Nynäshamns kommun

ANTAGANDEHANDLING
Datum: 2025-11-06
Diarienummer: SBN/2023/1628

Planbeskrivning

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

Nynäshamns kommun
Stockholms län

ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande enligt PBL (2010:900)

Innehållsförteckning

Sammanfattning **3**

Inledning och syfte **4**
Planens syfte och huvuddrag 4
Planområdet 4
Bakgrund 5
Planhandlingar och underlag 6

Tidigare ställningstaganden **7**
Regionala beslut 7
Kommunala beslut 7

Förutsättningar, planförslag och konsekvenser **10**
Planbestämmelser 10
Nuläge, detaljplanen och konsekvenser 19
Bebyggelse 25
Gator och trafik 30
Teknisk försörjning 36
Miljö 37
Miljökvalitetsnormer 42
Sociala perspektiv 46

Genomförande **48**
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 48
Fastighetsrättsliga frågor 48
Ekonomiska frågor 50
Tekniska frågor 50
Byggnation 51
Organisatoriska frågor 51

Medverkande **53**
Nynäshamns kommun 53

Sammanfattning

Detaljplanen 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. Detaljplanen skapar en ändamålsenlig trafiklösning med en sammankoppling av Fröjas-, Odins- och Sigyns väg.

Detaljplanen 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 bebyggelsevolymer och det lokala bebyggelselandskapet har varit avgörande för bedömningarna som gjorts i detaljplanen och så även frågor om trafiksäkerhet, parkering samt angöring.

Inledning och 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.

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

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att skapa en flexibel detaljplan som möjliggör ett särskilt boende för äldre (SÄBO) i maximalt fem våningar inklusive relevanta komplement. Planen syftar även till att möjliggöra bostadsbebyggelse i tre våningar och att skapa en bättre trafik och parkeringssituation i området.

Huvuddrag

Planen möjliggör för kommunen att tillskapa kommunal samhällsservice i form av ett SÄBO och möjlighet till trygghetsboende eller andra typer av bostäder så som radhus. Flexibiliteten i planen ger sig uttryck i bland annat möjligheten att kombinera SÄBO:t med trygghetsbostäder och generösa exploateringsmöjligheter.

Platsbildningen vid Odins plan ska stärkas. Planen ska även möjliggöra för bättre trafik- och framför allt parkeringsförutsättningar i området. Detta via en sammankoppling av Fröjas-, Odins- och Sigyns väg vilket skapar förutsättningar för att rusta upp torget och anlägga nya allmänna parkeringsplatser.

Planområdet

Läge

Detaljplanen är huvudsakligen lokaliserat till fastigheten för den tidigare förskolan Humlegårdskolan som ligger i Gröndal i Nynäshamns 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 väg och Odins väg. Se figur 1.

Figur 1: Planområde och läge.

Areal

Planområdets storlek är cirka 17 000 kvadratmeter varav cirka 11 000 kvadratmeter är planlagd som kvartersmark och 6 000 kvadratmeter allmän platsmark. Siffrorna är avrundat till närmaste 1000-tal.

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar tre fastigheter: Humlan 8, Humlan 10 och Nynäshamn 2:1. Humlan 10 ligger helt inom planområdet medan Nynäshamn 2:1 även omfattar områden utanför planområdet. Båda fastigheterna ägs av Nynäshamns kommun. En mindre del av Humlan 8, cirka 340 kvadratmeter, som tidigare omfattade del av förskolegården är även en del av detaljplanen. Denna fastighet ägs av fastighetsbolaget Neobo Nynäshamn AB. Fastighetsdelen är med i detaljplanen för att dels möjliggöra

en mer effektiv breddning av befintlig gång- och cykelbana till en mindre angöringsgata och dels för att få en mer ändamålsenlig byggrätt på den planerade ytan för bostäder.

Vid ett genomförande av detaljplanen avses Nynäshamn 2:1 omfatta enbart allmän platsmark inom planområdet medan Humlan 10 tilldelas nuvarande delar av Nynäshamn 2:1 som ligger inom kvartersmark i detaljplanen. 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.

Detaljplanen 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 (2012) 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 i Nynäshamns stad finns ytterligare behov av nya SÄBO-platser i kommunen. Under hösten 2023 genomfördes därför en kartläggning av möjliga platser för att uppföra ett nytt SÄBO med cirka 100 platser. Kommunen har utifrån kartläggningen identifierat fastigheten Humlan 10 som passande för ändamålet.

Den 30 januari 2024 beslutade samhällsbyggnadsnämnden om att uppdra 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 avsågs även förutsättningarna för ytterligare bostadsbebyggelse att prövas för att säkerställa en effektiv markanvändning inom planområdet.

Området har tidigare varit mestadels hårdgjort då en förskola 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 och 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 med kommentarer från samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 27 augusti 2024 att ställa ut detaljplan för Humlan 10 m.fl . för granskning. Granskningen skedde mellan den 27 augusti till och med den 24 september 2024. Totalt har 27 yttranden lämnats in under granskningstiden. Ett yttrande från Skanova återstod att besvara från samrådet. Varje yttrande som innehöll synpunkter redovisas i sin helhet i granskningsutlåtandet och besvaras med kommentarer från samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samrådet och granskningen har belyst vikten av en förbättrad trafik- och parkeringssituation i området samt att Odins plan med dess fontän utvecklas och rustas upp. Detaljplanen har med dessa insikter justerats och bearbetats.

Planhandlingar och underlag

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

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
- Trafik- och parkerings-PM, 250926

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.

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 förskola låg på platsen. Området är till stora delar hårdgjort 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

Hur planprocessen ska gå till styrs av plan- och bygglagen (PBL). När planhandlingarna är färdiga 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 planen ges möjlighet att lämna synpunkter. Efter samrådet sammanställs och redovisas de synpunkter som kommit in i en samrådsredogörelse och förslaget justeras och kompletteras om det behövs.

Detaljplanen ställs sedan ut för granskning och det är då återigen möjligt att lämna skriftliga synpunkter på förslaget. Synpunkterna sammanställs sedan i ett granskningsutlåtande. Efter

granskningen ska detaljplanen antas i samhällsbyggnadsnämnden. Om planen inte blir överklagad får den laga kraft och kan därefter genomföras.

Tidigare ställningstaganden

Regionala beslut

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

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

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

Kommunala beslut

Översiktsplan 2012 och 2025

Detaljplanen har tagits fram under en period då en ny översiktsplan har tagits fram för Nynäshamns kommun. Både den äldre översiktsplanen från 2012 och den nya från 2025 har beaktats i planens utformning. Översiktsplanen från 2012 och 2025 benämner inte planområdet i sak men diskuterar Nynäshamns stad generellt. Nynäshamns stad ska bland annat i enlighet med översiktsplanen (ÖP 2012 och 2025), växa och förtätas vilket detta planförslag bidrar till.

Översiktsplanen från 2025 klargör att bostadsbyggande ska prioriteras i kollektivtrafiknära lägen med tillgång till samhällsservice och system för teknisk försörjning. Nödvändig samhällsservice såsom förskolor, skolor och särskilda boenden för äldre ska byggas ut i takt med att befolkningen växer. Ett särskilt fokus ska ligga på särskilda boenden för äldre under de kommande åren för att möta behoven hos en växande äldre befolkning. Det är även viktigt att balanser behov av parkering vid viktiga målpunkter så som äldreboenden och utrymme för gång och cykeltrafik.

Detaljplanen bedöms uppfylla och ligga i linje med detta.

Översiktsplanerna klargör även vissa mål som ska prägla stadsutvecklingen. Dessa är:

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

Detaljplanen bedöms ligga i linje med denna viljeriktning och målsättning.

Sammanfattat är den samlade bedömningen av kommunen att detaljplanen är förenligt med översiktsplanen från 2012 och 2025 och bedöms bidra till att uppfylla aktuella mål.

Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP, 2017) för Nynäshamns stad beskriver planområdet som en plats ämnad för exploatering för samhällsverksamhet och bostäder. I FÖP:en står det även, under åtgärder för Heimdal, Gröndal, Mörby, att ”Stärk Heimdalsplan och Odins plan som mötesplatser.” Detaljplanen möjliggör för att Odins plan kan stärkas ur flera perspektiv givet förlängningen av Fröjas-, Odins- och Sigyns väg där en ny och förstärkt mötesplats kan skapas då förlängningen möjliggörs givet användningen Gata och Torg. Detta exempelvis genom att platsen rustas upp och får en tydligare eller synligare och mer ändamålsenlig dimension/rum samt möjlighet till ökat nyttjande då kopplingen mellan området kan stärkas. Platsen kan även tänkas stärkas genom möjligheten till fler allmänna parkeringar i anslutning till torget, vilket detaljplanen möjliggör. Vid anläggandet av fler allmänna gatuparkeringar ökar rörelsen till och från platsen vilket ökar synligheten och så även möjligheten till ett ökat nyttjande. Detta då tryggheten kan förmodas öka, då fler kan få upp ögonen för platsens möjligheter till service och rekreation genom att fler funktioner kopplas till platsen. Även etableringen av fler bostäder och ett SÄBO kan förmodas leda till ökat nyttjande. Möjligheten till en förändring och optimering av platsen givet användningen Gata och Torg kan förmodas stärka platsen ur ett trygghetsperspektiv då graden av nyttjande under fler tider på dygnet är sannolikt. Detaljplanen möjliggör även för en långsiktig utveckling av platsen då bättre förutsättningar skapas för att utveckla Torget och närliggande handelsyta i enlighet med gällande detaljplan på platsen.

Planen klargör även fyra generella mål eller strategier som ska prägla stadsutvecklingen. Nedan klargörs dessa och hur detaljplanen 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.
        - Detaljplanen 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
        - Detaljplanen 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. Vidare säkerställs platsens särprägel vid exploatering genom regleringar så som att elementfogar i fasad inte får vara synliga.
- **Variera**
    - Bebyggelsen i staden ska innehålla varierade typologier, husvolymer och olika upplåtelseformer, integrerad med naturen. Stadsmiljöer ska ha en variation av olika funktioner.
        - Detaljplanen 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. Detaljplanen 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.

- Detaljplanen 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.

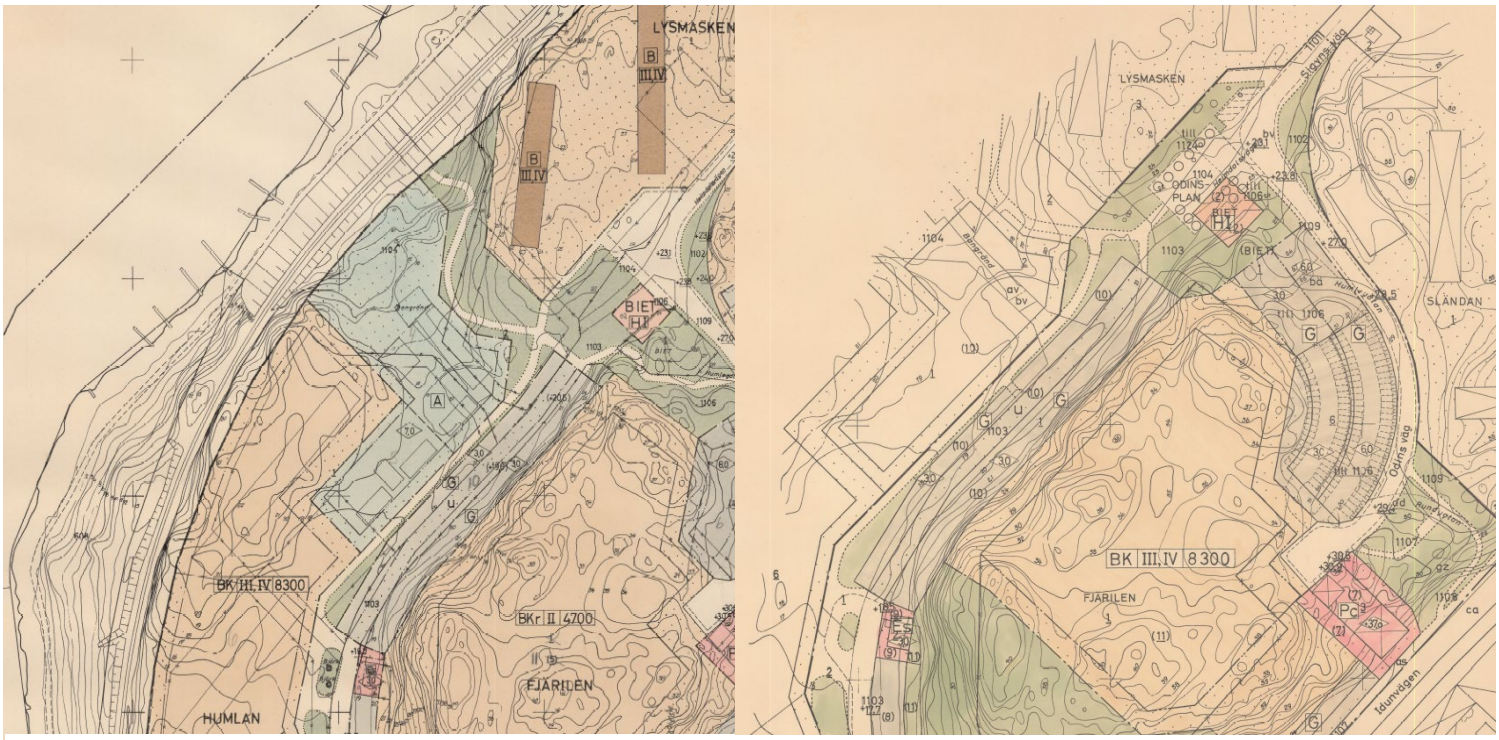
Den samlade bedömningen av kommunen är att detaljplanen är förenlig med den Fördjupade översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattades av detaljplanerna S131 från 1965 och S135 från 1967. Detaljplanen kommer vid laga kraft att angränsa till dessa två detaljplaner. I tidigare plan S131 är området planlagt som ”Område för allmänt ändamål” med en byggnadshöjd om sju meter och en stor andel prickmark. Vidare var angränsande fastighet Nynäshamn 2:1 planlagd som ”park eller plantering” alternativt ”gatuparkering”. I övrigt omfattar tidigare plan i huvudsak planlagd mark för bostäder. Se figur 2. Plan S131 omfattas även av en ändringsplan Ädp851. Ändringen av detaljplanen medförde att fastighetsindelningsplanen upphävdes men har annars ingen nämnvärd praktisk innebörd.

Ytor som idag används som gata och gång- och cykelbana inom detaljplan S135 är var planlagda som ”Allmän plats - Gata eller torg”. Övrig mark i detaljplan S135, hade 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.



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

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 tidigare plan 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 tidigare detaljplan är därför inte möjligt att bevilja. Tidigare detaljplan S131 och S135 omöjliggjorde att marken nyttjas i enlighet med kommunens nuvarande önskemål på platsen. Förutsättningarna krävde därför att en ny detaljplan togs fram i enlighet med 4 och 5 kap. PBL.

Övriga strategiska dokument

Detaljplanen omfattas utöver ovan av en mängd olika strategiska dokument som legat till grund för de bedömningar som gjorts i detaljplanen. Några av dessa är bland annat:

- Nynäshamns hållbarhetsprogram
- Dagvattenpolicyn
- Parkeringsnorm
- Trafik och mobilitetsstrategin inklusive bilagor

Detaljplanen har utarbetats i samklang med dessa policydokument och de är förenliga med detaljplanen.

Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

I detta kapitel redogörs för planområdets nuläge, den detaljplan som skrivs fram och dess konsekvenser.

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.

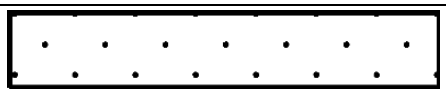
Bestämmelser som gäller inom hela planområdet

Symbol	Beteckning	Syfte och motiv
Egenskapsbestämmelser för hela planområdet, ingen symbol	**Genomförandetid** Genomförandetiden är 10 år från det att planen vinner laga kraft. Gäller inom hela planområdet.	Detaljplanen bedöms kunna genomföras inom en tidsrymd om 10 år. Genomförandetiden räknas från den dag då planen får laga kraft.
Egenskapsbestämmelser för hela planområdet. Ingen symbol placeras ut på plankarta i enlighet med Boverkets	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

rekommendationer från 2023.		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 företrädelsevis puts. Synliga elementfogar harmonisera således inte med bland annat FÖP:ens 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 materialkvalitet och att gestaltning varit av sekundär betydelse. Av dessa skäl ska inte elementfogar i fasad synas. Bebyggelsen ska därmed anpassas så att byggnaden upplevs som en solid volym och på så sätt harmoniserar med omgivande landskapsbild av 1960-70-tals bebyggelse. Konstruktionsmetoden med eventuella element ska inte vara uppenbar vid anblick av byggnadens fasad. Detta kan ske genom att exempelvis täcka, integrera i en mönsterbild eller fylla fogar i fasad.
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.	Bestämmelsen avser att ge ett utökat skydd för naturvärden som identifierats inom kvartersmarken. Dessa naturvärden består av skyddsvärda träd. Marklov ska enbart beviljas för fällning av träd om de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk eller om träden omöjliggör ett ändamålsenligt nyttjande av kvartersmarken i enlighet med syftet. Bedömning av om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk ska göras av sakkunnig och fackmannamässigt. Återplantering är positivt men är inget krav i planen. 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. Listan är inte uttömmande. Se figur 19. Bestämmelsen bibehåller även indirekt de skydd som strandskyddet medför och som pekas ut i miljöbalken 7 kap. 13§ andra punkten. Detta trots att strandskyddet upphävs inom området. Marklov för fällning av träd ska trots detta medges om det är förenligt med syftet, träden är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Bestämmelser som gäller inom kvartersmark

Symbol	Beteckning	Syfte och motiv
D	**Användning av mark** *Kvartersmark* 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.
B	**Användning av mark** *Kvartersmark* 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.
B_1	**Användning av mark** *Kvartersmark* 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 användningen om behovet av detta skulle uppstå. Avsikten med bestämmelsen är, givet ovanstående, flexibilitet och framtidssäkring av detaljplanen i enlighet med syftet.
+ + + + + +	**Begränsning av markens utnyttjande** *Plus-/korsmark* Marken får endast förses med kompletterande bebyggelse, anordningar och anläggningar som inte är byggnader.	Plusmarken inom användningen D och B_1 avser möjliggöra eventuella mindre komplement som behövs för att skapa en välfungerande verksamhet i relation till behov som uppstår över tid. Detta kan innebära exempelvis återvinningshus, förråd, carport, garage eller liknande. Regleringen syftar således till att framtidsäkra platsen för eventuella kommande behov och skapa en flexibilitet i planen. 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 ses som en indirekt placeringsbestämmelse. Byggnader ska kunna placeras i egenskapsgränser. Regleringen bidrar 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.
	**Begränsning av markens utnyttjande** *Prickmark* Marken får inte förses med byggnad.	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 avståendet till närliggande fastighet är mindre än 4,5 meter. Prickmarken inom användningen D och B1 avser skapa ett bebyggelsefritt avstånd mot järnvägen för att säkerställa erforderliga riskavstånd. Prickmarken inom användningen B avser dels skapa ett bebyggelsefritt avstånd mot den allmänna platsmarken gata och dels mot närliggande fastigheter Humlan 8 och SÄBO-tomten. 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 trivsam miljö kan bildas genom att säkerställa att den tillkommande bostadsbebyggelsen inte skapar ett dominerande intryck i landskapet. Prickmarken inom användningen för bostäder mot SÄBO:t i norr och nordöst syftar till att möjliggöra underhåll av bostäderna. Den syftar även till att säkerställa goda ljusförhållanden dels för SÄBO:ts innergård och dels för bostäderna. Prickmarkens funktion gentemot användningen ”Gata” syftar till att säkerställa trafiksäkra förhållanden och att skapa en trygg, grön miljö med god gestaltning som upplevs som luftig.

		Prickmarken inom användningsytan för bostäder avser säkerställa att byggkroppar inte placeras på marken som kan förhindra att erforderliga dagvattenåtgärder kan komma till stånd. Byggnader ska kunna placeras i egenskaps-, användningsgräns eller motsvarande.
a_1	**Upphävande av strandskydd** Strandskyddet är upphävt	Strandskyddet upphävs för att möjliggöra exploateringen av SÄBO:t som är ett angeläget allmänintresse. Strandskyddet upphävs med stöd i 4 kap. 17§ PBL och 7 kap. 18 e § Miljöbalken punkt. 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 Och 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
a_2	**Villkor för lov** Startbesked får inte ges för byggnader förrän erforderliga fördröjnings- och avrinningsvägar för dagvatten tillkommit.	Reglering avser att säkerställa att tillräckliga åtgärder tillkommer för att hantera skyfallsrisken för byggnader och anläggningar. Reglering avser en skydds- eller säkerhetsåtgärd, se m_1. Rening av dagvatten ska inte vara en del av villkoret om lov, då lagstöd saknas för detta. Vid beslut om startbesked ska detta medges om aktuella fördröjningsåtgärder tillkommit 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. Startbesked ska medges för tillfälliga åtgärder under byggnation som säkerställer att flödena mot järnvägsbanken inte ökar givet befintliga förhållanden på platsen innan exploateringen. Detta under förutsättning att permanenta åtgärder som uppnår egenskapens syfte är en del av bygglovet. Avsikten med de tillfälliga åtgärderna ska vara att säkerställa ett praktiskt genomförande. Permanenta åtgärder kan vara markåtgärder som kräver att byggnaden byggts eller åtgärder som är en integrerad del i

		byggnadskonstruktionen som ska kunna säkerställa erforderlig dagvattenhantering. Bestämmelse m_1 indikerar var aktuell skyddsåtgärd kan implementeras för att lovet ska medges. Notera PBL 9kap. 35§ vid marklov. Regleringen sker med stöd i PBL 4 kap. 14. Se avsnitt om ”Dagvatten och skyfall” för en utförligare motivering och för tillämpning.
a_3	**Villkor för lov** Startbesked får inte ges för huvudbyggnad förrän bestämmelsen m_2 uppfyllts och bullernivån inomhus säkerställts i relation till vibrationer från Nynäsbanan och grundläggningen av konstruktionen.	Bestämmelsen avser säkerställa att bullernivåer inomhus till följd av risken för vibrationer i stommen från den närliggande Nynäsbanan begränsas. Reglering avser en skydds- eller säkerhetsåtgärd, se m_2. Vid beslut om startbesked ska detta medges om åtgärder, mätningar eller kalkyler påvisar att den aktuella skyddsåtgärden kan uppnås för konstruktionen.
b_1	**Utförande** Friskluftsintag får inte riktas mot väst, nordväst och järnvägen (Nynäsbanan).	Bestämmelsen avser att säkerställa erforderliga riskåtgärder till följd av att Nynäsbanan klassas som farligt godsled.
b_2	**Utförande** Huvudentré och utrymmningsvägar får inte placeras mot väst, nordväst och järnvägen (Nynäsbanan).	Bestämmelsen avser att säkerställa erforderliga riskåtgärder till följd av att Nynäsbanan klassas som farligt godsled.
b_3	**Utförande** Inom 30 meter mätt från järnvägens (Nynäsbanans) mitt ska fasader utföras i obrännbart material.	Bestämmelsen avser att säkerställa erforderliga riskåtgärder till följd av att Nynäsbanan klassas som farligt godsled.
e_1	**Utnyttjandegrad** Största byggnadsarea är <i kartan angivet> % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.	Utnyttjandegraden avser säkerställa erforderlig byggrätt för att uppnå syftet. Byggrätten möjliggör för uppförandet av ett SÄBO med plats för upp till 90-100 brukare och ett separat skyddsrum. Vidare möjliggör byggrätten för bostäderna en möjlighet att uppföra cirka 11-15 rad- eller kedjehus beroende på storlek av husen. Om flerfamiljshus byggs innebär byggrätten att cirka 37-70

		lägenheter beroende på storlek på lägenheterna. Exploateringsgraden för plus/korsmarken avser möjliggöra eventuella mindre komplement som behövs för att skapa en välfungerande verksamhet i relation till behov som uppstår med tiden. Generellt har utnyttjandegraden satts i relation till bland annat ljusinsläpp, landskapsbild, trafiksäkerhet, trygghet, möjlighet att underhålla den egna fastigheten, möjlighet att omhänderta dagvatten, parkering och flexibilitet i möjligheten att uppföra ett skyddsrum med mera. Med utgångspunkt i ovanstående har byggrätten begränsats. Byggnader ska kunna placeras i egenskaps-, användningsgräns eller motsvarande.
h_1	**Höjds på byggnadsverk** Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter.	Bestämmelsen syftar till att reglera höjden på byggnader inom kvartersmarken i relation till befintlig bebyggelse, landskapsbild, funktion av användningen och den mänskliga skalan. 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, topografi och behovet för byggnadens funktion som SÄBO med upp till 90-100 platser och tillhörande tekniska installationer. Även då omkringliggande bebyggelse är i snitt cirka 11-12 meter i nockhöjd ligger de alla på höjder medan SÄBO:t planläggs i en nedsänkt del av landskapet. Därmed bedöms inte SÄBO:t bli dominerande utan hamna i paritet med omkringliggande bebyggelse. Bestämmelsen ska inte ses förhindra att marklov ges för en högre eller lägre markhöjd än befintlig. Anpassning av markhöjden är att förvänta med tanke på platsens topografi. 8 kap. 9 §, PBL kommer prövas i bygglovet där det kan vara aktuellt att ytterligare studera exempelvis geotekniken vid större markförändringar och påverkan på landskapsbilden avseende stora markförändringar. Höjdbestämmelsen h_1 4m inom plusmarken avser möjliggöra för byggnader i en våning.

		Bestämmelsen avser att säkerställa detta och att kompletterande bebyggelse till SÄBO:t inte dominerar i förhållande till bebyggelselandskapet utan upplevs som komplement till huvudbyggnaden. Höjdbestämmelse h_1 11 m inom användningen B avser möjliggöra bostäder i uppskattningsvis tre våningar inklusive behovet av tekniska installationer så som mekanisk ventilering med mera. 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.
m_1	**Skydd mot störningar** Skydd mot skyfall ska finns.	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. Åtgärden ska anses vara uppfylld om aktuella fördröjningsåtgärder tillkommit inom ytan, så som ett svackdike eller växtbäddar, vilka säkerställer att flöden mot järnvägsbanken inte ökar givet befintliga förhållanden på platsen innan exploateringen. Den totala tillräckliga fördröjningsvolymen har beräknats till $12m_3$ inom användningen. m_1 är reglerad inom flera ytor men behöver enbart uppfyllas i sin helhet inom någon av ytorna. Vilket kan innebära att bestämmelsen uppfyllas inom en av de utpekade ytorna eller flera. a_2 ska således medges i dessa fall. Lutning av marken och infiltrationsförmågor ska beaktas, vilka kan medföra en ökning eller minskning av flöden mot järnvägsbanken. Åtgärden ska anses vara uppfylld vid tillfälliga åtgärder under byggnation som säkerställer att flödena mot järnvägsbanken inte ökar givet befintliga förhållanden på platsen innan exploateringen. Detta under förutsättning att permanenta åtgärder som uppnår egenskapens syfte är en del av bygglovet. Avsikten med de tillfälliga åtgärderna ska vara att säkerställa ett praktiskt genomförande. Permanenta åtgärder kan vara markåtgärder som kräver att

		byggnaden byggts eller åtgärder som är en integrerad del i byggnadskonstruktionen som ska kunna säkerställa erforderlig dagvattenhantering. Se avsnitt om ”Dagvatten och skyfall” för en utförligare motivering och för tillämpning.
m_2	**Skydd mot störningar** Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i rum för sömn och vila ej överskrider 32 dB(A) FAST vid tågpassage.	Bestämmelsen avser säkerställa att bullernivåer inomhus till följd av risken för vibrationer i stommen från den närliggande Nynäsbanan begränsas. Detta så att trafiken på Nynäsbanan inte påverkas av exploateringen. Beroende på grundläggningsmetod och val av konstruktion kan vibrationer från Nynäsbanan innebära störande vibrationer i stommen på byggnaden till följd av trafiken på Nynäsbanan. Detta kan säkerställas genom olika typer av isoleringar av stommen eller val av grundläggningsmetod. Om mätningar eller kalkyler påvisar att den aktuella skyddsåtgärden kan uppnås för konstruktionen utan speciella åtgärder i konstruktioner eller grundläggningen ska bestämmelsen anses uppfylld. Om så inte är fallet ska åtgärder tillkomma i konstruktionen så att aktuella värden kan uppnås inomhus. Regleringen görs med stöd i 4 kap. 12 §, PBL.
$ö_1$	**Begränsning av markens utnyttjande** Marken får inte förses med byggnadsverk med undantag för stängsel, staket, plank, mur, utkragande balkonger, trappor eller dagvattenanläggningar.	Bestämmelsen har flera syften och motiv. Bestämmelsen avser att förhindra att marken utnyttjas på ett sådant sätt att dagvatten vid kraftiga skyfall inte kan ta sig från avsedd innergården norrut. Se illustrationsplaner för tilltänkt innergård. Vidare avse bestämmelsen säkerställa yta för att dagvattenhantering kan tillkomma inom kvartersmarken för att minimera skyfallsrisken. Detta dels för den tillkommande bebyggelsen, dels för järnvägsbanken längs med Nynäsbanan. Bestämmelsen avser säkerställa ett avstånd mot fastigheten Humlan 8 och dess byggkropp väst om användningsområdet D och B_1. Detta så att goda möjligheter finns till underhåll av fastigheten och tillkommande bebyggelse. Avsikten är även att öka avståndet mellan bebyggelsen så att en trivsam miljö kan bildas genom att säkerställa att det tillkommande

		SÄBO:t inte skapar ett dominerande intryck i landskapet. Bestämmelsen ska ses som en indirekt placeringsbestämmelse. Byggnader ska kunna placeras i egenskaps-, användningsgräns eller motsvarande. I övrigt avses byggnadsverk som inte bedöms stå i konflikt med ovanstående avsikter tillåtas inom ytan.

Bestämmelser som gäller inom allmän platsmark

Symbol	Beteckning	Syfte och motiv
GATA	**Allmän plats** GATA	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.
TORG	**Allmän plats** Torg	Allmän platsmark som ska användas som Torg. Användningen syftar till att säkerställa att torgfunktioner ryms inom avsedd yta vid en förlängning av Fröjas-, Odins- och Sigyns väg.
parkering$_1$	**Utformning av allmän plats** Parkeringsplats	Bestämmelsen avser att säkerställa att en större mängd allmänna parkeringar kan anordnas inom ytan och användningen. Totalt avses cirka 12 parkeringsplatser anordnas inom egenskapen. Avsikten är att säkerställa tillräckliga och goda parkeringsförhållanden i området i relation till den tillkommande exploateringen och befintliga förhållanden.
genomsläpplighet$_1$	**Utformning av allmän plats** Minst 20% av marken ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsen avser att säkerställa att fördröjning och rening av dagvatten sker så att miljökvalitetsnormer uppnås och skyfallsrisker minimeras.
fördröjning$_1$	**Utformning av områden för dagvatten** Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 24 m³ ska finnas	Bestämmelsen avser att säkerställa att fördröjning och rening av dagvatten sker så att miljökvalitetsnormer uppnås och skyfallsrisker minimeras.

Nuläge, detaljplanen och konsekvenser

Riksintresse

Planområdet är lokaliserad 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 7 kap. 18 e § miljöbalken, 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,*

Miljöbalken har under planens framtagande ändrats. Se SFS 2025:512. Avseende planen har detta ingen praktisk innebörd utöver att laghänvisningarna skiftat.

Varför Sverige har ett strandskydd finns formulerat i miljöbalken 7 kap. 13–18 k §§: 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 berörs 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. För kontext 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 nedanstående 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.

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

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 1965 och S135 från 1967 tillkom innan strandskyddets generella införande 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 och angeläget allmänintresse överträffande strandskyddet. Platsens lämplighet ska ses i kontexten av att planområdet redan är exploaterat och att SÄBO:t, 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 Nynäshamns stad 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 Nynäshamns stad 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 detaljplanen i anslutning till riksintresse för kommunikationer då Nynäsbanan ligger dikt an planområdet i norr. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset då hänsyn har tagits vid placering av byggrätter för att inte begränsa riksintresset. Med utgångspunkt i 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 startbesked och aktuella skyddsbestämmelser finns i plankartan för att hantera risker för skyfall. Se avsnitt om ”Dagvatten och 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 flerfamiljshus med betydligt kortare avstånd till spårvägsmitt än det kortaste möjliga avstånd som möjliggörs i detaljplanen. Detta utan aktuella regleringar som återfinns i detaljplanen om att riskåtgärder skall tillkomma. Se bostadsbebyggelse väster och öster diktan planområdet med avsevärt kortare avstånd till spårmitt än detaljplanen medger. Tilltänkt SÄBO kan således ses i ett konkavt perspektiv 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.

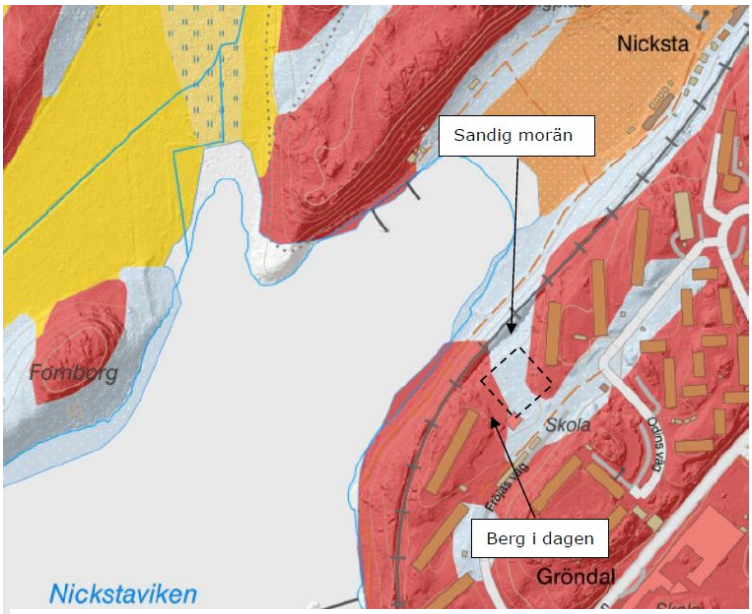
Detaljplanen kan med dessa insikter inte anses begränsa en hypotetisk icke aktuell utbyggnad av Nynäsbanan i framtiden även då det ligger närmre än 30 meter från spårvägsmitt. Riksintressets nuvarande funktion påverkas inte heller negativt av en exploatering i enlighet med detaljplanen. Förvaltningen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

Geoteknik, stabilitet och 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 detaljplanen 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 detaljplanen förhåller sig till risker kopplat till geotekniken på platsen. Undersökning har vid beräkningar antagit att SÄBO:t 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 dimensionerad lasten blir 82,5 kPa och är den last som används i beräkningarna. Lasten har placerats en meter från släntkrön. Detaljplanen 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 4 kap. 32§. Frågan 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.



Figur 4: Jordartskarta från SGU 2024. Blått = sandig morän. Rött = berg i dagen. Svart ruta indikerar plats för SÄBO:t

Schaktning

Eventuella schakter kan genomföras med släntlutning 1:1,5 i fyllningen med ett säkerhetsavstånd om 1 meter från släntkrön för överlaster. 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.

Sättningar

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 kontrollers. 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 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.

Baserat på nu utförda observationer av grundvattennivå rekommenderas eventuellt garagegolv/ skyddsrum 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 i ifrån släntkrön.

Högre belastning är möjlig men inte specifikt utredd, ytterligare reglering i detaljplanen 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 detaljplanen föreslås vid ett bygglovsskede kontrollerade det även då marklov ges i enlighet med 9 kap. 35§.

Gällande geotekniska risker kopplat till skyfall, se framförallt avsnitt om ”Dagvatten och skyfall”. Kommunen har efter samrådet beräknat stabiliteten för järnvägsbanken även vid kraftiga skyfall och utan aktuella fördröjningsåtgärder som detaljplanen 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 detaljplanen och järnvägsbanken bedöms inte som nödvändiga eller proportionerliga av kommunen. Gällande järnvägsbanken är således kommunens bedömning i princip likställd med den geoteknisk utredningens 240328, rev 240618 bedömning som sammanfattas i avsnitt 11.2 i utredningen.

Radon och sulfidberg

Mätningar av radon på berg/häll har genomförts i planområdet. Maximal radon beräknats till 55,58 Bq/kg. Medelvärdet är 49,89 Bq/kg och minimivärdet 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 och 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 SÄBO:t vilket även jordprovborrningarna 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 SÄBO:t. Ytan bedöms kunna klar relevanta laster i relation till tidigare bebyggelse och den bebyggelse som föreslås i detaljplanen 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 detaljplanen kan behov av förtydligande utredningar behövas i relation till det förslag som en exploatör söker bygglov för.

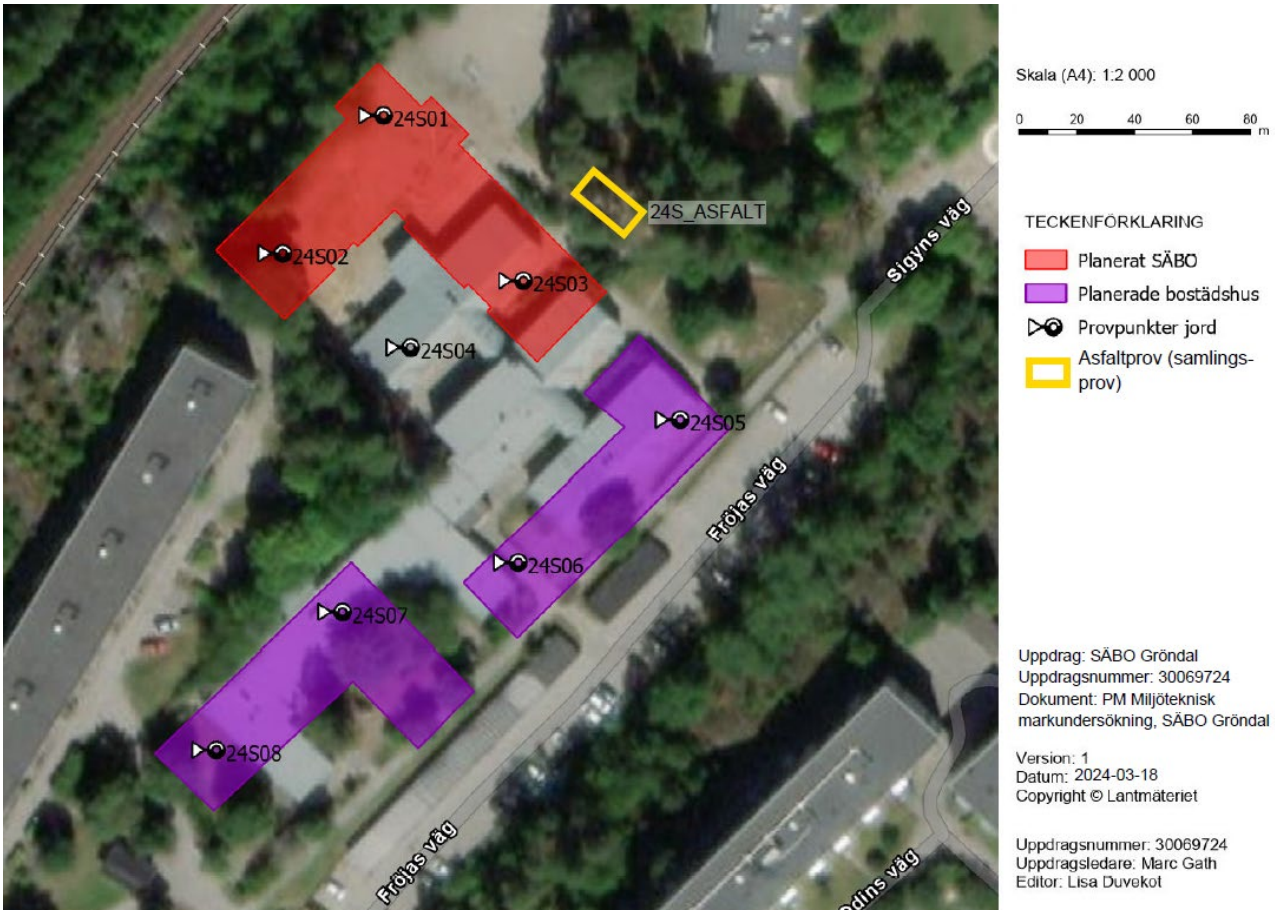
Sammantaget bedömer kommunen att det entydigt kan uteslutas att det föreligger stabilitets- erosions- eller radonproblematik inom området för bostäder och användningen gata med utgångspunkt i det geotekniska utlåtandet, 240328. Detta givet bland annat den historiska användningen av platsen, de förhållanden 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



Figur 5: Provpunkter för föroreningar. Lila områden avseende "planerade bostäder" var enbart en utgångspunkt för provtagningen och ska inte ses representera tilltänkt placeringen av avsedda bostäder.

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 föreslagen 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 men inom värdena för mindre känslig markanvändning (MKM). De överskridande halterna för (24S01) gäller PCB:er. Kommunens helhetsbedömning är att föroreningen antas 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, provnummer 24S01 förändrar inte den generella bedömningen och SÄBO:t kan placeras inom ytan för provpunkt 24S01 utan vidare åtgärder då det inte bedöms föreligga oacceptabla risker för människors hälsa. Exploatering utifrån detaljplanen kan således genomföras och ytterligare provtagningar bedöms inte behöva genomföras inom ramen för planläggningen. Den aktuella förororeningspunkten med förhöjda föroreningshalter kan schaktas bort samtidigt som konstruktionsschakt och massorna kräver ingen speciell behandling för att omhändertas. Kommunens avsikt är att vid ett genomförande schakta bort den mark som inte undersökts i och med anläggningen av SÄBO:t med avseende på PCB. Utöver ovanstående resonemang om föroreningen i fråga motiverar detta inte ytterligare provtagning i detta skede för att klargöra att marken är lämplig för sitt ändamål. Marken i fråga ska avlägsnas i och med konstruktionsschakt. Förvaltningen bedömer således att en given lösning finns med avseende på föroreningen med utgångspunkt i den eventuella ovissheten som kan kvarstå gällande föroreningens omfattning.

Anmälan till Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund eller motsvarande kan göras i samband med genomförande av detaljplanen 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 detaljplanen blir olämpligt givet planens föreslagna användningar.

Bebyggelse

Volym och tak

Nuvarande flerfamiljshus som angränsar till 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 1960- och början av 1970-talet. Takutformningen i området är generellt flacka pulpettak med inslag av sadeltak för viss kompletterande bebyggelse och angränsande flerfamiljshus vid Heimdalsvägen. De generella kulörerna för bebyggelsen intill planområdet är i nuläget mossgrön alternativt militärgrön samt gula. 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

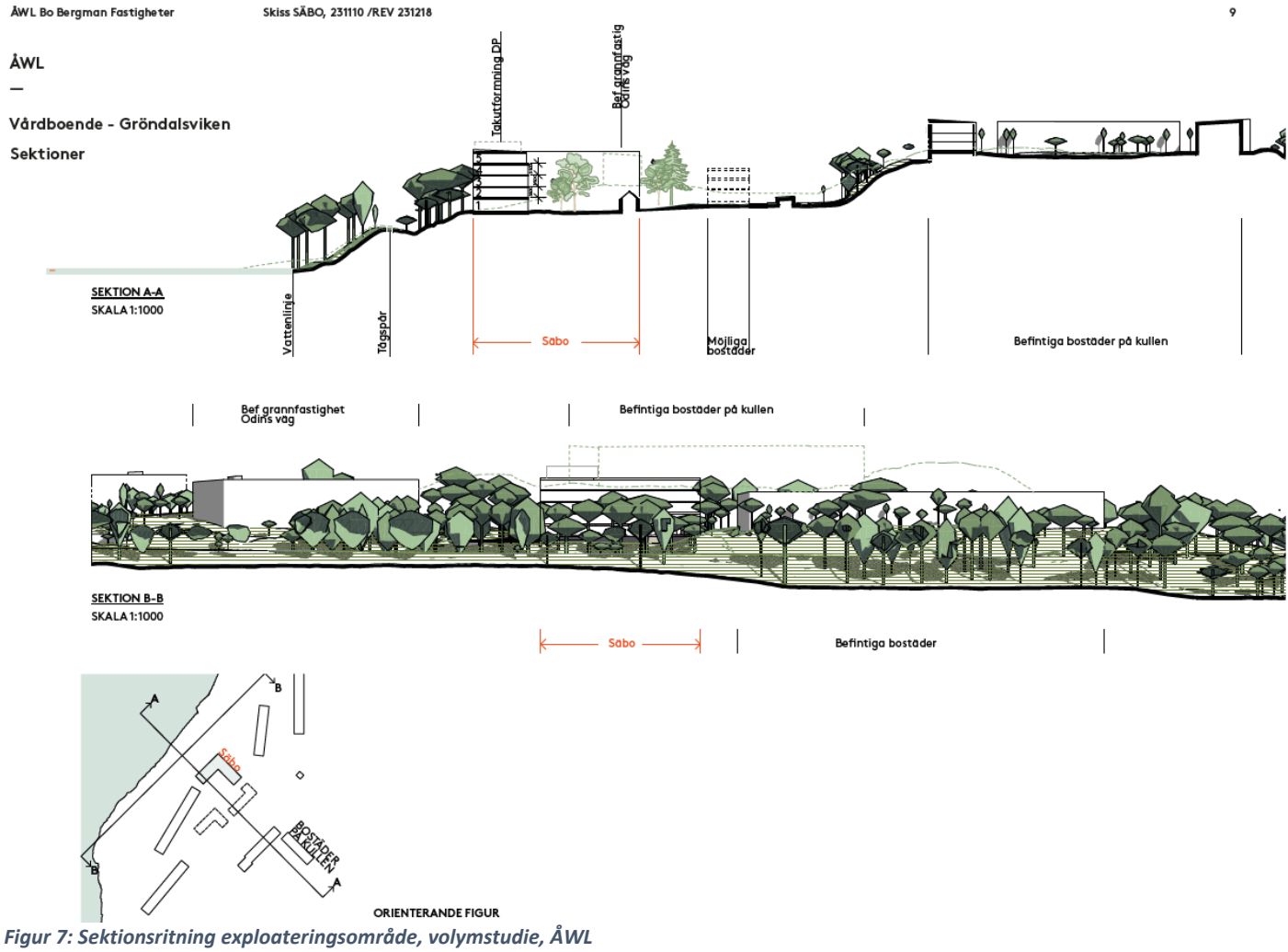
Figur 6: Vy från närliggande bostadsbebyggelse mot tillkommande radhus, före och efter rivningen av Humelgårdskolan, 2021

specifikt ”möjliga bostäder” för visualisering av möjliga våningar för bostäder avsett för flerfamiljshus, rad- eller kedjehus. Tillkommande bostadsbebyggelse bedöms utifrån dessa observationer av bebyggelselandskapet kunna ha en maximal nockhöjd om cirka 11 meter för att harmonisera med och smälta in i landskapet.

Då flacka pulpettak tenderar att 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 FÖP:en 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 taklandkapet. Se 2 kap 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 SÄBO:t 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 SÄBO:t till fem våningar eller 18 meter i nockhöjd, givet att varje våningsplan bygger cirka 3,5 meter och en grundläggning på cirka 18,5 meter över havet. 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 upp till 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 SÄBO:t 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 och reglering

Byggrätt e_1: 55% (1748 kvadratmeter) inom användningen D och B1 avser möjliggöra ett SÄBO för upp till cirka 90-100 brukare inklusive komplement så som förråd och, växthus med mera. Avsett SÄBO motsvarar cirka 1450 kvadratmeter, vilket innebär att det kvarstår cirka 297 kvadratmeter 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 kvadratmeter i BYA och kan vid behov exempelvis placeras på innegården. Se figur 8 och illustrationsplaner. Avsikten är att framtidsäkra 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 väderskyddat.

Byggrätt e_1: 3% (74 kvadratmeter) inom användningen D och B1 avser möjliggöra eventuella mindre komplement som behövs för att skapa en välfungerande verksamhet i relation till exempelvis behov som uppstår med tid. Detta kan innebära exempelvis återvinningshus, förråd, carport, garage eller liknande. Byggrätten syftar således till att framtidsäkra platsen för eventuella kommande behov och skapa en flexibilitet i planen.

Byggrätt e_1: 60% (1026 kvadratmeter) inom användningen B avser möjliggöra cirka 37-70 lägenheter beroende på hur stora lägenheterna blir. Bestämmelsen skapar möjlighet att placera och utforma tillkommande bebyggelse på en mängd olika sätt, vilket ligger i linje med den flexibilitet som avses för planen och området. Vid en exploatering med rad-eller kedjehus kan ytan även bebyggas med attefallsbebyggelse om max 30 kvadratmeter per rad- eller kedjehus plus eventuella friggebodar om max 15 kvadratmeter per rad- eller kedjehus. Detta med utgångspunkt i lagstiftningen vid planens framtagande. Därmed krävs en viss begränsning av byggrätten så att exploateringen inte blir så pass hög att den negativt påverkar omgivningen även om det innebär en minskad flexibilitet.

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

Den nuvarande parkeringssituationen i området har bedömts som ansträngd. Detta bland annat i trafik och parkering utredningen daterad 250926. 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 till följd av attefallsreglerna. Detaljplanen 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 trivsam miljö givet den begränsade bebyggelseytan, tillkommer. Detta regleras med prickmark. Parkering kan ordnas i garage under byggnadskroppen vilket dock är en kostsam åtgärd som inte nödvändigtvis står i proportion till den exploaterbara ytan i detta fall. Detaljplanen 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 bedöms som lämpligt utan att tillkommande bebyggelse innebär en uppgradering av nätet.

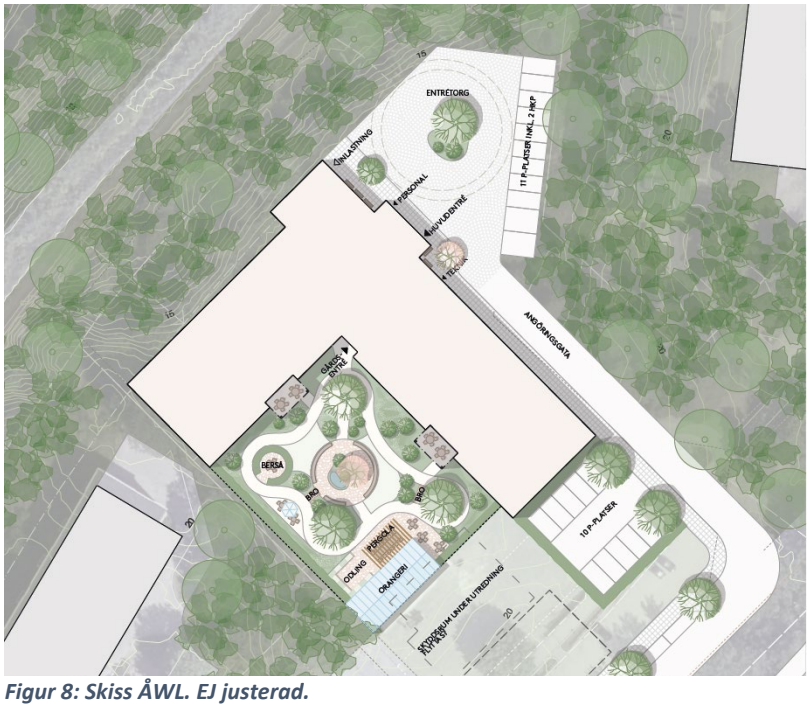
Flerfamiljshus kräver ofta större ytor än småhus när det gäller att ordna med erforderliga funktioner. Exploateringsgraden får påverkan på gaturummet, ljus- och bullerförutsättningar samt storleken på grönområden. Nuvarande exploateringsgrad medför att flerfamiljshus kan byggas med ett djup om cirka 12 meter och med en längd om cirka 85 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 Humlegårdskolan, bedöms som allt för öppen och separerande. Vidare medför en bebyggelse med rad- eller kedjehus en luftigare plats med möjlighet för mer grönska.

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

Vision SÄBO

För att tydliggöra ambitionerna och detaljplanens innebörd vid en realisering har två illustration planer tagits fram av kommunen som bygger på ÅWL arkitekters visualisering av hur platsen kan komma att gestaltas. ÅWL:s visualisering kan ses i figur 8 och kommunens illustrationsplaner är bilagor till planen. Att notera är dock att placeringen av SÄBO:t har justerats bort från järnvägen i nordväst med fem meter och cirka fem meter i sidled åt nordöst i illustrationsplanerna. Detta givet bland annat 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.



Figur 8: Skiss ÅWL. EJ justerad.

I figur 8 avses SÄBO:t 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 kompletterande bebyggelse 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.

Vision vid exploatering genom rad- eller kedjehus

Radhusen eller kedjehusen har planlagts utan större begräsningar i placering för att möjliggöra för en flexibilitet vid exploatering. Bostäderna planläggs i söderläge och förväntas placeras så att förgårdmarken vetter mot den tillkommande förlängningen av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg. Detaljplanen 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 områdets stillsamma miljö.

Detaljplanen medger att rad-, eller kedjehusen kan utformas på en mängd olika sätt och i figur 9 ses några av möjligheterna. Fasadmaterial i området är företrädelsevis 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 puts eller ett annat fasadmaterial i varierad färg. Färgsättningen behöver inte efterlikna någon befintlig färgskala i området även om de kan vara positivt. Exempelvis skulle en ny färgskala kunna bidra till att tydliggöra att detta är en ny del av områdets utveckling som bryter av de gröna lamellhusen från de gula. Till kontexten hör platsen historiska bebyggelse (Humlegårdskolan) som bidragit till en variation i bebyggelselandskapet och bestått av träfasad med utkragande fasadpartier i färgskalan grått och rött. Viktigt är snarare att all form av ny bebyggelse upplevs som solida volymer utan tydliga elementfogar i fasad. Detta då denna typ av utformning tydligt skulle bryta mot omgivningsmiljön på ett negativt sätt.

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

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 uttryck. Vidare behöver inte nytillkommen bebyggelse utformas på samma sätt som befintlig intilliggande 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.

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

Notera de generella utformningsresonemangen som förts för rad-, eller kedjehus, då de även är applicerbara avseende flerfamiljshus. Vid flerfamiljshus är de än viktigare än vid rad-, eller kedjehus att elementfogar inte syns i fasad då denna bebyggelse tydligare behöver efterlikna den generella bebyggelsen med solida volymer i företrädelsevis puts från 1960-70-talet. Detta då flerfamiljshusen förmodas anspela på området karaktärsgivande formspråk och funktionsuttryck med utgångspunkt i byggrättens regleringar och geometriska utformning.

Kulturhistoria

En fontän i form av ett konstverk från 1969 kallat Sländan av Ulf Sucksdorff finns i korsningen Sigyns- och Odins väg (Odins plan). Se figur 11. Yttranden i samråd och granskning har understrukit önskemålen om att denna bevaras. För att säkerställa att fontänen kan bevaras vid en sammankoppling har förprojekteringar gjorts. De visar att det är möjligt att genomföra en sammankoppling utan att fontänen behöver flyttas eller rivas. Se Trafik- och parkerings-PM, 250926 för illustrationer över torget vid en sammankoppling. Fontänen och torget över lag kommer då påverkas i sammanhanget av att torget rustas upp med ny beläggning och möblemang med mera. Befintlig beläggning, möblemang och vegetation med mera bedöms inte i nuläget kunna återbrukas på grund av dess nedsatta skick. Den tilltänkta upprustning och utvecklingen av Odins plan inklusive fontänen säkerställs genom användningen Torg inom ytan vilket tryggar en bred variation av möjligliga funktioner och möblemang.

Figur 11: Fontän med konstverket Sländan av Ulf Sucksdorff.

Exakt utformning av platsen klargörs vid ett genomförande.

Gator och trafik

I nuläget finns ingen erforderlig angöring till ytan för fastigheten Humlan 10. Se figur 12 för befintlig situation. Det finns dock en gång- och cykelbana som löper längs med fastigheten och ansluter till Sigyns- och Odins väg över Odins plan. Angöring till Humlegårdskolan som tidigare låg på fastigheten antas till viss del ha skett på denna smala gång- och cykelbana och delvis via ytan för parkering och garage, diktan planområdet i sydöst. För att möjliggöra exploateringen krävs således att en ny funktionell och trafiksäker angöring tillskapas och att gång och cykelbanan i sin nuvarande utformning utgår.

Nuvarande trafik och prognos för 2040 vid full utbyggnad av Gröndal kan ses i tabell 1 för de aktuella vägarna i området. Se Trafik- och parkerings-PM, 250926 för en utökad tabell med fler scenarion. Prognosen i tabellen för 2040 inkluderar en full utbyggnad av Gröndal i enlighet med det skissmaterial som togs fram i planprogram Gröndal. Dessa skisser kan ses i Trafik- och parkerings-PM, 250926.

Trafikuppgifterna har inhämtats dels från mätningar gjorda av kommunen 2023 och i januari 2024. Dessa mätningar har gjorts av ackrediterade konsulter och är kvalitetssäkrade i flera steg. Om en full utbyggnad inte sker av området är det inte motiverat att utgå från samma aggressiva ökning av trafiken, varvid Trafikverkets uppräkningstal för Stockholms län om cirka 20% antas rimligare. Även dessa siffor är väl tilltagna i sammanhanget då Trafikverkets uppräkningstal avser matarleder och huvudstråk. Givet att enbart bostäderna och SÄBO:t tillkommer i enlighet med planen går det att beräkna tillkommande trafik till 44-85 tillkommande bilar baserat på bland annat parkeringsbehovet.

Figur 12: Befintlig gång och cykelväg och tidigare angöringsgata till Humlegårdskolan.

Väg	ÅDT, fordon/dygn	Andel tung trafik %
Fröjas väg[1]	600	6
Sigyns väg[2]	700	6
Odins väg	450	6
Heimdalsvägen	1050	10
Idunvägen	2300	7
Prognos 2040 inkl. full utbyggnad, cirka 30% ökning[3]		
Fröjas/ Sigyns väg[4]	1350[5]	6
Fröjas väg	800	6
Sigyns väg	900	6
Odins väg	600	6
Heimdalsvägen	1500	10
Idunvägen	3250	7

Tabell 1: Vägtrafik nuläge och prognos 2040.

Sammantaget visar trafikprognosen i Trafik- och parkerings-PM, 250926 att en exploatering innebär en viss ökning av trafiken med få eller inga utmaningar som inte kan hanteras inom ramen för ett genomförande eller med trafikföreskrifter. Hastigheterna och trafikmängder bedöms fortsatt vara låga vid en exploatering och en sammankoppling bedöms inte medföra genomfartstrafik. För en utförlig genomgång av trafikförutsättningarna, prognos och studerade alternativ hänvisas till Trafik- och parkerings-PM, 250926 som ligger till grund för förvaltningens bedömning i frågan.

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

2 Mätning utförd i januari 2024.

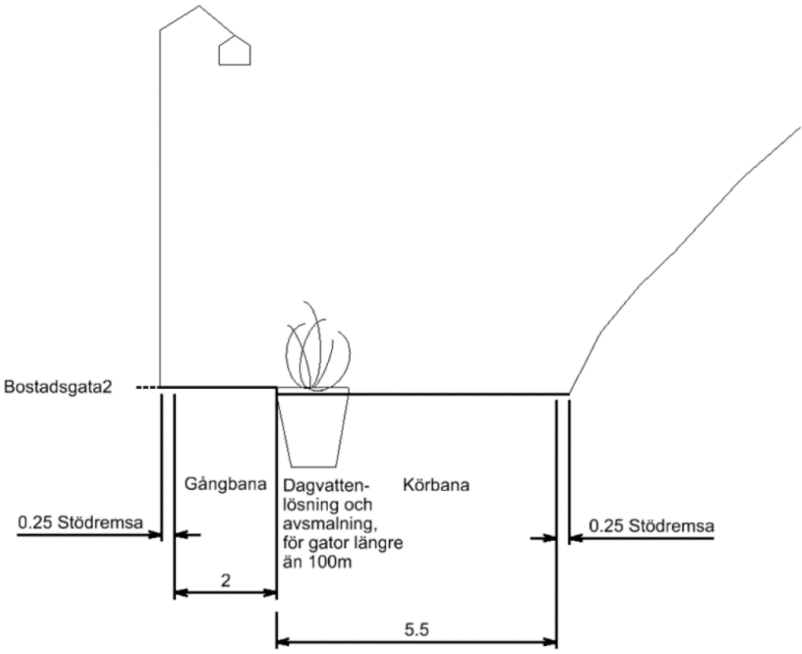
3 Avrundat till närmaste 50

4 Endast tillkommande vägsträcka. 80% av totaltrafik.

5 (600+700)*0,2= 260. 1300-260= 1040. 1040*1,2= 1248

Gatunät och angöring

Vid en exploatering krävs att en ny angöringsgata tillskapas till de aktuella funktionerna. Detta innebär att den nuvarande gång- och cykelbana som tidigare använts för angöring till Humlegårdskolan kommer ersättas med en bostadsgata med gångbana och plats för dagvattenhantering. Se figur 13 för sektion. Trafik- och parkerings-PM, 250926 med tillhörande förprojekteringar har visat att bredden på sektionen behöver vara något större än som visas i figur 13. Detta för att säkerställa en effektiv drift och möjlighet att tillskapa tillräcklig yta för exempelvis belysning. Aktuella berörda användningar har således justerats något för att säkerställa att gatan kan tillkomma.



Figur 13: Sektionsritning typ "Bostadsgata 2" från Teknisk handbok rev 2020-05-29.

Den befintliga gång- och cykelbanan tillhör fastigheten Nynäshamn 2:1 som ägs 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 inklusive justeringar är den bredaste som, med bibehållen funktionalitet längs med hela sträckan, kan anordnas. Detta givet att exempelvis att bostadsytan exploateras och att inga fastighetsintrång görs på närliggande fastighet Fjärilen 10. Vidare har sektionen valts i samklang med hur 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 SÄBO:t och bostäderna behövs nuvarande angöring längs med gång- och cykelbanan breddas. En breddning kommer givet nuvarande situation innebära viss blandtrafik för cyklister och motorfordon medan gångtrafikanter blir separerade. Detta harmoniserar med närliggande gatunäts utformning som inte har dedikerade GC-banor. Se figur 14. 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. Denna typ av lösning förordas även av Trafikverket i dessa typer av miljöer givet bland annat Nollvisionen. Trafiksäkerheten i området förväntas således inte försämras till följd av detaljplanen. Med utgångspunkt i den historiska användningen av gång- och cykelbanan för angöring till Humlegårdskolan är ihopkopplingen och bredningen av gatan, en trafiksäkerhetsförbättring, då gångtrafikanter får en separerad yta.

Figur 14: Befintlig sektion Fröjas väg.

Nuvarande utformning av torget (Odins plan) utgör till viss del 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 och där nuvarande utformning innebär vissa hinder för cyklister. En sammankoppling förväntas bidra till en ökad koppling mellan staden, havet och grönområden och är i samklang med FÖPens intentioner och målbilder.

Närliggande bostadshus och tillkommande bostäder och funktioner kan enklare transportera sig i området, inte minst med färdtjänst och liknande, vilket är viktigt för funktionen SÄBO. Även räddningstjänstens möjligheter att verka i området ökar, då möjliga angreppspunkter blir fler. Det ses som dels ett allmänt och enskilt intresse att möjliggöra gena och tillgänglig angöring för funktionen SÄBO, vilket även stöds av intresseorganisationer så såsom PRO vid samråd och granskning.

En sammankoppling skapar förutsättningar att vidare utveckla området i likhet med de skisser som funnits i planprogram Gröndal. Detta då gatustandarden blir bättre och möjliga allmänna parkeringsplatser blir fler och mer lättillgängliga för alla berörda gatunät.

En sammankoppling av vägnätet möjliggör även för att Odins plan förbättras i utformning och rustas upp i och med exploateringen och vägprojekteringen. Detta skulle stärka platsen som mötesplats i relation till den torgfunktion som kan förbättras och optimeras i anslutning till kiosken på platsen. Givet att området inte inkluderas i detaljplanen finns inget uppdrag inom ramen för en planläggning att förändra utformningen av platsen.

Vidare, som tidigare antytts, möjliggör en sammankoppling av vägnätet för fler och en förbättrad disponering av allmänna parkeringar i området. Upp till 16 nya parkeringsplatser kan tillkomma vid en sammankoppling som även blir tillgängliga för Sigyns- och Odins väg.

Utöver de möjligheter som tidigare nämnts är en sammankoppling av vägnätet viktigt för att säkra möjligheten till rundkörning av exempelvis sopbilar och en effektiv drift. Utan denna möjlighet krävs yt- och driftkrävande vändplaner för att minimera backrörelser. En vändplan skapar även svårigheter gällande snöröjning och dagvatteninfiltration då ytorna inte kan vara multifunktionella.

Intresset av att möjliggöra en förbättrad framkomlighet, trafiksäkra angöringar och lösningar, jämnare fördelning av trafikmängderna i området, flexibilitet och möjligheten att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser som kommer alla aktuella vägnät till godo med mera bedöms vara av större allmänt och enskilt intresse än de negativa aspekterna.

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 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

Parkeringssituationen 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. Att tillägga är att flera av de avsedda privata garage i detaljplanen från 1960-talet aldrig realiserades. Dessa skulle ha sörjt för bland annat de behov som finns längs med Fröjas väg. Vidare har upplevda utmaningar i parkeringssituationen längs med Sigyns/Odins väg belysts i yttranden från samråd och granskning. Gällande allmänna parkeringsplatser går det således att konstatera att de råder brist på dessa i området generellt, men specifikt längs med Fröjas väg.

Tillkommande exploatering får således inte förvärra nuvarande parkeringsbrist. Detaljplanen 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 i sin helhet. Detta då fördelningen av tillgängliga parkeringsplatser mellan Fröjas-, Sigyns- och Odins väg jämnas ut och då fler allmänna parkeringsplatser tillkommer vid torget.

Radhus

Parkering kan, genom möjligheten till generös förgårdmark, med enkelhet lösas för det tillkommande rad- eller kedjehus. Parkeringsnomen anger att området ligger inom ”ZON 1” även om närheten till kollektivtrafikknytpunkter är närmare än 1200 meter, (cirka 450 meter fågelvägen). Detta innebär ett krav om 1,2 parkeringsplatser per bostad vid gemensam parkering och 1,5 till 2 parkeringsplatser per bostad vid enskilda parkeringsplatser.

Se figur 15 för en möjlig fördelning av 22 p-platser motsvarande ett p-tal om 1,8 vid rad- eller kedjehus. Ytterligare två parkeringsplatser kan lösas, givet att en del grönska och en parkering för rörelsehindrade ersätts, vilket då skulle innebära ett p-tal om 2,0.
Det går således att konstatera att det finns goda möjligheter att anordna parkering motsvarande parkeringsnormen. Det går även att konstatera att det vid rad- eller kedjehus finns goda möjligheter att skapa en god utevistelsemiljö samtidigt som parkeringsbehovet tillfredsställs.

Figur 15: Exploatering med radhus inklusive illustration av möjlig parkeringslösning.

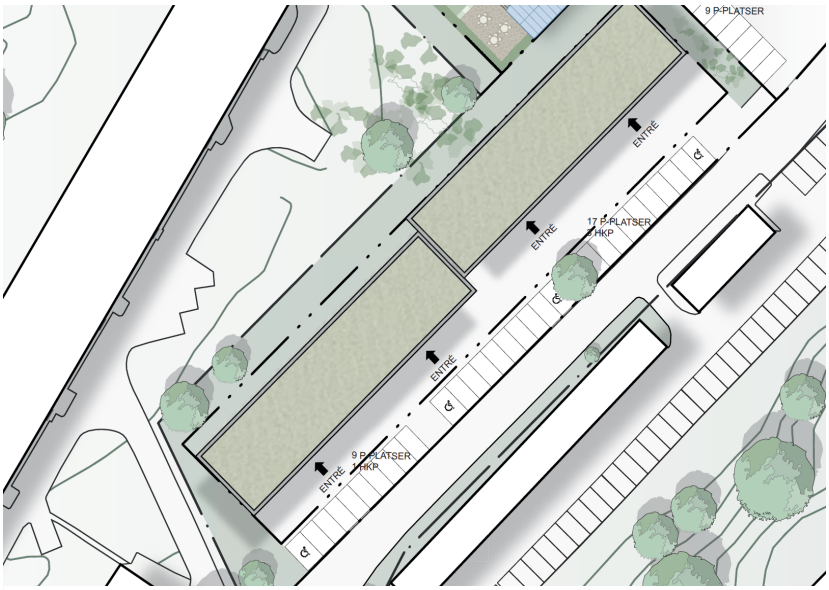
För att maximera utevistelsemiljön bör de lägre p-talet om 1,2 eller 1,5 nyttjas om möjligt. Tomtstorlekarna möjliggör för flera parkeringsplatser bredvid varandra varvid den gemensamma parkeringsplatsen i mitten skulle kunna nyttjas som grönyta.
Att tänka på är att Attefallsreglerna kan nyttjas vid exploatering av rad- eller kedjehus. Detta möjliggör exempelvis carports eller garage på prickad mark.

Viktigt att ha i åtanke vid en exploatering med rad- eller kedjehus är att det kan skapa fler utfarter över gångbanan i motsats till exploatering med flerfamiljshus. Detta är negativt för trafiksäkerheten men då

hastigheterna och trafikrörelserna prognostiseras som låga för angöringen bedöms detta vara en begränsad och acceptabel trafikutmaning i sammanhanget.

Flerfamiljshus

Vid en exploatering med flerfamiljshus anger parkeringsnormen 0,78 parkeringsplatser per lägenhet och 20 cykelparkeringsplatser per 1000 BTA alternativt två per bostad. Parkeringsnormen gör ingen differentiering mellan boendeformer inom användningen. Vid en full exploatering av användningsytan för bostäder skulle det medföra cirka 29-55 parkeringsplatser för bilar och 60-70 cykelparkeringsplatser. Detta givet att det byggs cirka mellan 37-70 lägenheter med en ljus BTA om cirka 2750 kvm. Se figur 16 för en illustration av flerfamiljshus inom ytan med 30 parkeringsplatser.



Figur 16: Exploatering med flerfamiljshus inklusive illustration av möjlig parkeringslösning.

Detaljplanen reglerar inte storleken på lägenheterna och vid en exploatering med större lägenheter kan färre parkeringsplatser behövs. Vidare medger p-normen reducering 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 20-39 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 reducering av p-talen. Därmed bör inte reducering enligt p-normen appliceras inom användningen för bostäder. I PBL:s 9 kap 8§ klargörs att utevistelseytor ska premieras framför parkering. Ett undantag är således om utevistelseytor premieras av en sådan åtgärd.

Möjligheten till exploatering generellt, men framförallt vid exploatering med flerfamiljshus, är beroende av möjligheten att lösa parkering på den egna fastigheten. Vid markparkering kommer en sådan lösning innebära att mycket få ytor finns kvar för utevistelse. De cirka 30 parkeringsplatser som kan ses i figur 16 utgår ifrån ett avstånd om minst tre meters från fasad och att byggkroppen ligger mycket nära prickmarken i norr samt att p-platserna kan angöra direkt från gata.

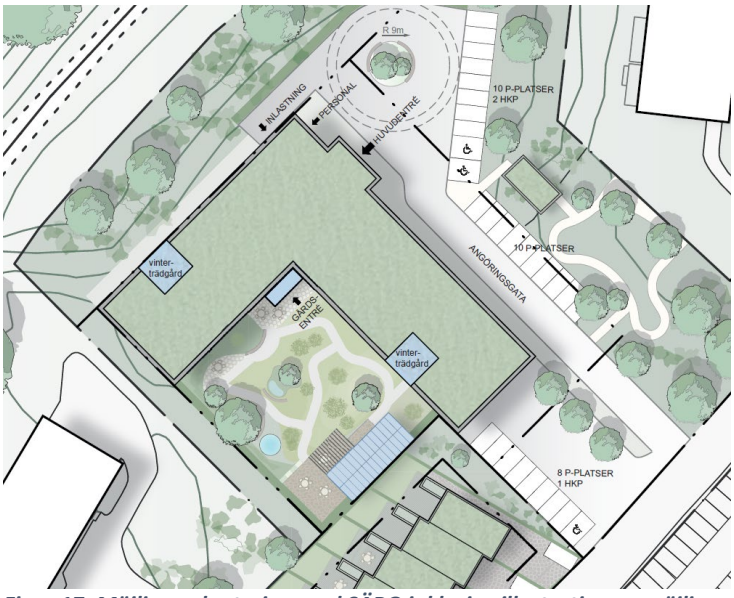
Med utgångspunkt i de tekniska förutsättningarna kan parkering ordnas i garage under byggnadskroppen. Planen förhindrar inte denna möjlighet. Garage innebär dock kostsamma åtgärder som inte nödvändigtvis står i proportion till den exploaterbara ytan i detta fall. Garage under bostäderna är således inte sannolik i detta läge bland annat givet den begränsade ljusa BTA:n. Området har begränsade möjligheter till köp av p-platser i närheten till exploateringen.

Sammantaget är det av vikt att i bygglov beakta att tillräckliga ytor för utevistelsemiljö tillkommer samtidigt som den generella parkeringssituationen i området inte försämras. I figur 16 och illustrationsplanen ges ett exempel med vad som kan betraktas som den minsta utevistelsemiljön som behöver tillkomma givet en maximering av parkering. Det är dock positivt om byggnadskroppen minskar ytterligare till förmån för mindre parkering och mer grönytor.

SÄBO

Gällande SÄBO:t anger parkeringspolicyn att, då området är lokaliserat inom ZON 1, antalet parkeringsplatser för cyklar ska vara mellan 75-100 och för bilar 61-69 givet 100 brukare. 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.



Figur 17: Möjlig exploatering med SÄBO inklusive illustration av möjlig parkeringslösning.

Vid en behovsbedömning av parkeringsplatser för verksamheten av kommunens enhet för äldrevård 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 liknande projekt med snarlika behov och förhållanden, för fastigheten och projektet Telegrafen 15 i Nynäshamn stad, konstaterat ett behov av cirka 16 parkeringsplatser för cirka 50 vårdplatser i en trafik och parkeringsutredning från 2023-06-29. Detaljplanen möjliggör för mer än 20-30 parkeringsplatser inom kvartersmarken för SÄBO:t beroende på disponering av byggrätten. Vidare möjliggörs ytterligare parkering i underjordiska garage om så skulle krävas, vilket skulle kunna kombineras med behovet av att ersätta skyddsrummet på platsen. Tillskapandet av ett underjordiskt garage är inte en förutsättning för bedömningen om att detaljplanen är lämpligt givet parkeringssituationen. Se figur 17 och illustrationsplaner för hur cirka 30 parkeringsplatser kan tillskapas.

Kommunen gör med utgångspunkt i ovanstående resonemang den samlade bedömningen att det är lämpligt att anta ett behov av 20-30 bilparkeringsplatser för SÄBO:t, i motsats till parkeringsnormen. Denna bedömning ska vara vägledande i den bedömning som görs i bygglovet avseende de avsteg som krävs gentemot parkeringsnormen.

Cykel

Gällande cykelparkering finns möjligheter att anordna erforderliga platser i linje med p-normen inom kvartersmarken i väderskyddat läge. Även här finns anledning att anta ett lägre behov än normen då det förefaller osannolikt att exempelvis brukarna av SÄBO:t har behov av cykelparkering. En mer trovärdig bedömning är, likt bilparkeringen, att det finns ett behov av 20-30 väderskyddade cykelparkeringar för SÄBO:t, givet antalet anställda och förmodade besökare. Given byggrätt och möjlighet till kompletterande bebyggelse samt möjligheten till underjordiskt garage eller förråd finns goda förutsättningar att inrymma mängden cykelparkeringar som parkeringsnormen efterfrågar i väderskyddat läge för alla boendeformer inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten, avlopp och lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattenledningar finns idag längs med Fröjas-, Sigyns- och Odins väg och i anslutning till gång- och cykelbanan som förbinder vägarna. Anslutningspunkter finns idag för fastigheten Humlan 10 då VA-ledningar finns tillgängligt mellan garagen via fastigheten Fjärilen 10 i sydöst. Anslutande ledningar 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 allmänna plats kommer delvis belasta det kommunala och lokala dagvattennätet men detaljplanen möjliggör för att nödvändiga fördröjningsvolymer 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 tillhandahåller nätkopplingar för EL i området och det finns en service som kopplade till den gamla Humlegårdskolan inom ytan för bostäder i detaljplanen och vid Odins plan. El-ledningar går idag under gång- och cykelbanan och kan med fördel förlängas och omkopplas i och med breddning och förlängning av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg. Anslutande ledningar 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 SÄBO:t. Ledningen är inte i bruk enligt Skanova och måste avvecklad 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 enskild bostad. Backning av tunga fordon kommer inte vara nödvändigt för att lösa avfallshämtning. Detta dels då rundkörning möjliggörs genom sammankopplingen av vägnätet, dels då en vändplan avses på ”entrétornet” intill inlastningszonen för SÄBO:t. Se figur 8, 13-17 och illustrationsplaner. Avfallshantering kan lösas intill förlängningen av Fröjas-, Sigyns- och Odins väg genom anordnandet av ett soprum eller centraliserade kärl så som ”moloker”. Exakt lösning avgörs vid bygglovsprövning, detaljplanen har möjliggjort för flertalet trafiksäkra lösningar och anses lämpligt i frågan.

Miljö

Natur och vegetation

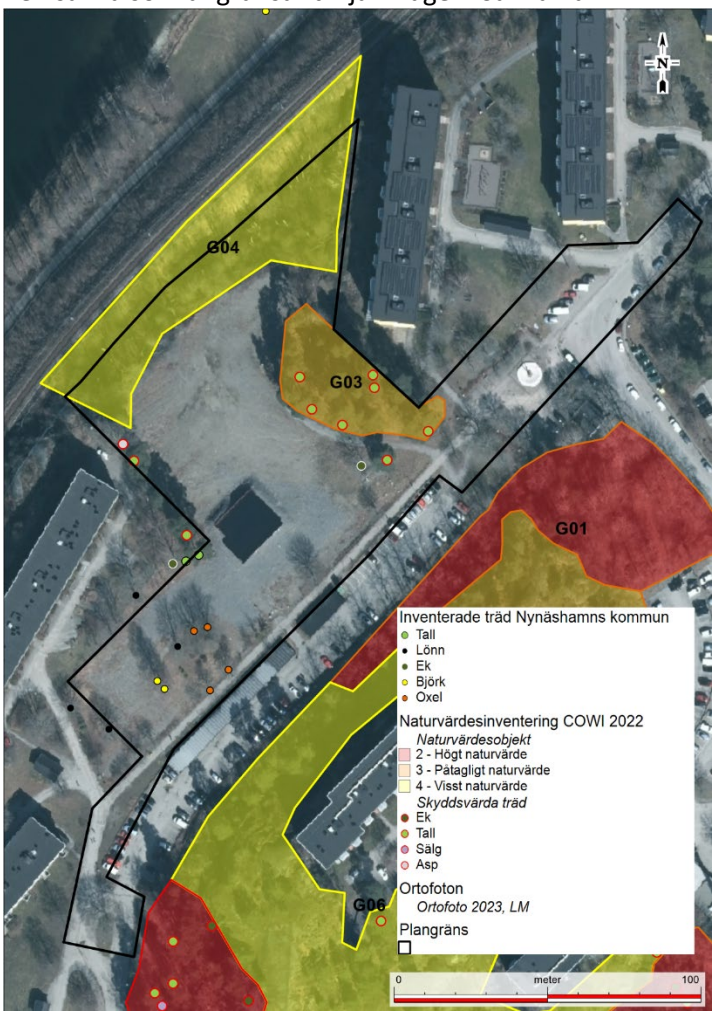
I den nordvästra delen av planområdet finns viss skog bevarad längs med plangränsen. Planområdet omfattar även Odins plan, samt delar av gatumiljöer i norr och söder.

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 nordväst (ek, tall, lönn och asp). I området finns flera träd med skatbon, både i planterade oxlar på Odins plan 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 18. 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 med mera. Några av tallarna är påtagligt gamla

och grova, och det gjordes flera fynd av de rödlistade arterna tallticka (NT6) och reliktbock (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). Att notera är att torget inte utgör område G03 och dess värden.

Se G04 i figur 18: 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 trädsäkrade 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 jätteloka bekämpats av kommunen under flera år.



Figur 18: NVI, COWI, 221114.

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 reliktbock 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 19 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 livsmiljö och gestaltning. Se figur 19. Dessa finns i planområdets utkanter samt på den före detta förskolegården i sydväst och bör bevaras om möjligt.

[6] Nära hotad

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 19.

Figur 19: Bilaga E till NVI 2022, skyddsvärda träd och rödlistade arter.

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-, projekteringsskedet 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 reliktbock finns på träd som kan bli aktuella för fällning. I omedelbar närhet finns efterträdartallar som hyser förutsättningar för båda arter då kvarvarande tallar också uppnår en hög ålder och står/kommer stå solbelysta.

Detaljplanen 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 plan för att skänka avkoppling och skönhet till platsen. Tyvärr har flera av dessa fått sjukdomar och varit tvungna att fällas. Nyplantering kan ske vid en upprustning av torget. Framförallt 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. En upprustning av torget med nyplanering kan även det tillföra ekosystemstjänster.

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 parkerings och trafiksituationen samt möjligheten att genomföra detaljplanen. Det sociala- och kulturella ekosystemtjänsterna bedöms inte heller i sak utgöra ett så påtagligt värde att de kräver reglering i plankartan.

Dagvatten och skyfall

Detta avsnitt ska läsas i ett sammanhang av det som framgår under rubriken ”Miljökvalitetsnormer, Grundvattnets kvalitet, Ytvattnets kvalitet” och ´”Geoteknik, stabilitet och 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.

Detaljplanens förändrade markanvändning i planområdet har en begränsad betydelse på dagvattenflöden och föroreningstransporter i relation till områdets tidigare markanvändning. De ökningar som beräknas beror främst på ökad andel hårdgjorda vägområden samt den hänsyn till klimatförändringar som beräkningarna tar i framtidsscenarier. Tillkomsten av hårdgjorda ytor är dock i sammanhanget mycket liten Dagvattnet inom planområdet kan hanteras på en mäng olika sätt då fördröjningsvolymer och reningsbehov är relativt litet. Dagvattenutredningen ger dock ett par förslag på för hur de ökade flöden och föroreningar kan hanteras för kvartersmarken och den allmänna platsmarken. Se tabell 3.

Behov av fördröjning inom detaljplanen är 12m_3 för kvartersmarken och 24 m_3 för den allmänna platsmarken.

Detaljplanen 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. Ett påslag om 2 m_3 inom allmän plats sker för att säkerställa

tillräcklig rening. Utredningen och förvaltningen föreslår att allmänna plats ska vara genomsläpplig till 20% och att fördröjning och rening sker om 24 m_3.

För kvartersmark föreslås i utredningen ett svackdike eller växtbäddar om 12-17m_3 för rening och fördröjning. Fördröjningsbehovet är dock 12m_3, vilket detaljplanen reglerat utifrån, då lagstöd saknas för reglering av rening på kvartersmark. Se tabell 2-3. Avsikten är att inom området för regleringen m_1 och $ö_1$ implementera lösning C för att hantera dels skyfallsrisken men även behovet av rening av dagvattnet. Detaljplanen avser inte förhindra att en kombination av lösningarna i tabell 3 eller att andra lösningar som uppnår samma resultat implementeras. Även platsen för åtgärderna kan variera inom användningen. Utgångspunkten i regleringen i plankartan är enbart att säkerställa att tillräckliga åtgärder implementeras. Framförallt är avsikten att säkerställa att tillräckliga skyddsåtgärder blir av.

Bestämmelsen $ö_1$ 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 eller byggnader 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.

Delområde	Utflöde före exploatering* [l/s]	Reducerad area efter exploatering [ha_{red}]	Specifik avtappning* * [l/s ha_{red}]	Genomsnittlig specifik avtappning*** [l/s ha_{red}]	Erforderlig magasinsvolym, 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 fördröjningsvolymer för skyfall. Delområde 1 avser den allmänna platsmarken, delområde 2 avser kvartersmarken. Se utredning, Dagvatten 240327, rev 240618

Bestämmelserna ska ses samspela med varandra. Att notera är att det sakaknas lagstöd att inom detaljplanelagt 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 startbesked 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 12m_3. 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 kan vara aktuellt att beakta men även att marklutningar generellt inte medges som inte tar hänsyn till skyfallsriskerna. 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 marklutningar med mera.

Tyvärr medför bestämmelsernas utformning inom ramen för lagstödet och vad de avser lösa att åtgärder behöver ha tillkommit innan startbesked ges för byggnation av SÄBO byggnaden. Av praktiska skäl kan tillfälliga åtgärder då komma att implementeras för att säkerställa att bestämmelserna a_2 och m_1 uppnås under byggtiden och att mer anpassade åtgärder med större värden av exempelvis estetisk

kvalité kan tillkomma som slutgiltig lösning. Detta kan innebära att byggaktören tydligt visar på en eller flera åtgärder som tillkommit innan byggnation av byggnad vilket uppfyller a_2 och m_1. Dessa åtgärder kan sedan ersätts av en eller flera andra åtgärder innan slutbesked som uppfyller a_2 och m_1.

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

Miljökvalitetsnormer

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

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

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

Det finns normer för en rad ämnen, till exempel kväveoxider, 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 och 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.

Detaljplanen 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 och 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 bottnen 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".

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.

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 och 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 $12m_3$, medan behovet av rening varierar beroende på val av teknisk lösning och utformning av den lösningen. Se tabell 2-3. Ytor för rening inom kvartersmark har säkerställts i plankartan genom bland annat bestämmelsen $ö_1$ men även genom indirekta regeringar så som prickmark, plusmark, exploateringsgrad med mera. Exakt placering av dagvattenlösningarna kan variera och beror bland annat på hur en byggaktör väljer att disponera

marken och tillkommande bebyggelse. Även regleringen och dimensioneringen av den allmänna platsmarkens fördröjnings och reningsåtgärder samspelar med behoven inom kvartersmarken. Detaljplanen 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. Detaljplanen 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 detaljplanen. Detta bland annat vid markanvisning.

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

Buller

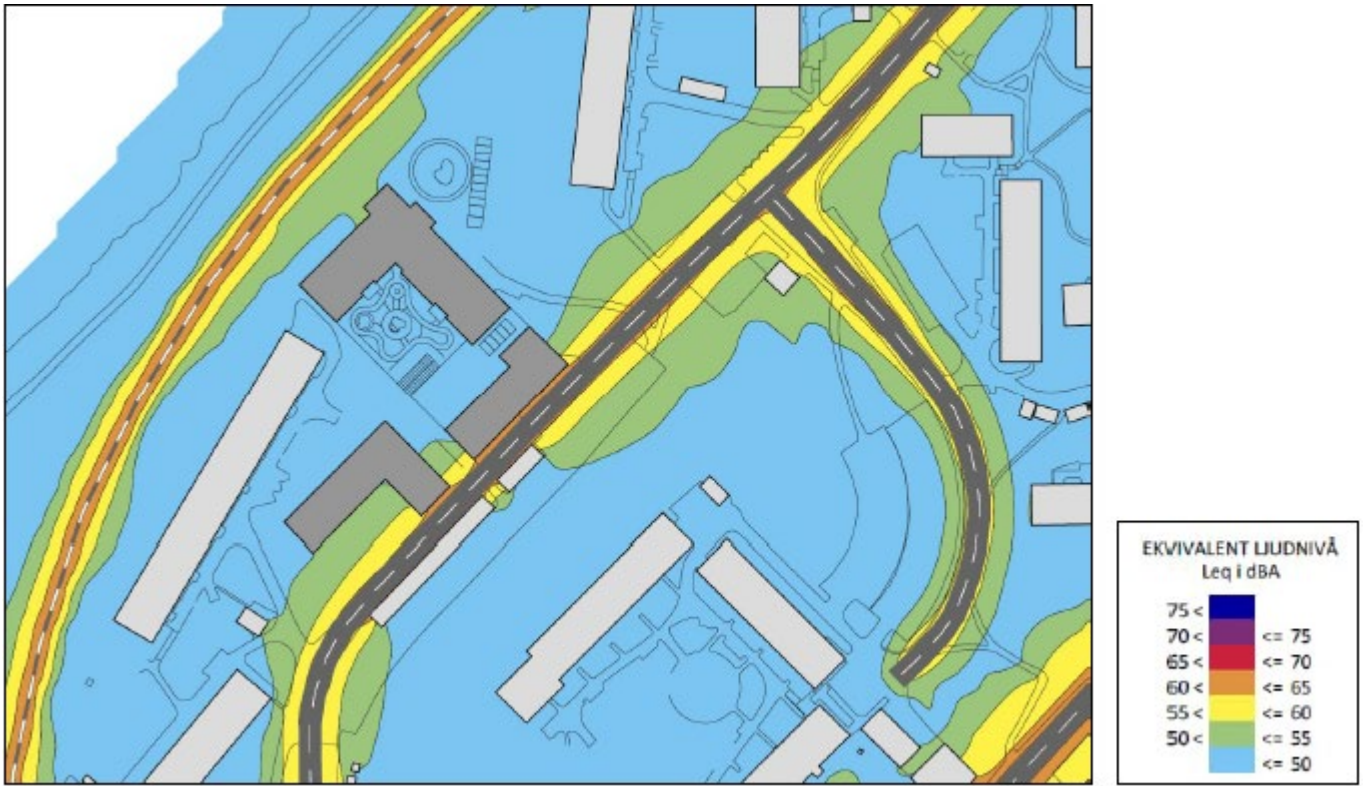
Miljökvalitetsnormen för buller infördes år 2004 genom förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Normen har sitt ursprung från de krav på kvaliteten på miljön som följer av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen (5 kap. 2 § p 4. miljöbalken).

Miljökvalitetsnormen 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 bilprovningsbanor.

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 detaljplanens lämplighet i relation till miljökvalitetsnormer för buller. Bullerutredningen har antagit maximal exploatering och närmast placering intill aktuella bullerkällor. Detaljplanen har med utgångspunkt i utredningarna delvis justerat placeringen av tillkommande bebyggelse inför samrådet. Efter genomförd utredning till samrådet har detaljplanen 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 utredningens antaganden och bullersituationen givet exploateringen bedöms således som än bättre än utredningen visar.

Även SÄBO:t 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 tillkommande trafik. Bland annat har trafiksituationen räknats upp till 2040 års prognos med cirka 30%.



Figur 20: 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 20. 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 begräsningar krävs.

Uteplatser

Gemensamma eller privata uteplatser kan anordnas i anslutning till aktuella byggnader i det grön- och blåfärgade områdena där den ekvivalenta ljudnivån beräknas vara lägre än 55 dBA (och även lägre än 70 dBA maximal ljudnivå). Se figur 20.

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 detaljplanens förslag till exploatering.

Vibrationsnivåerna som uppmättes från tågtrafiken i relation till SÄBO:t var mycket låga, <0,04 mm/s. Riktvärdet för komfortvibrationer i byggnader ligger 10 gånger högre och bedömningen är att SÄBO:t 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 komfortvibrationer givet källan inte är en olägenhet i sammanhanget av planläggningen som kräver ytterligare utredningar eller åtgärder.

Gällande stomljud så har plankartan reviderats efter granskningen på regionens begäran med bestämmelserna a_3 och m_2. Det är viktigt att notera att enbart beräkningar eller mätningar som påvisar att maximal stomljudsnivå i rum för sömn och vila ej överskrider 32 dB(A) FAST vid tågpassage kan uppnås är tillräckligt för att bestämmelserna ska anses uppfyllda och startbesked ska medges. En specialanpassad grundläggning är således inte nödvändigtvis ett krav för att uppnå bestämmelserna.

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. Detaljplanen medför inga tillkommande luftföroreningar och ligger inte inom ett område med befintliga luftföroreningar som medför att miljökvalitetsnormerna inte kan uppnås.

Sociala perspektiv

Detaljplanen 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 och 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. Även en upprustning av torget till följd av en sammankoppling bedöms ge förbättrade förutsättningar för barn, lek och rekreation.

Barn kan negativt påverkas i den mån att mer trafik tillkommer i området, vilket kan påverka den generella trafiksäkerheten. Att notera är att tillkommande trafik är marginell till måttlig i sammanhanget givet enbart exploateringen som möjliggörs i planen. Trafik- och parkerings-PM, 250926. Barn kan även i viss mån påverkas negativt då en mindre del av vägnätet går från gång- och cykelbana 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 lekytor.

Detaljplanen 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 detaljplanen avses medföra att en ny spännande miljö med gröna inslag och varierad funktion inte minst på torget.

Service

Gällande service finns ett varierat utbud av 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 Fröjas-, Iduns väg. För övrig service återfinns en variation av alternativ på cirka 15 minuters gångväg i centrum av Nynäshamns stad.

Detaljplanen kan utifrån ett serviceperspektiv och FÖP:ens ambitioner kring förtätning i och med närheten till centrum anses mycket lämpligt.

Risker för människor liv och 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 detaljplanen givet fyra åtgärder för kvartersmarken för SÄBO:t är lämpligt i sin helhet i avseende risk för människors liv och hälsa.

De fyra åtgärder som behövts 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 SÄBO:t. 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 brandförsvarsförbund gör likt kommunen bedömningen att reglering är erforderlig i sammanhanget. Givet ovanstående bedöms detaljplanen 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 i detaljplanen 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 och ansvarsfördelning

Kommunen

Nynäshamns kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar således för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser och anläggningar, som i planen utgörs av gata, parkering och torg.

Nynäshamns kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, och ansvarar således för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Ledningsägare

Respektive huvudman för el, fiber och fjärrvärme i området ansvarar för upprättande av nya förbindelsepunkter. Krävs flytt av befintliga ledningar som följd av kommunens arbeten gäller de markavtal som respektive ledningsägare har med kommunen vid tillfället för anläggandet.

Övriga aktörer

Respektive fastighetsägare ansvarar för iordningställande och utbyggnad av de byggrätter som detaljplanen möjliggör. Fastighetsägarna ska förhålla sig till höjdsättning och placering av den allmänna platsmarken så att erforderliga anslutningar mellan kvartersmark och allmän plats tillkommer.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till ledningar för teknisk försörjning och ska i god tid, innan byggnation sker, anmäla behov av förbindelsepunkt till respektive ledningsägare.

Den fastighetsägare som ansvarar för iordningställande av byggrätten för vård, gruppboende etc. ansvarar även för att det befintliga skyddsrummet rivs och ersätts med ett nytt skyddsrum med samma kapacitet i, eller i anslutning till, den nya byggnaden i enlighet med beslut taget av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

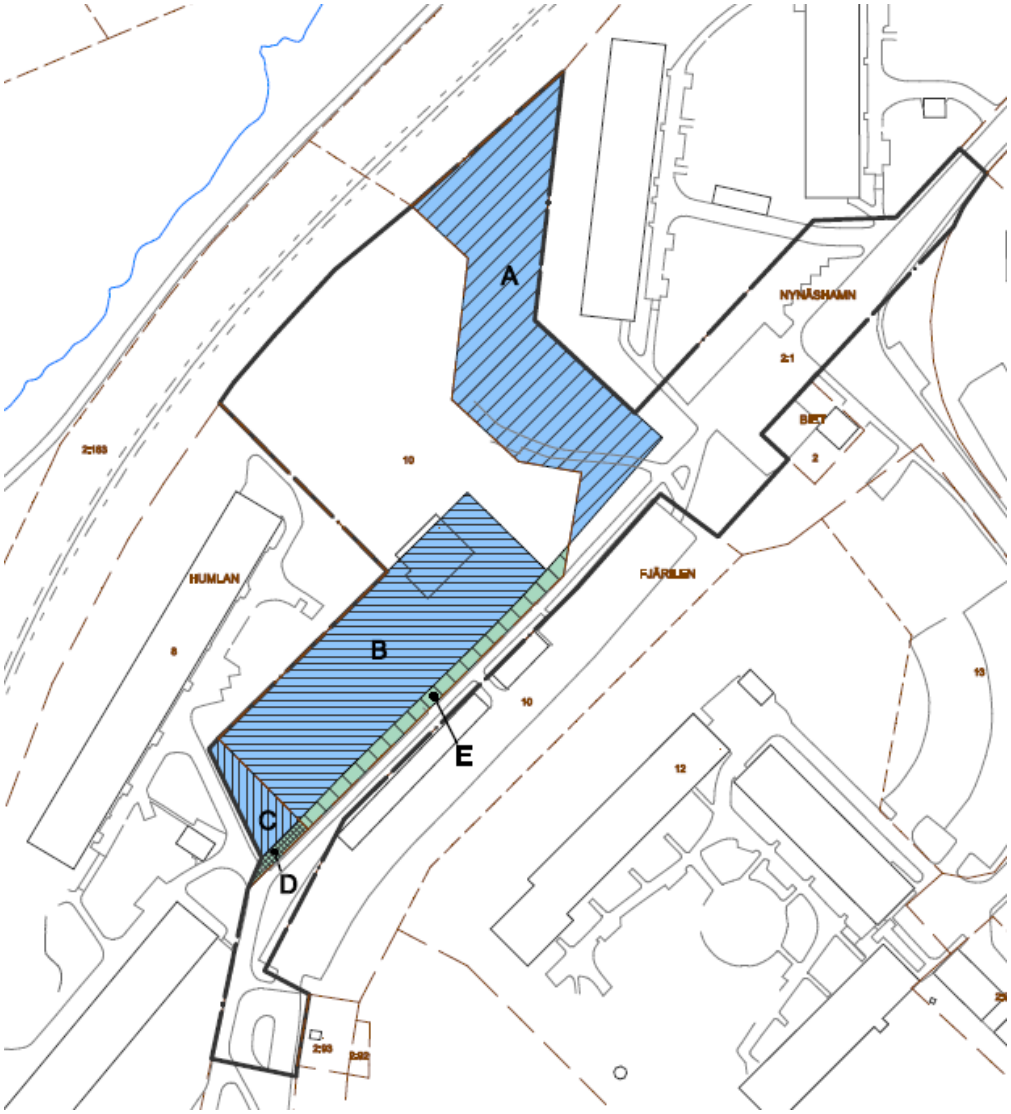
Avtal

Nynäshamns kommunen avser ingå markanvisningsavtal och därefter marköverlåtelse- och genomförandeavtal för de fastigheter som är planlagda för bostäder respektive vård, gruppboende etc.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet består av tre fastigheter, Humlan 10 och Nynäshamn 2:1 (del av) som ägs av Nynäshamns kommun och Humlan 8 (del av) som ägs av Neobo Nynäshamn AB. I figur 21 och i tabell 4 redovisas de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen. Se även bilaga fastighetskonsekvenskarta.



Figur 21: Fastighetskonsekvenskarta utklipp, se bilaga.

Markområde	Åtgärd
A	Område A överförs som kvartersmark från Nynäshamn 2:1 till Humlan 10
B	Område B avstyckas till en ny fastighet
C	Område C överförs från Humlan 8 till ny fastighet
D	Område D överförs som allmän plats från Humlan 8 till Nynäshamn 2:1
E	Område E överförs som allmän plats från Humlan 10 till Nynäshamn 2:1

Tabell 4: Fastighetsbildningsåtgärder, se fastighetskonsekvenskarta.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt

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

Inga befintliga servitut eller ledningsrätter finns inom planområdet. VA-huvudmannen har dock befintliga ledningar under den privatägda fastigheten Fjärilen 10. Beroende på om VA-huvudmannen bedömer att nya VA-ledningar bör tillkomma i den nya planerade bostadsgatan, eller om bedömningen resulterar i att de befintliga ledningarna bör/kan nyttjas, kan ledningsrätt krävas. U-område finns i den

detaljplan där ledningarna ligger idag, vilket skulle styrka en ansökan om ledningsrätt för de befintliga ledningarna.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Nynäshamns kommun ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning i enlighet med detaljplanen och ovanstående fastighetskonsekvenskarta i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen svarar för förrättningskostnaderna.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Som huvudman för allmän plats bekostar Nynäshamns kommun de investeringar som krävs för utbyggnad av gata, parkeringsplatser och eventuellt iordningställande/upprustning av torget. När de allmänna platserna/anläggningarna är utbyggda och tas i bruk, kommer kommunen belastas av årliga kapitalkostnader (avskrivningar och räntekostnader) för de färdiga anläggningarna.

Eftersom en del av Humlan 8 behöver överföras till kommunens fastigheter Humlan 10 och Nynäshamn 2:1 kommer kommunen få kostnader för ersättning för marköverlåtelserna. Som ansvarig för ansökan om lantmäteriförrättning i enlighet med detaljplanen och ovanstående fastighetskonsekvenskarta, kommer kommunen även belastas av förrättningskostnader.

Då kommunen avser ingå markanvisningsavtal och därefter marköverlåtelse- och genomförandeavtal för de nya byggrätterna, kommer kommunen få intäkter från fastighetsförsäljning. Fastigheterna kommer säljas till marknadsvärde. I priset ingår kommunens kostnader för planläggning och utbyggnad av allmän plats och anläggningar, vilket innebär att de nya fastighetsägarna inte kommer belastas av tillkommande gatukostnadsersättningar inom ramen för genomförandet av denna detaljplan.

Som VA-huvudman kommer kommunens VA-avdelning få kostnader för utbyggnad av VA-ledningsnätet inom planområdet. Kostnaderna finansieras genom uttag av VA-avgifter enligt lagen om allmänna vattentjänster. Kostnader för drift- och underhåll av VA-ledningsnätet tillfaller VA-kollektivet.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av övrig teknisk försörjning (el, fjärrvärme och fiber) finansieras av anslutnings- och brukaravgifter från anslutande fastigheter. Flytt av ledningar bekostas som huvudregel av ledningsägare eller byggaktör om det rör sig om flytt inom blivande kvartersmark. Krävs flytt av ledningar i kommunens mark gäller kommunens markavtal med respektive ledningsägare som reglerar hur kostnader för ledningsflytt ska fördelas.

Tekniska frågor

Gator och trafik

Detaljplanen medför behov av ombyggnation av befintlig gång- och cykelbana till en bostadsgata som sammankopplar Fröjas-, Sigyns- och Odins väg. Förlängningen av gatan fungerar som angöringsgata till tillkommande fastigheter inom kvartersmark. För att ordna med nya in- och utfarter behöver respektive fastighet på kvartersmark ansluta till gatan.

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens dagvattenpolicy som förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta innebär att dagvatten ska hanteras inom den egna fastigheten. Planering av dagvattenlösningar ska ske samordnat med andra funktioner på platsen.

El, tele, bredband

Ellevio AB, Skanova AB och Adven Nynäshamn AB har ledningar i den gång- och cykelbana som går mellan Fröjas-, Sigyns- och Odins väg och har anslutningspunkter på Humlan 10. I samband med anläggande av den nya gatan, och upprättande av nya anslutningspunkter på tillkommande fastigheter, ska ledningssamordning ske.

Skanova AB har även en äldre kopparledning i den mark som är planlagd för vård, gruppboende mm. Denna påverkas av planerad byggnation och behöver flyttas eller tas bort, vilket sker i dialog mellan fastighetsägare och Skanova.

Byggnation

Bulleråtgärder

Respektive fastighetsägare ansvarar för att bullernivåer under byggnationstid inte överskrider gällande riktvärden.

Störningar under byggtid

Det kommer att ske en ökning av byggtrafik och andra aktiviteter i området under byggtiden. Byggtrafik till och från området ska styras så att störningar som påverkar allmänheten begränsas i möjligaste mån. Naturvårdsverkets allmänna råd gällande byggbuller och materialhantering ska tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

Trafikanordningsplaner ska tas fram i de fall trafik behöver omfördelas. Detta gäller framför allt för den gång- och cykelväg som går genom området idag.

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	-	april, 2024
Granskning	-	september, 2024
Antagande	-	december, 2025
Laga kraft	-	december, 2025 alternativ januari 2026

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 år från det datum planen vinner laga kraft.

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.

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.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan medföra prövningar enligt annan lagstiftning så som miljöbalken, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen.

Miljöbalken

Dispens från biotopskyddet krävs för att ta ner alléträd enligt miljöbalken (1998:808). Exploatören/berörd fastighetsägare ansvarar för att ansökan om dispens lämnas in till länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken. Kommunen har ansvaret för att söka dispens inom allmän plats.

Vid omhändertagande av förorenade massor ska en § 28 anmälan göras till prövande myndighet. Provtagning av deponimassor vid deponering ska således ske.

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar eventuella utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen inom kvartersmark. Till exempel geoteknik och vibrationsutredningar kan vara aktuella.

Kommunen bekostar eventuella utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen av allmän plats.

Medverkande

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

Nynäshamns kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad 2025-11-06

Fredrik Lantz
Planarkitekt

Rikard Strandberg
Plan & bygglovschef

Nynäshamns kommun