

Start-PM

Detaljplan för Hallängen 7, del av Vansta 5:2 och del av Vansta 5:50 Bostäder vid Ösmo centrum, Ösmo



DETALJPLAN FÖR HALLÄNGEN 7, DEL AV VANSTA 5:2 OCH DEL AV VANSTA 5:50 BOSTÄDER VID ÖSMO CENTRUM, ÖSMO

BAKGRUND

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-05-24 §116 att lämna positivt planbesked till fastighetsägaren för Hallängen 7. Fastighetsägaren önskar att förtäta såväl Hallängen 7 som del av Vansta 5:50 med flerbostadshus samt möjliggöra för verksamheter i bottenvåningen. Fastigheten Vansta 5:50 ägs av Nynäshamns kommun. Förslaget innebär även att del av Vansta 5:2 planläggs som allmän plats. Fastigheten Vansta 5:2 ägs av Nynäshamns kommun.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I såväl programhandling för Ösmo som i fördjupad översiktsplan belyses vikten av att skapa tydligare rumslig koppling mellan resecentrum/pendeltågsstationen och Ösmo centrum. Vidare poängteras behovet av att förtäta med bostadsbebyggelse längs med Nyblevägen som föreslås bli stadsgata. Möjlighet finns att förstärka stråket som förbinder resecentrum med Ösmo centrum genom att planera för verksamheter såsom butiker i bottenvåningarna längs Nyblevägen. I Ösmo tätort finns även ett behov av flerbostadshus med tillgång till hiss.

De aktuella fastigheterna Hallängen 7 och del av Vansta 5:50 är belägna i anslutning till Nyblevägen, Ösmo centrum och cirka 200 meter från resecentrum. Inom 250 meter från fastigheterna finns vårdcentral, simhall, bibliotek, busshållplats, dagligvaruhandel, skola, förskola och pendeltågsstation. I dagsläget utgörs fastigheten Hallängen 7 av hyresbostäder i två byggnadsvolymer bestående av två våningar sammankopplade med en lågdel som innehåller en tidigare biograf. Byggnaderna är uppförda under 1950-talet och för området gäller detaljplan B508 (antagen 1949) som medger byggnader för allmänt ändamål (A) i två våningar. I anslutning till den västra delen av fastigheten Hallängen 7 går en luftburen kraftledning (77kV) i nord-sydlig riktning, se översiktskarta. Enligt elsäkerhetsverkets föreskrifter krävs ett skyddsavstånd till kraftledningen på minst 10 meter.

Skyddsavståndet medför inte ett omedelbart hinder för föreslagen förtätning, dock ska frågan bevakas och samrådats vidare med Vattenfall vid planläggning. Fastigheten Vansta 5:50 ägs av Nynäshamns kommun och sökanden ämnar köpa in den del av fastigheten som ansökan avser och som idag framför allt utgörs av en asfalterad parkering. Parkeringen är belägen mellan Birkavägen och Nyblevägen och sköts av Nynäshamns kommun. Parkeringsbehov för bostäder inom det tilltänkta planområdet ska lösas inom fastigheten. Övriga parkeringsbehov inom området ska ses över inom ramen för detaljplanearbetet.

Utvecklingsmöjligheterna för fastigheten Vansta 5:50 är begränsade under nuvarande premisser och det strategiska läget är i behov av att en helhetslösning som även omfattar del av Vansta 5:50 studeras. Förutsättningen för att förtäta fastigheten Hallängen 7 är att delar av fastigheten Vansta 5:50 också kan tas i anspråk då kraftledningen skyddszon utgör en barriär åt väster och försvårar möjligheten att skapa en rimlig och långsiktigt hållbar lösning vad gäller parkering, utgårdsmiljö etc. vid förtätning.

PLANDATA



Orienteringskarta som med röd markering visar förvaltningens förslag att pröva i detaljplan.

Lägesbestämning	Området ligger mellan Ösmo centrum och Ösmo station.
Areal	Planområdets areal är cirka 13 100 m ² .
Markägförhållanden	Fastigheten Hallängen 7 är privatägd. Fastigheterna Vansta 5:50 och Vansta 5:2 ägs av Nynäshamns kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Inom planområdet finns inga riksintressen.
Översiktliga planer	I kommunens översiktsplan (ÖP) antagen av kommunfullmäktige den 17 oktober 2012 (Kf §207) anges att i Ösmo eftersträvas ökad service och ett mer tryggt, attraktivt och levande centrumområde. Detta ska skapas genom en utveckling av bostäder och verksamheter. Stråken mellan centrum och resecentrum ska stärkas för att bättre koppla samman de två viktiga funktionerna. Genom blandade verksamheter befolkas området under hela dygnet, vilket i sin tur ökar tryggheten och jämställdheten. I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Ösmo tätort, antagen 2006, föreslås att kopplingen mellan Ösmo centrum och pendeltågsstationen behöver förbättras. Det ska vara lätt att hitta från stationen till centrum och omvänt. Det är också viktigt att kunna röra sig säkert och tryggt i en trevlig miljö. Kopplingen kan vara längs Birkavägen och/eller Nyblevavägen, beroende på förändringar i centrum och av ortens trafikföring. I detta område kan också finnas möjlighet till ett mindre antal bostäder i flerbostadshus. Detta skulle erbjuda tillgängliga lägenheter med närhet till centrum och pendeltågsstationen.

KOMMANDE UTREDNINGAR OCH UNDERSÖKNINGAR

I detta skede bedöms att nedanstående frågor behöver studeras vid fortsatt planarbete:

- Risk, närhet till drivmedelsstationen din-X
- Teknisk försörjning som VA, ledningar, dagvattenhantering
- Geotekniska förhållanden
- Gestaltning, sol- och volymstudier
- Tillgänglighet
- Parkeringsbehov

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Förvaltningens ställningstagande

Vid planläggning undersöker förvaltningen alltid om det finns eventuella föroreningar och risken för markradon inom planområdet vilket även ska göras i denna prövning. Vidare ska även de geotekniska förhållandena, tillgänglighet och sociala aspekter studeras i fortsatt prövning.

Den fysiska miljön ska studeras så att förhållandet mellan befintlig bebyggelse och ny optimeras. Detta kan göras genom att ovanstående utredningar görs tillsammans med sol- och volymstudier.

Förvaltningen ställer sig positiv till prövning av detaljplan då förtätning av bostäder i området förbättrar den fysiska miljön och ökar tryggheten.

Då intentionen med planläggningen för området stämmer överens med gällande ÖP och FÖP kan detaljplanen provas direkt i samrådskedet i en detaljplanprocess dvs. att program inte görs.

NYNÄSHAMNS KOMMUN

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
2019-12-16

Pitchayan Buachoom
Planarkitekt