i Nynäshamns stad 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

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägaren har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras

eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis för förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare eller rättighetshavare har rätt till ersättning.

Medverkande

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

Nynäshamns kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad 2024-06-19

Fredrik Lantz
Planarkitekt

Rikard Strandberg
Plan- & bygglovschef



Nynäshamns
kommun