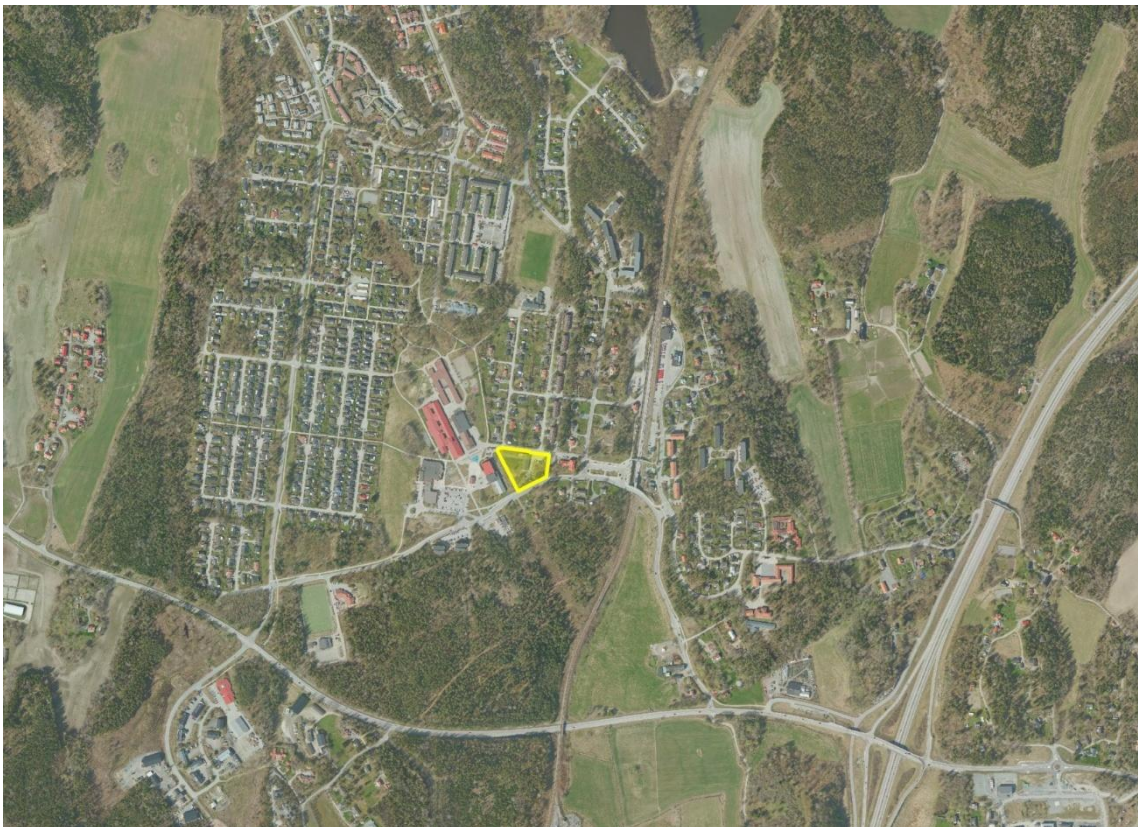




Planbeskrivning

Detaljplan för Hallängen 7 m.fl.

Nynäshamns kommun
Stockholms län



Detta är ett förslag till detaljplan.

GRANSKNINGSHANDLING

Standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Sammanfattning	3
Inledning och syfte	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Planområdet	6
Planhandlingar och underlag	7
Tidigare ställningstaganden	10
Regionala beslut	10
Kommunala beslut	10
Förutsättningar, planförslag och konsekvenser	12
Mark och miljö	12
Bebyggelse	16
Kulturmiljö	23
Gator och trafik	29
Sociala perspektiv	34
Teknisk försörjning	35
Hälsa och säkerhet	40
Planbestämmelser	45
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap	45
Kvartersmark	45
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	48
Genomförande	61
Fastighetsrättsliga frågor	61
Tekniska frågor	64
Ekonomiska frågor	66
Organisatoriska frågor	67
Kulturvården	68
Prövning enligt annan lagstiftning	68
Medverkande	69

Sammanfattning

Planområdet är centralt beläget i Ösmo, mellan Ösmo station och centrum. Inom planområdet finns idag flerbostadshus i två våningar. Mittdelen av befintlig bebyggelse utgörs av en samlingslokal som tidigare innehållit en biograf. I övrigt utgörs planområdet av markparkering och grönytor.

Detaljplaneförslaget möjliggör en förtätning av bostäder, dels genom att möjliggöra ombyggnation av den tidigare biosalongen, dels genom en ny byggrätt för flerbostadshus om tre våningar och inredd vind, samt suterräng- och/eller källarvåning i delar av byggnadskroppen. Även lokaler för centrumändamål möjliggörs i bottenvåningar mot Birkavägen för att stärka stråket mellan stationsområdet och Ösmo centrum. I planförslaget ingår också en yta avsedd för parkering. Planförslaget tar höjd för att möjliggöra breddning av Nyblevägen och är anpassat för en eventuell framtida breddning av Birkavägen. Befintlig bebyggelse inom planområdet innehåller kulturhistoriska värden som tydliggörs genom varsamhetsbestämmelser. Föreslagen bebyggelse regleras genom bestämmelser om nockhöjd, takutformning, gestaltning av fasad, placering, med mera. Detta för att anpassa förslaget till omgivningen och stärka stadsbilden med en god helhetsverkan. Plankartan innehåller även bestämmelser om skydd mot störningar, med hänsyn till närheten till transport av farligt gods på Nyblevägen, och bestämmelser som ska säkerställa ytor för dagvattenhantering.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och sakna betydande intresse för allmänheten. Planförslaget antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs därför med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Ändringar efter samråd

De yttranden som inkommit under samrådet av planförslaget och det fortsatta planarbetet har resulterat i flera ändringar som listas nedan:

- Del av fastigheten Hallängen 7, som i samrådsförslaget var planlagd som gata, ges användningen trafik, preciserad till vägreservat.
- Birkavägen har utgått ur planförslaget, förslaget tar dock höjd för en eventuell framtida breddning av Birkavägen genom att anpassa norra planområdesgränsen och att del av fastigheten Hallängen 7 planläggs som vägreservat.
- Ytan med användningen parkering har utökats.
- Utbredning av användningen centrum har ändrats så att centrumändamål medges i norra delen av planområdet.
- Egenskapsbestämmelser avseende byggnaders användning för centrumändamål har justerats, så att centrum medges i bottenvåningarna mot Birkavägen, förutom i del av befintlig byggnad där centrum medges för samtliga våningar. I befintlig byggnad regleras även en minsta yta som enbart får användas för centrumändamål.
- Varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse har lagts till för att precisera vilka karaktärsdrag och värden som ska värnas och bibehållas till sin utformning och utseende.
- En riskutredning har tagits fram och rekommenderade riskreducerande åtgärder enligt utredningen har införts som bestämmelser i plankartan.
- Med anledning av planområdets närhet till en luftburen kraftledning har villkor om startbesked införts för berörd del av parkeringen som ligger inom luftledningens säkerhetszon. Startbesked för anläggande av parkering eller uppförande av carport inom denna del får inte ges förrän luftledningen tagits bort.
- Egenskapsbestämmelser och beskrivning avseende bebyggelsens höjd och antal våningar har tillkommit och justerats, både vad gäller befintlig bebyggelse, föreslagen ny byggrätt och komplementbyggnader.
- Egenskapsbestämmelser avseende utformning har justerats och tillkommit.

- Egenskapsbestämmelser avseende utnyttjandegrad har justerats och tillkommit.
- Egenskapsbestämmelser avseende markens utnyttjande har justerats och tillkommit.
- Egenskapsbestämmelser om minsta andel genomsläpplig yta har justerats.
- Egenskapsbestämmelser avseende markens lutning har tillkommit.

Ändringar i genomförandebeskrivning:

- Birkavägen har utgått ur planförslaget och genomförandebeskrivningen har anpassats därefter.
- Kommunen är huvudman för allmän plats.
- Vilka fastigheter som berörs av detaljplanen.
- Fastighetskonsekvenskartan är uppdaterad.
- Genomförandetiden har ändrats till 7 år.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts. I planbeskrivningen har förtydliganden gjorts och beskrivningar kopplat till ändringarna i plankartan har lagts till. Utredningar avseende geoteknik, mark- och grundvatten, trafikbuller och dagvatten har uppdaterats eller kompletterats. Inför granskning av planförslaget har även en kvalitets- och mobilitetsplan tagits fram.

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 juridiskt bindande bestämmelserna finns. Detaljplanen är oberoende av avtal och andra överenskommelser.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med ytterligare lägenheter i ett befintligt bostadsområde, samt att ändra markanvändningen för befintligt flerbostadshus från allmänt ändamål till bostäder. Även centrumändamål möjliggörs i begränsad omfattning för att stärka stråket mellan Ösmo centrum och Ösmo station. Föreslagen ny byggrätt avser byggnation i tre-fyrvåningsskala samt inredd vind. Byggnadskroppen ska anpassas till höjdskillnader inom planområdet i syfte att bevara topografin. Befintlig byggnad innehar kulturhistoriska värden som tydliggörs genom varsamhetsbestämmelser, utveckling av byggnaden ska ske med hänsyn till dessa.

Huvuddrag

Planområdet omfattar idag flerbostadshus med drygt 20 lägenheter, en samlingslokal som tidigare varit en biograf, markparkering och grönytor. Enligt gällande plan är befintligt flerbostadshus uppfört inom användningen allmänt ändamål. I och med planförslaget provas markanvändningen bostäder, som varit byggnadens huvudsakliga funktion sedan den uppfördes under 1950-talet. Planförslaget möjliggör för byggnation av drygt 80 nya lägenheter, varav cirka 12 ytterligare lägenheter planeras i befintlig byggnad och drygt 70 lägenheter i ny byggnad, och möjlighet till lokaler för centrumändamål i bottenvåningar i stråket mot Birkavägen. Bebyggelsen ska anpassas till den omgivande miljön och stärka stadsbilden med en god helhetsverkan. Genom detaljplanen föreslås den befintliga bebyggelsen inom planområdet föras med varsamhetsbestämmelser för att tydliggöra dess kulturhistoriska värden. Vidare möjliggör planförslaget en breddning av Nyblevägen och det är anpassat för en framtida breddning av Birkavägen. I plankartan regleras även ytor för bostadskomplement, parkering och dagvattenhantering.

Ärendehistorik

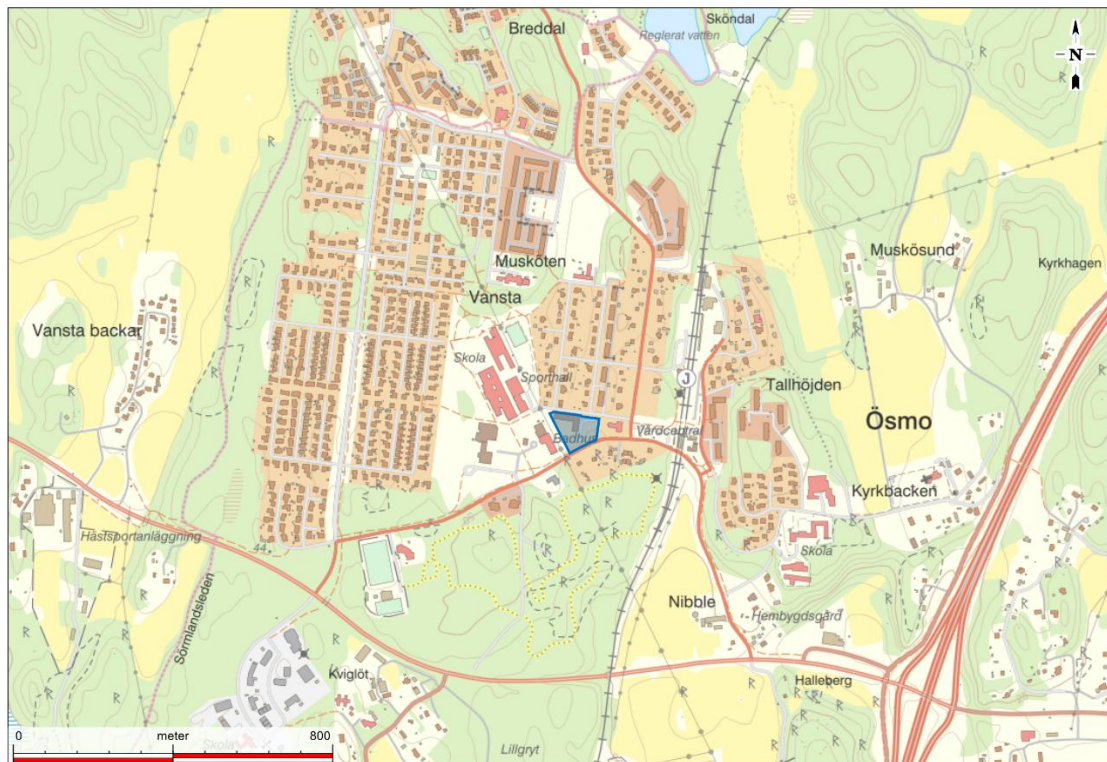
Planarbetet har initierats av fastighetsägaren till Hallängen 7, med bakgrund av att den gällande detaljplanen inte är förenlig med önskemål om ytterligare bebyggelse på platsen. Ansökan om planbesked omfattar en förtätning med flerbostadshus i 3–4 våningsskala och centrumändamål i bottenvåningar. Utvecklingsmöjligheterna för fastigheten Hallängen 7 och del av fastigheten Vansta 5:50 är begränsade under nuvarande premisser och med anledning av det strategiska läget bedömdes att en helhetslösning för området ska studeras. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 24 maj 2018 att lämna ett positivt planbesked till fastighetsägaren för Hallängen 7 och den 21 januari 2020 fattades beslut om planuppdrag.

Inledningsvis ingick även Birkavägen, del av Nyblevägen och del av Körundavägen i planområdet för att planlägga dessa vägar som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. De ingår inte i nuvarande planförslag, men förslaget är anpassat för att möjliggöra breddning av Nyblevägen och tar höjd för en möjlig framtida breddning av Birkavägen. 24 april 2024 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att samråda om planförslaget och samråd genomfördes 3–24 maj 2024.

Planområdet

Geografiskt läge

Planområdet är centralt beläget i Ösmo, mellan Ösmo centrum och stationsområdet med pendeltågstation och busstorg. Planområdet angränsar i norr till Birkavägen och i söder till Nyblevägen.



Blå yta visar planområdets läge.

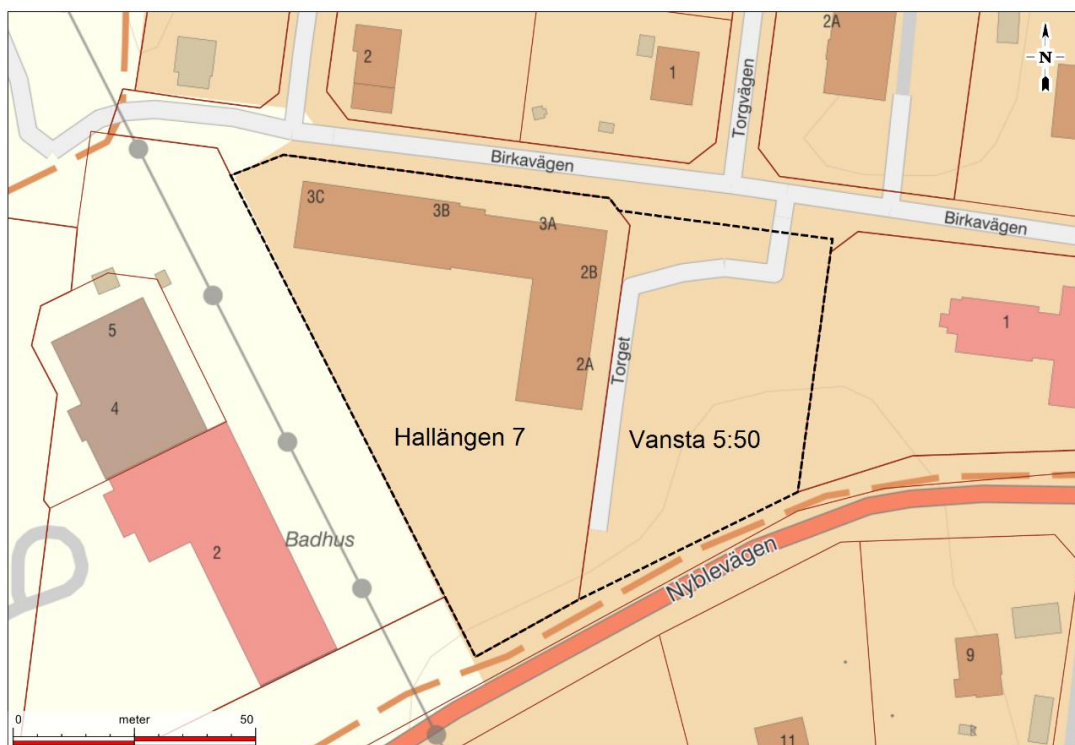
Areal

Planområdets storlek är knappt 8000 m². Kvartersmarken utgör cirka 7600 m² och allmän platsmark utgör cirka 150 m².

Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Hallängen 7, som ägs av byggaktören Spangarden, och del av Vansta 5:50, som ägs av Nynäshamns kommun.

Markanvisningsavtal finns mellan Nynäshamns kommun och Spangarden, innehållandes en option på att Spangarden får förvärva den del av Vansta 5:50 som ingår i planområdet.



Fastigheter inom planområdet (markerat med svart streckad linje).

Allmän områdesbeskrivning

Inom planområdet finns idag flerbostadshus i två våningar. De två huskropparna är sammanbyggda med en lågdel som tidigare varit bland annat biograf. I övrigt utgörs området av markparkering och grönytor. Befintlig bebyggelse i närområdet består av enbostadshus och flerbostadshus. Öster om planområdet är Ösmos vårdcentral belägen och väster om planområdet ligger simhall och bibliotek. Annan service som finns tillgänglig inom gångavstånd är exempelvis förskola, skola, mataffär och kollektivtrafik.

Planhandlingar och underlag

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning. Under planprocessen har även följande handlingar tagits fram:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Fastighetskonsekvenskarta
- Samrådsredogörelse
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Illustrationsplan

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Dagvattenutredning, 2025-06-19
- Riskutredning, 2025-05-16
- Trafikbullerutredning, 2025-06-25
- Markteknisk undersökningsrapport om geoteknik, 2025-06-30
- PM Utredning om geoteknik, 2025-06-30
- PM Miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning, 2025-06-24
- Översiktlig naturinventering, 2020-11-19
- Antikvarisk beskrivning, 2025-10-28
- Kvalitets- och mobilitetsplan, 2026-02-06

Samtliga handlingar finns tillgängliga hos samhällsbyggnadsförvaltningen i Nynäshamns kommun.

Vad är en detaljplan?

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar, de förändringar som planen innebär och avvägningar som gjorts mellan allmänna och enskilda intressen. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalken 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör inte riksintressen inom planområdet.

Dagvatten avrinner mot ytvattenförekomsten Muskan. Sammantaget bedöms den planerade exploateringen med föreslagna dagvattenåtgärder inte äventyra recipientens möjlighet att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8.

Sammanvägd bedömning

Förvaltningens ställningstagande (2020-04-08) är att genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver framställas för detaljplanen. Resultat av efterföljande planarbete och framtagna utredningar ger stöd åt denna bedömning. Eventuella negativa aspekter kan hanteras eller är av sådan begränsad omfattning att de bedöms ha marginell påverkan och kan accepteras.

Undersökningssamråd har genomförts med Länsstyrelsen (svarsdatum 2020-05-27) och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF) (svarsdatum 2020-05-18). I yttrandena framfördes att de utifrån redovisat underlag delar kommunens bedömning, att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan, och att identifierade aspekter bör kunna hanteras inom ramen för detaljplanarbetet utan att en strategisk miljöbedömning görs och en särskild MKB (miljökonsekvensbeskrivning) tas fram.

Kvalitets- och mobilitetsplan

För detaljplanen har det inför granskningen tagits fram en kvalitets- och mobilitetsplan. Syftet med kvalitetsplanen är att kommunen och byggaktören skapar en samsyn kring de ambitioner som finns för platsen, samt att säkerställa en god gestaltning och andra kvalitetsaspekter inom detaljplanens område. Genom kvalitetsplanen beskrivs hur byggaktören valt att införliva gestaltungsprinciper, hållbarhets- och kvalitetsmål i projektet. Kvalitetsplanen ska utgöra ett underlag vid kommande bygglovsprövning.

Beroende på planområdets förutsättningar kan det vara möjligt att jobba med mobilitetsåtgärder, i syfte att åtgärderna ska motsvara en del av parkeringsbehovet och därmed ge en reduktion av parkeringstalet samt bidra till hållbart resande. Aktuellt planområde bedöms lämpa sig väl för att jobba med mobilitetsåtgärder, med anledning av närhet till service och kollektivtrafik i form av flera busslinjer och pendeltåg.

Kvalitets- och mobilitetsplan utgör en bilaga till marköverlåtelse- och genomförandeaftalet. Kvalitetsplanen följs upp inför bygglovsprövning och under genomförandet, som följer efter att detaljplanen fått laga kraft. Processen och dess skeden beskrivs i kvalitets- och mobilitetsplanen.

Planprocessen

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tog beslut om planuppdrag 2020-01-21. Detaljplanen handläggs med standard enligt plan- och bygglagen (2010:900). Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och genomförandet av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Tidigare ställningstaganden

Regionala beslut

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050, är Ösmo utpekad som landsbygdsnod. Det innebär att orten har betydelse för den omgivande landsbygden och bedöms ha potential att utvecklas som både nod och bostadsort.

Enligt RUFS bör landsbygdsnoder utvecklas genom att utveckla bebyggelsen med blandade funktioner för att främja service och näringsliv samt för att möta olika invånares behov. Den anger också att ny bebyggelse ska planeras med en täthet och omfattning som ger bättre förutsättning för kollektivtrafiksörjning. RUFS anger också att det vid planering ska ges stor hänsyn till platsernas karaktär och identitet.

Detaljplaneförslaget bedöms gå i linje med gällande RUFS.

Kommunala beslut

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan (2025) ska Ösmo växa genom förtätning som syftar till att koppla ihop ortens olika delar och skapa ett mer attraktivt centrumområde som stärker Ösmos roll som nod för den omgivande landsbygden. Ny bebyggelse ska framförallt tillkomma i ortens centrala och södra delar längs Nyblevägen, men även på andra platser i orten kan nya bostäder tillkomma. Det saknas levande gatumiljöer och kopplingen mellan centrum och stationsområdet behöver stärkas.

Detaljplaneförslaget bidrar till hur kommunen vill utveckla orten och bedöms såldes vara förenligt med översiktsplanen och dess intentioner.

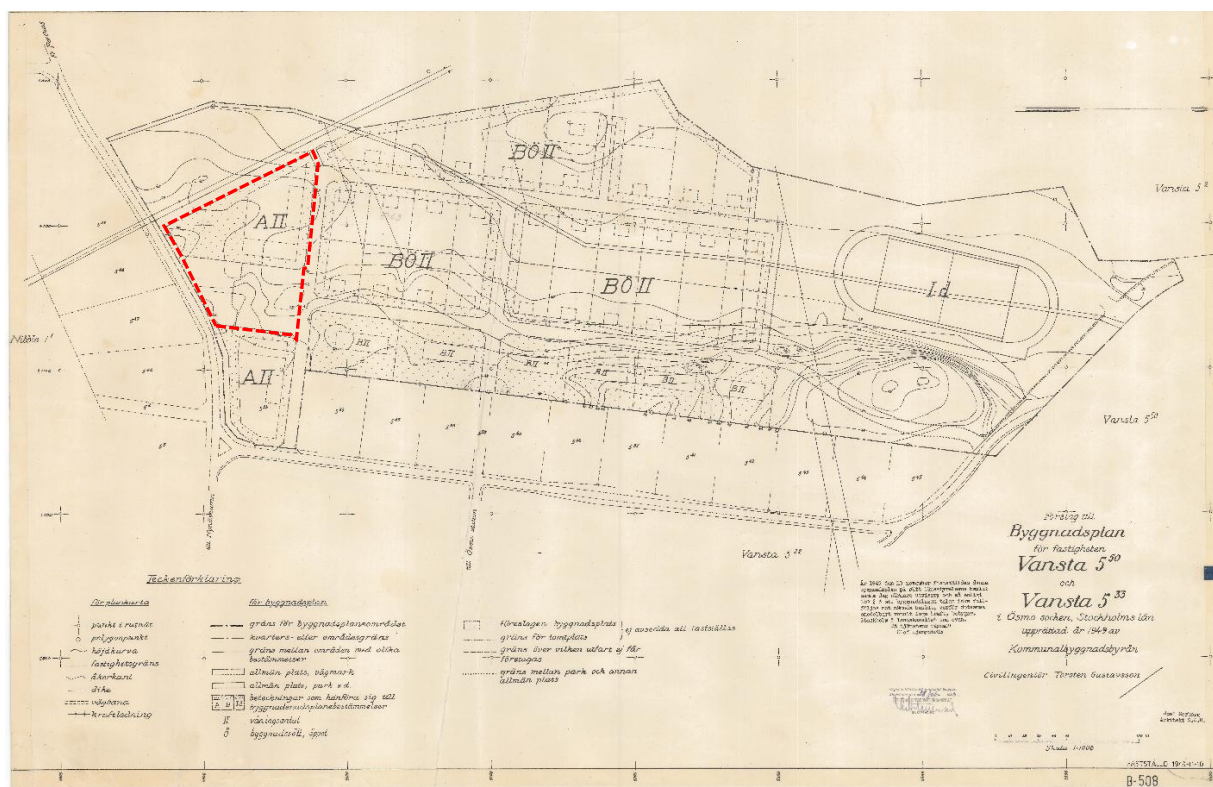
Fördjupad översiktsplan

I den fördjupande översiktsplanen (FÖP) för Ösmo tätort (2006) framgår det att kommunen vill skapa en stationsmiljö norr om Nyblevägen. Ett resecentrum med möjligheter till omstigning mellan pendeltåg och buss samt säkra och trygga cykelparkeringar ska eftersträvas. Kopplingen mellan Ösmo centrum och pendeltågsstationens nya läge, med det föreslagna resecentrumet, behöver förbättras.

Av de ambitioner som uttrycks i FÖP är mycket redan genomfört. Förslaget till detaljplanen bedöms bidra till att tydliggöra kopplingen mellan resecentrum och Ösmo centrum. Dels genom att den föreslagna byggrätten mot Nyblevägen ramar in gaturummet, dels genom att den planerade torgytan och centrumlokaler som föreslås mot Birkavägen kan bidra till liv och aktivitet i stråket. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med FÖP:ens intentioner.

Gällande detaljplaner

För området gäller idag en byggnadsplan från 1949 (B508). I den gällande planen har fastigheten Hallängen 7 användningen allmänt ändamål, begränsat till två våningar. Aktuell del av Vansta 5:50 är planlagd som allmän plats, vägmark och allmän plats, park.



Gällande plankarta, röd streckad linje visar ungefärlig utbredning av aktuellt planförslag.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse. Cirka 200 meter öster om planområdet ligger Nynäsbanan som utgör ett riksintresse för kommunikationer. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Övriga strategiska dokument

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

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

Detaljplanen har utarbetats i samklang med dessa policydokument.

Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

I detta kapitel redogörs för planområdets nuläge, de förändringar planförslaget bidrar till, och dess konsekvenser. Nuläge, planförslaget och konsekvenser kommer beskrivas under vardera rubrik där ett ämne i taget hanteras och redogörs för.

Mark och miljö

Geoteknik, stabilitet och radon

För detaljplanen har det tagits fram en geoteknisk undersökning för att säkerställa markens lämplighet. Undersökt område utgörs i huvudsak av fastmark, där jordlagerföljden huvudsakligen utgörs av fyllning ovan morän på berg. I öst och sydöst förekommer en större yta med berg i dagen. Längst i väst gränsar området till ett lösjordsområde.



Jordartskarta (Sveriges Geologiska Undersökning, SGU). Blå = sandig morän, Röd = ytnära berg eller berg i dagen, Gul = glacial lera.

Torrskorpelera förekommer begränsat och ytligt i enstaka punkter och i en punkt intill parkeringsytan i väst har vattenmättad lera påträffats under torrskorpelera med mäktighet på minst 1 meter. Inom och intill det område där vattenmättad lera har påträffats planeras ingen uppfyllnad enligt planförslaget och därför bedöms inte någon stabilitetsutredning som nödvändig i detta skede.

Marken inom planområdet som gränsar mot Nyblevågen utgörs enligt undersökningen huvudsakligen av fastmark, i en punkt förekommer torrskorpelera ytligt i fyllningsjorden. En framtida breddning av Nyblevågen och justering av slänten mot framtida väg medför därmed inte några stabilitetsproblem. Dock behöver framtida slänt ha anpassad släntlutning till de material som vägen byggs upp med, beroende på framtida höjdsättning av Nyblevågen kan eventuellt stödmur erfordras för att ta upp höjdskillnader mellan vägen och planområdet.

Planerat flerbostadshus bedöms kunna grundläggas med platta på mark på befintlig morän efter urgrävning av befintlig fyllningsjord. Moränens mäktighet varierar mycket under planerad byggnad vilket behöver beaktas vid dimensionering av plattan. Risk för bergschakt föreligger i de mellersta delarna av planerad byggnad där högsta inmätta bergnivån ligger kring cirka +46,3 och planerad FG nivå ligger på cirka +47,1. Grundläggningen inom dessa delar kan utföras på packad sprängstensfyllning och/eller packad sprängbotten.

Marknivåerna varierar mellan +42,6 i nordväst och +44,8 i nordöst enligt utförda undersökningspunkter. Nivåerna vid berg i dagen varierar mellan cirka +43,8 och +46,8. Stabiliteten inom området är god då ytan är relativt plan och området utgörs huvudsakligen av fastmark. Enligt databas som beskriver risker för ras, skred och erosion i Sverige, upprättad av SGI och andra statliga myndigheter, är planområdet inte utpekad som ett riskområde för varken ras, skred eller erosion.

Då jorden i huvudsak utgörs av fastmark bedöms sättningsförhållanden inom undersökt område som goda. Den lera som förekommer inom planerat område för parkeringsytan bedöms vara begränsad och några uppfyllnader är inte föreslagna inom denna del av planområdet varför risken för sättningar bedöms som liten.

Undersökningspunkter saknas norr om befintlig byggnad, men baserat på SGU:s jordartskarta utgörs marken även där av sandig morän. Enligt SGU:s jorddjupskarta är det skattade djupet till berg ca 3–5 meter. En eventuell framtida breddning av Birkavägen och påverkan inom användningen trafik, vägreservat till följd av det får utredas närmare om en ny detaljplan tas fram för vägen. Beroende på höjdsättning av kvartersmarken inom Hallängen 7 samt framtida planerade nivåer och utbredning av Birkavägen så kan höjdskillnaden tas upp antingen med slänt eller en ny stödmur. Det bedöms inte skapa några stabilitetsproblem då marken i större delen av området utgörs av fastmark samt att jorden ovan stödmur i detta fall sannolikt utgörs av fyllningsmassor.

Även radonundersökning har utförts och visar på att uppmätta halter ligger inom låg- till normalradonmark. Vid byggnation bör väggar och golv utföras radonskyddat och göras täta mot marken.

Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som god då infiltration kan ske genom den genomsläppliga jordarten morän som finns inom större delar av planområdet.

Baserat på utredningens resultat bedöms marken vara lämplig för den exploatering planförslaget möjliggör.

Mark och grundvatten

En miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning har tagits fram för att klargöra eventuella risker med koppling till föroreningar i mark och grundvatten inom planområdet. Utredning och provtagning av jord, asfalt, grundvatten och berg har genomförts.

Analyserade jordprover underskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Analyserat prov på asfalt visar att den är fri från så kallad tjärasfalt och får användas fritt i vägkonstruktion, dvs. både som bär- och slitlager. Resultaten från analys av uttagna bergprov visar att svavelhalten understiger gränsvärdet för svavelhalt i berg, vilket innebär att det inte är sulfidförande berg. Utifrån mätningar bedöms endast låga halter av föroreningar förekomma i grundvattnet, med undantaget av nickel vars ursprung bedöms vara från stålroret, varför ingen vidare riskbedömning utförts. Det bedöms inte finnas något särskilt behov av åtgärder i grundvatten, baserat på erhållna analyssvar.

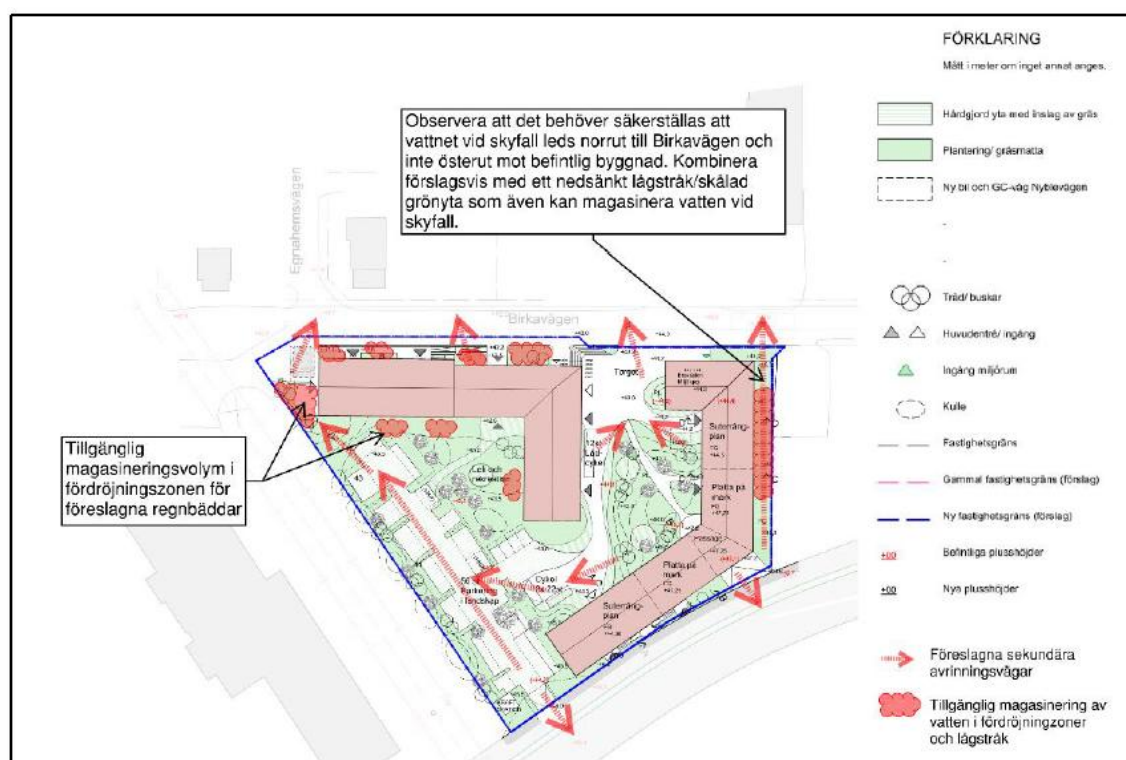
Skyfall

Vid exploatering är det viktigt att höjdsättningen är utförd så att vattnet vid extrema regn, exempelvis ett 100-årsregn, kan avrinna ytledes längs säkra avrinningsvägar utan att skada byggnader eller annan infrastruktur, inom eller nedströms planområdet. Höjdsättningen måste anpassas till att skapa sekundära avrinningsvägar som förhindrar att vatten ansamlas mot eller nära fasader, och istället avrinne vidare ut på närliggande lokalator, grönytor eller till

vattendrag. Föreslagna fördröjningsanläggningar ska vara utformade så att när de bräddar rinner överskottsvattnet ut på vägar eller grönytor för vidare transport mot recipienten.

Med planerad höjdsättning bibehålls befintliga rinnvägar ut ur planområdet, förutsatt att det säkerställs att vattnet längs planområdets östra gräns inte rinner österut mot befintlig byggnad inom angränsande fastighet. Det föreslås uppnås genom att anlägga en skålad grönyta/ett lågstråk längs östra planområdesgränsen, mellan planerad byggnad och fastighetsgräns, som säkerställer att vattnet rinner norrut vidare till Birkavägen. Lågstråket kan vid behov utformas för att magasinera vatten vid skyfall.

Norra delarna av det planerade torget inom gårdsytan behöver höjdsättas så att vatten vid skyfall rinner norrut mot Birkavägen utan att skada befintlig och planerad byggnad. Gårdsytor inom kvartersmark bör i övrigt generellt höjdsättas så att vattnen rinner till föreslagna parkeringsyta i sydväst, både för överskottsvatten från dagvattenhanteringen och för vatten vid skyfall. Från parkeringen behöver det med sekundära avrinningsvägar säkerställas att vattnet vid skyfall leds norrut, utan att ledas mot befintlig byggnad. Sekundära avrinningsvägar från parkeringsytan kan förslagsvis uppnås med ett nedsänkt lågstråk och en nedsänkt grönyta som kombineras med regnbädd som då även kan magasinera vatten vid skyfall. Viktigt att beakta är att vid ny- eller ombyggnation av parkeringsplatser ska dagvattenhanteringen utformas så att föroreningarna i vattnet avskiljs, enligt kommunens dagvattenpolicy. Om fler än 50 parkeringsplatser anläggs ska oljeavskiljare monteras vilket behöver vägas in vid val av lösning för dagvattenhantering.



Ytliga avrinningsvägar samt förslag till möjliga lågstråk/nedsänkta grönytor som kan magasinera ytterligare vatten vid skyfall.

Inom de föreslagna regnbäddarnas ytliga fördröjningszoner kan en yttlig magasineringsskapacitet på cirka 24 m³ uppnås. Vid regn där den befintliga markens infiltrationskapacitet överskrids bedöms detta medföra en ökad magasineringsskapacitet i jämförelse med befintlig situation.

Lagstöd för bestämmelser i plankartan avseende skyfallshantering på kvartersmark är begränsad, varvid bestämmelser och utformning av plankartan indirekt reglerar hanteringen. I plankartan regleras minsta andel genomsläpplig yta inom kvartersmark. Högst genomsläpplighet föreslås vid östra planområdesgränsen, där den skålade grönytan föreslås för att säkerställa tillgänglig avrinning mot Birkavägen vid skyfall. Enligt utredningen bör lågstråket anläggas med en lutning på 1–2 %, och kan vid behov utformas med dämmen och även utformas för att magasinera vatten vid skyfall. Markens lutning vid östra planområdesgränsen regleras med bestämmelser i plankartan. Även markens utnyttjandegrad inom planområdet regleras med bestämmelser för att säkerställa att ytor är tillgängliga för dagvattenhantering.

Förutsatt att planområdet höjdsätts så att vatten vid skyfall avleds ytligt till omgivande gatumark utan att skada befintliga eller planerade byggnader bedöms det inte föreligga någon ökad översvämningrisk inom eller omkring planområdet. Med föreslagen reglering i plankartan bedöms skyfall kunna hanteras på ett tillfredsställande sätt.

Natur och vegetation

För planen har det tagits fram en naturvärdesinventering. Denna visar på att det inom planområdet finns naturvärden vilka främst är kopplade till större träd medan övrig natur inom planområdet bedöms ha låga naturvärden. Två fridlysta arter har uppmärksamats, blåsippa (LC) samt ask (EN). Blåsippa är en vanligt förekommande art i kommunen och bedöms ha god bevarandestatus både lokalt, regionalt och på biogeografisk nivå. Ask är däremot rödlistad som starkt hotad på grund av svampsjukdomen askskottsjuka som drabbat många av landets träd. Askar av den storlek som finns i planområdet är dock relativt vanliga lokalt och bedöms endast ha ett visst bevarandevärde. Planförslagets påverkan på arterna inom planområdet bedöms därmed vara acceptabel.

I kartbilden nedan redovisas inventerade träd inom planområdet, samt två ekar direkt öster om planområdet, som har värden. Främst är det träden inringade med rött i kartbild nedan som är önskvärda att bevara. Föreslagen byggnation kommer dock medföra att merparten av de markerade träden inom planområdet kommer behöva fällas. Platsens centrala läge med närhet till service och kollektivtrafik bedöms lämpa sig väl för förtätning och ska bidra till att stärka de centrala stråken mellan Ösmo station och centrum. Den nya byggrättens placering förhåller sig dels till en luftledning i väster som kräver ett skyddsavstånd och styrs dels av att hålla lämpligt avstånd till befintlig bebyggelse. Konsekvensen av detta blir därför att de flesta träden kommer fällas.



Enligt naturvärdesinventeringen har träd markerade med röd cirkel högst naturvärde, därefter träd inom orange markering.

De träd som är möjliga att bevara ska sparas för att bidra till en grön bostadsgård. Främst träd inom den sydvästra parkeringsytan ska bevaras i största möjliga mån genom att parkeringen ska utformas med hänsyn till naturmiljön och med inslag av träd och buskar.

Träden innehar olika värden, till exempel utgör de habitat åt olika arter och bidrar med ekosystemtjänster såsom estetiska värden och bättre lokalklimat. Träds egenskaper som klimatanpassare, till exempel i form av luftrenare, värme- och vattenreglerare, utgör värdefulla inslag i den urbana miljön och behöver beaktas vid utformning av parkering och gårdsmiljö. Om träd fälls är det viktigt att jobba med kompensationsåtgärder för att återföra värden till området. I första hand bör grönska och nya träd återplanteras inom planområdet. Plantering av tall och/eller ek bör möjliggöras på parkeringsytan men även inom bostadsgården. Stockar av fällda träd kan lämnas kvar på utvalda platser som faunadepåer. Träd som angränsar till planområdet behöver tas hänsyn till så att dess rötter inte skadas av byggnationen.

Planförslaget har anpassats till befintlig topografi för att minimera behovet av sprängning. Bergknallen som finns i planområdets östra del är värdefull att bevara. Den ger området karaktär och utgör ett naturinslag som bryter av mot den annars urbana tillrättalagda miljön.

Bebyggelse

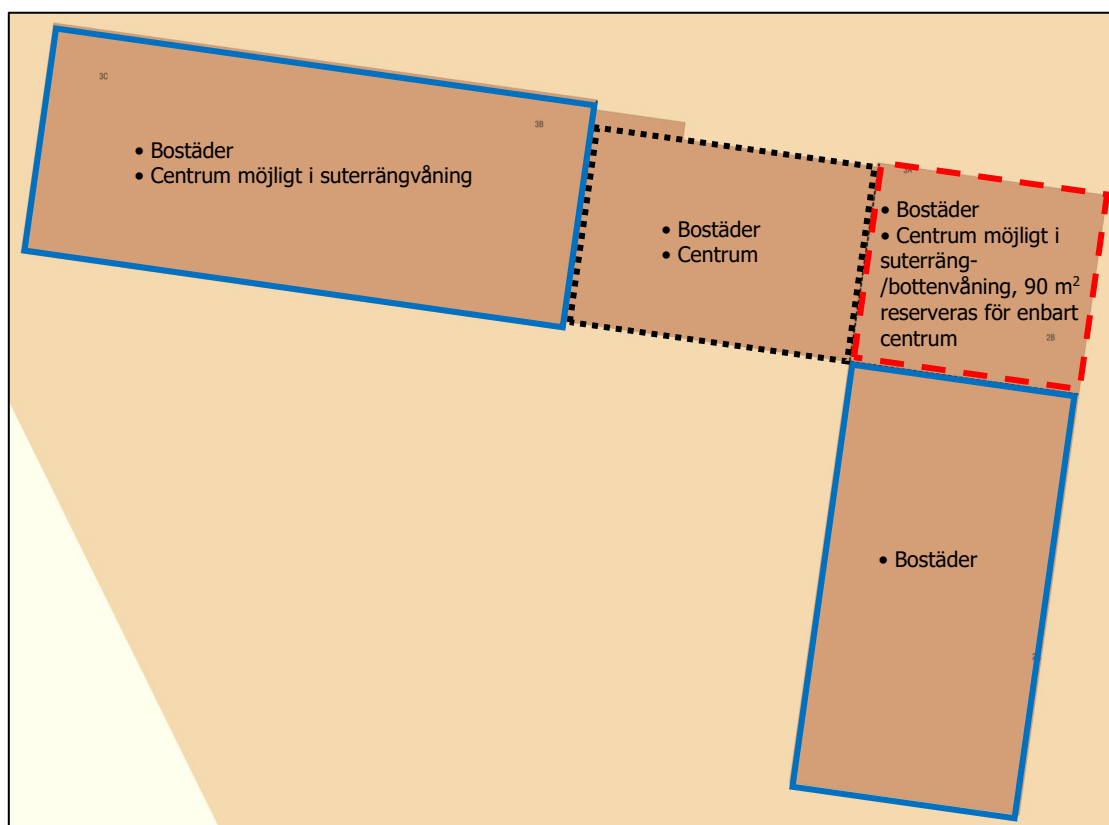
Nuvarande bebyggelse inom planområdet utgörs av flerbostadshus om två våningar, sammanbyggda med en lägre del som tidigare varit en samlingslokal och biosalong. Byggnaden ligger inom fastigheten Hallängen 7 och är uppförd under 1960-talet. Byggnaden har en L-form och är placerad längs med Birkavägen och östra fastighetsgränsen till Hallängen 7, så att en bostadsgård bildas mot sydväst. I närområdet finns bebyggelse i form av en vårdcentral (tidigare kommunhus), villor samt flerbostadshus. I närheten finns också simhall, bibliotek, skola och lokaler för centrumändamål såsom exempelvis matvarubutik. Gällande plan för

aktuellt planområde medger användningen allmänt ändamål för Hallängen 7 samt vägmark och park (allmän plats) för berörd del av Vansta 5:50.



Befintlig bebyggelse inom planområdet, vy från söder. Huskroppen utgörs av delar med lägenheter mot väst och sydöst, och en lägre mittdel som innehåller en tidigare samlingslokal/biograf.

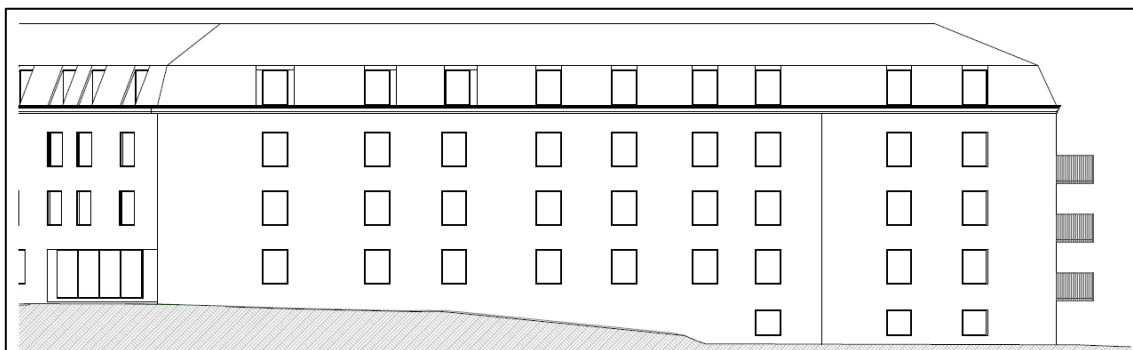
I och med planförslaget föreslås att användningen för befintlig byggnad inom Hallängen 7 ändras till bostäder och begränsat centrumändamål i valda delar av byggnaden. I den västra byggnadsdelen begränsas användningen centrum till att möjliggöras i suterrängvåningen. Där har det tidigare funnits en pizzeria, planförslaget medger att lokalen kan nyttjas för centrumändamål alternativt för bostäder eller bostadskomplement. Även i den nordöstra byggnadsdelen medges användningen centrum enbart i suterräng-/bottenvåning. Där regleras att minst 90 m² av denna yta reserveras till enbart användningen centrum. Resterande yta kan nyttjas för bostadskomplement eller inredas för ytterligare centrumändamål. I denna del finns en foajé till den tidigare biografen, med bland annat biljettlucka och en trappa som leder vidare ner till biosalongen. Den lägre mittdelen som utgörs av den tidigare biosalongen, föreslås få användningarna centrum och bostad för att på så vis skapa viss flexibilitet för en utveckling av denna del. Byggrätten föreslås att utökas för mittdelen, så den ges möjlighet att byggas om och nå samma nockhöjd som den anslutande östra byggnadsdelen med lägenheter. I den sydöstra delen av befintlig byggnad, som enbart innehåller lägenheter, föreslås användningen bostäder.



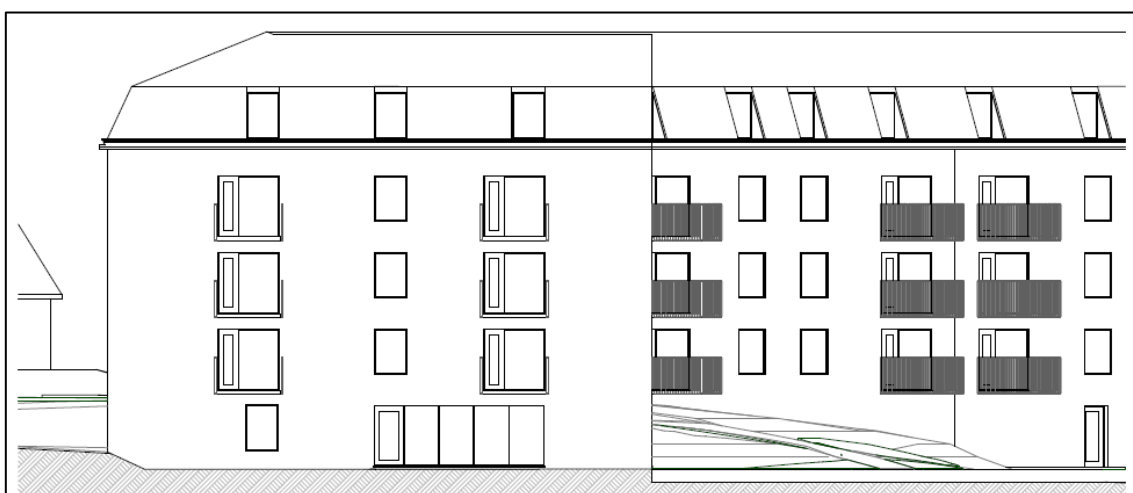
Föreslagen användning i befintlig byggnad inom Hallängen 7.

Byggnadsdelar inramade med blå heldragen linje innehåller idag lägenheter. Byggnadsdel inramad med svart prickad linje innehåller den tidigare biosalongen. Byggnadsdel inramad med röd streckad linje innehåller foajén till den tidigare biografen i bottenvåning och lägenheter ovanpå.

Inom östra delen av planområdet möjliggör planförslaget för ett nytt flerbostadshus, med begränsat centrumändamål i bottenvåningen mot Birkavägen. Norra delen av byggrätten, längs med Birkavägen, föreslås kunna inrymma upp till fem våningar inklusive vindsvåning. Vid byggrättens mitt, där den är belägen på en mindre bergknalle och en portik föreslås, möjliggörs upp till fyra våningar inklusive vindsvåning. Resterande delar av byggrätten föreslås kunna inrymma upp till fyra våningar inklusive vindsvåning samt suterräng- eller källarvåning där det är lämpligt utifrån topografiska förutsättningar. Genom att möjliggöra suterrängvåning kan höjdskillnader inom planområdet tas tillvara och suterrängvåning kan nyttjas för exempelvis miljörum, cykelrum och förråd. I bottenvåningen längs med Birkavägen medges centrumändamål och bostadskomplement.



Exempel på möjlig bebyggelse enligt planförslaget, fasad mot öst. I nedre vänstra hörnet syns föreslagen portik mot Nyblevågen. Birkavågen sträcker sig höger om byggnaden i bilden.



Exempel på möjlig bebyggelse enligt planförslaget, fasad mot norr. Till vänster i bilden illustreras fasad mot Birkavågen. Till höger i bilden illustreras del av bergknallen i förgrunden med fasad mot bostadsgården bakom.

För att ta ner byggnadens skala regleras byggrätten med egenskapsbestämmelser. Bland annat ska volymen brytas upp genom variation av fasadmateriäl och/eller -kulör. Tillsammans med övriga egenskapsbestämmelser som syftar till att påverka upplevelsen av volymen och att byggnaden ges en omsorgsfull gestaltning, bedöms föreslagen höjd lämplig för platsen.

Planförslaget möjliggör även carports inom föreslagen parkeringsyta och bostadskomplement såsom exempelvis skärmtak för cykelparkering inom gårdsytan.



Bild ur kvalitetsplanen, vy från nordväst. Bilden illustrerar ett exempel på möjlig utveckling. Närmast syns befintlig byggnad inom planområdet, med ombyggnation av mittdelen/tidigare biografen som planförslaget möjliggör. Bakom syns föreslagen ny byggnad.

Utveckling enligt planförslaget bedöms få positiv inverkan på orten, men det innebär också en förändring av närmiljön för boende inom och intill planområdet. Området bedöms lämpa sig väl för förtätning med bostadsbebyggelse då det ligger centralt i Ösmo med närhet till service, arbetsplatser, skolor och förskolor. Närhet till kollektivtrafik skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande. Möjlighet till lokaler för centrumändamål mot Birkavägen bedöms kunna bidra till att skapa liv och aktivitet i stråket mellan Ösmo station och centrum samt förtydliga och stärka kopplingen däremellan. Biosalongen är förfallen och outnyttjad, att den delen ersätts med ny bebyggelse och att foajén invändigt omvandlas för ny verksamhet kan bidra positivt till utveckling av stråket längs Birkavägen. Planförslaget bedöms ligga i linje med översiktsplanen och övriga översiktliga strategidokument där en vilja att förtäta Ösmos centrala delar uttrycks.

Nedan beskrivs föreslagna gestaltungsprinciper som bedöms ha betydelse för områdets uttryck och ska bidra till att uppnå en omsorgsfull gestaltning och god helhetsverkan. Befintlig byggnad inom fastigheten Hallängen 7 innehar kulturhistoriska värden som beskrivs vidare i avsnitt *Kulturmiljö*.

Stadsbild och gestaltning

Planområdet består ungefär till hälften av bebyggd, hårdgjord yta och resterande delar består av öppen gräsmark och skog. Omgivande bebyggelse är uppförd under olika perioder under främst 1900-talets andra hälft och utgör en blandning av fristående villor, flerbostadshus och verksamhetslokaler. Husen uppfördes i enkla, funktionella volymer med bland annat flacka sadeltak och fasader av exempelvis tegel, puts eller träpanel. En luftburen kraftledning sträcker sig genom hela Ösmo, ledningen ligger i anslutning till planområdets västra gräns. Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse i den sydöstra delen av planområdet och ombyggnation av del av befintlig byggnad. Längs sydvästra planområdesgränsen möjliggörs för markparkering. Den föreslagna byggnadens U-form ramar in angränsande gaturum och mellan befintlig och ny byggnadskropp skapas en gårdsyta.

Planförslaget avser att stärka stråket längs Birkavägen, både genom att möjliggöra för centrumlokaler och genom att utveckla bebyggelsen så att den tillskapar kvaliteter för gaturummet. Även mot Nyblevägen har utformning och gestaltning av föreslagen bebyggelse och dess möte med gatan betydelse för upplevelsen av gaturummet. Med sitt läge mellan Ösmo station och Ösmo centrum utgör planområdet en viktig länk för att stärka stråket däremellan och utvecklingen har betydelse för både boende och besökare i Ösmo.

Den föreslagna nya huskroppen medför en förändring av stadsbilden. Positivt bedöms vara att bebyggelsen kan bidra till en småstadskaraktär, rama in gator i centrala stråk och stärka dessa gaturum. För att den föreslagna byggnadskroppens höjd och längd ska passa in i omgivningen och inte framträda allt för markant, är det betydelsefullt att utformningen regleras för att på olika sätt påverka upplevelsen av dess volym och för att tillföra kvaliteter ur ett gestaltningsperspektiv.

Mellan Nyblevägen och Birkavägen möjliggör planförslaget en koppling genom en portik i huskroppen mot Nyblevägen. Från portiken via bostadsgården kan ett gångstråk skapas som är tänkt att leda genom kvarteret till en mindre torgytan framför foajén/tidigare biografen, i anslutning till Birkavägen. En välkomnande portik i huskroppen mot Nyblevägen ger området karaktär och öppnar upp sikten mot planerad torgyta och nuvarande foajén, som är tänkt att inrymma till exempel café eller gemensam kontorslokal att nyttja vid exempelvis distansarbete, så kallad coworking.

Utöver portiken ska vertikal variation i form av fasadmaterial och/eller fasadkulörer bidra till att bryta upp volymen, så att varje trapphus ges sin egen gestaltning och utformning. Entréer ska utformas med särskild kvalitet avseende material och detaljer. Variation i ögonhöjd i gaturummet bidrar till en mänsklig skala, vilket bland annat kan påverka upplevelsen av trygghet och ge platsen identitet.



Bild ur kvalitetsplanen som visar förslag på fasadkulörer, ur karaktäristisk färgpalett för Ösmo.

Trots att byggnaden ska utformas med variationer i fasaden för att bryta upp volymen är det viktigt att byggnaden upplevs som en sammanhängande helhet och inte som sammansatta byggelement. Det syftar till att bebyggelsen ska ge ett uttryck av omsorgsfull gestaltning och för att harmoniera med omgivningen där bebyggelsen generellt utgörs av solida volymer. Fasader ska utföras utan synliga elementskarvar, alternativt ska de bidra till byggnadens arkitektoniska uttryck.

Den föreslagna nya byggnadens översta våning avses utföras som inredd vind, för att ta ner den upplevda byggnadsvolymen. För att möjliggöra bra ljusinsläpp på vindsvåningen föreslås taket utföras som mansardtak där fönster kan placeras i den nedre delen av takfallet. Ett mansardtak med synligt takfall mot byggnadens långsidor bedöms även bidra till att ta ner skalan och påverka uppfattningen av bebyggelsens höjd och volym, jämfört med exempelvis platt tak eller pulpettak.

Takkupor medges ej för att begränsa byggnadens volym, så den anpassas till skalan för omkringliggande bebyggelse. Uppstickande hisschakt och andra tekniska installationer på

byggnadens tak ska enligt planförslaget ges samma kulör som byggnadens tak har, i syfte att taket ska ges ett enhetligt och omsorgsfullt uttryck.

Balkonger ska gestaltas som en del i byggnadens arkitektoniska helhetsgestaltning. Utkragande balkonger får inte glasas in eftersom det bedöms påverka uppfattningen av byggnadens volym markant. Balkonger som ej kragar ut är möjliga att glasa in i fasadliv, men inglasning ska då ske med profillösa element och gestaltas som en del av byggnadsvolymens arkitektur. Mot Nyblevägen och Birkavägen får utkragande balkonger anordnas minst tre meter ovan mark, i syfte att lämna utrymme inom förgårdsmarken för att möjliggöra till exempel planteringar och skapa ett ombonat möte med gatan.

Planförslaget har utformats efter topografin i syfte att minimera behovet av sprängning och bevara bergknallen i planområdets östra del. Genom anpassning till topografin för att bevara bergknallen, bevaras områdets karaktär och det bidrar till att ta ner den nya upplevda byggnadsvolymen mot gårdssidan.

Föreslagen bebyggelse kan medföra viss insyn i omkringliggande trädgårdar. Avståndet till andra byggnader uppgår till som minst cirka 30 meter och kan upplevas som att det ger viss insyn. Den föreslagna nya byggnadskroppens placering har bland annat styrts av luftledningen sydväst om planområdet, som medför vissa behov av säkerhetsavstånd, och möjligheten att skapa en större sammanhängande bostadsgård. Utsikten för omgivande bostäder bedöms påverkas marginellt då flera storvuxna träd delvis bryter sikten i dagsläget. Däremot blir innehållet i utsikten kraftigt påverkad. Detta bedöms vara acceptabla förändringar med hänsyn till det centrala läget och behov av att förtäta med flerbostadshus för att uppnå större variation av bostadstyper inom orten.

En solstudie har genomförts för att analysera hur solljuset påverkar både de nya byggnaderna och de befintliga omgivningarna. Resultaten visar att byggnadernas placering och utformning optimerar dagsljusinsläpp i bostäderna samtidigt som skuggpåverkan på närliggande bebyggelse är begränsad. Under våren skuggas angränsande fastigheter främst under morgon och eftermiddag, mot nordväst och nordöst. Under sommar och höst skuggas främst fastigheten öster om planområdet under kvällen.

Planförslaget möjliggör att den befintliga byggnadens mittdel, som innehåller den tidigare biosalongen, kan ersättas med nybyggnation av lägenheter, vilket kommer ge byggnaden ett nytt uttryck. Den nya byggnadsdelen ska dock anpassas till de anslutande byggnadsdelarna i väst och öst för att harmoniera med dessa och skapa en omsorgsfullt gestaltad helhet. Vid en ombyggnation som ger mittdelen en ny högre nockhöjd än vad den har idag, behöver det nuvarande platta taket utformas med hänsyn till övriga huskroppens takutformning. En sådan ombyggnation innebär också att balkonger och fönster på fasader mot mittdelen behöver tas bort eftersom öppningen däremellan då byggs igen.

Bilparkering föreslås i huvudsak inom parkeringsytan i planområdets sydvästra del. Parkeringen ska utformas med hänsyn till naturmiljön och med inslag av träd och buskar. Delar av parkeringen föreslås kunna försees med carports. Om carports uppförs ska dessa placeras utspritt inom parkeringsytan och rymma cirka 1–3 bilar, de ska utgöra ett komplement snarare än en dominerande parkeringsform. Syftet är att dessa, tillsammans med inslag av växtlighet ska bidra till att bryta upp och mjuka upp helhetsintrycket av parkeringsytan. Carports ska utformas med omsorg och harmoniera med bostadshusen avseende gestaltning och arkitektoniskt uttryck, i syfte att skapa ett sammanhållet helhetsintryck för området. Taken bekläs med plåt, papp eller sedum för att bidra till både funktion och visuell kvalitet.

Området kommer upplevas från angränsande gator och från bostadsgården. Den tänkta torgytan vid Birkavägen och passagen från Nyblevägen skapar integrering med omgivningen och ger gården en semiprivat karaktär. Därav bedöms gestaltningen av området även vara av betydelse ur ett allmänt intresse.

Det är betydelsefullt att föreslagen ny bebyggelse förhåller sig till befintlig bebyggelse, inom planområdet men även i närområdet, både vad gäller skala och uttryck, för att skapa en omsorgsfullt gestaltad helhetsmiljö. Egenskapsbestämmelser i plankartan ska bidra till att ny bebyggelse blir ett positivt tillskott i stadsbilden som harmonierar med omgivningen.

För att ytterligare visa på intentionen avseende gestaltningsmässiga idéer och kvalitéer har en kvalitetsplan tagits fram under detaljplaneprocessen. I kvalitetsplanen beskrivs och illustreras gestaltungsprinciper och andra kvalitetsaspekter inom detaljplanens område. Syftet med kvalitetsplanen är att den ska vara vägledande för kommande bygglovsprövning och ge stöd i bedömning av kravet på hänsyn och god helhetsverkan enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6 § samt kravet om god form, färg och materialverkan enligt PBL (2010:900) 8 kap. 1 §.

Kulturmiljö

Beskrivning av Hallängen 7

Inom planområdet finns idag bebyggelse på fastigheten Hallängen 7. Bebyggelsen uppfördes under det tidiga 1960-talet och utgör ett välbevarat exempel på tidens bostadsarkitektur med inslag av centrumfunktioner. Anläggningen består av två sammanlänkade byggnadskroppar i två våningar med källare och sadeltak, förenade genom en låg förbindelsebyggnad med putsad fasad och flackt tak. De huvudsakliga fasaderna är utförda i rillat rött tegel, med framträdande balkonger vars fronter är klädda i sinuskorrigerad plåt – ett tidstypiskt materialval. Fönstersättningen domineras av tvåluftsfönster i trä, kompletterade med perspektivfönster. Portarna har trapphusljus och är markerade med tegelinfattningar samt små skärmtak i koppar, vilket bidrar till byggnadens detaljrikedom.

Byggnadskomplexet är i hög grad välbevarat, med ursprungliga fönster och portar. Endast den sydliga byggnadskroppen har fått nya aluminiumportar. Utöver bostadslägenheter inrymmer fastigheten två samlingslokaler. Den ena, kallad "bion", är en aula med scen och bioduk, med en välbevarad glasad entré med smäckra stålprofiler, indragen från fasaden och markerad med kopparskrämtak och vit klinker. Interiört finns en lobby med biljettlucka och terrazzo-golv. Den andra lokalen, belägen i västra källarplanet, har pivothängda fönster med ursprungliga beslag, men entrépartiet är sannolikt utbytt. Lokalen är idag omvandlad till bostad.

Kulturhistoriska värden

Hallängen 7 representerar ett välbevarat exempel på 1960-talets bostads- och centrumsbyggande i Ösmo. Trots att denna typ av bebyggelse är relativt vanlig i Sverige, har många liknande miljöer förändrats eller förvanskats. Den aktuella byggnaden uppvisar en hög grad av autenticitet, med bevarade material, detaljer och funktioner, samt en tydlig helhet i sin arkitektoniska utformning.

Byggnaden har haft en viktig centrumfunktion och utgör en fysisk och funktionell länk mellan det äldre kommunhuset (på fastigheten Hallängen 8) och dagens centrum. Den illustrerar därmed ett viktigt skede i Ösmos utveckling.

För en fullständig kulturhistorisk värdering bör byggnaden sättas i relation till ett större sammanhang, men redan nu kan dess höga autenticitet och tydliga funktionella roll ses som starka indikatorer på att den bör betraktas som en särskilt värdefull byggnad enligt plan- och bygglagen (PBL), och som en bärande del i ett särskilt värdefullt bebyggelseområde.



Flygbild över Ösmo centrum 1981. Bebyggelsen inom Hallängen 7 syns i det nedre högra hörnet.

Värdebärande karaktärsdrag och varsamhetsbestämmelser

Ändring av byggnader och bygglovspliktiga anläggningar ska alltid utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens eller anläggningens karaktärsdrag. Byggnadernas och anläggningarnas tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas tillvara. I en detaljplan kan kommunen precisera det generella kravet på varsamhet genom att ange bestämmelser om vilka karaktärsdrag och värden som varsamheten speciellt ska inriktas på. Kraven gäller dock oavsett om det finns bestämmelser om detta i detaljplan eller inte.

En varsamhetsbestämmelse handlar om att något ska bibehållas till sin utformning och utseende. Det innebär att till exempel en byggnadsdel kan ersättas utan att värdet minskar, men det som ersätts med ska ges samma utformning och utseende som det ursprungliga. Varsamhetsbestämmelser ger viktig information till fastighetsägare då de tydliggör vad PBL:s mera allmänt formulerade varsamhetskrav innebär för en specifik byggnad. På samma sätt kan varsamhetsbestämmelserna underlätta en kommande bygglovsprövning.

Bebyggelsen på Hallängen 7 innehar karaktärsdrag och värden som bedöms värdefulla att tydliggöra med varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Nedan beskrivs dessa värdebärande

karaktärsdrag, som legat till grund för utformning av varsamhetsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelserna kan läsas i avsnitt *Planbestämmelser*.

Fasad

Fasader i rillat rött tegel, sinuskorrigerade plåtfronter på balkonger, tegelfinfattningar vid trapphus och kring fönster.



Fönster

Tvåluftsfönster, perspektivfönster samt pivothängda fönster, material av trä, ursprungliga beslag.



Tak

Sadeltak med takvinkel om 25 grader.



Portar

Bevarade skärmtak, likt bleck, i koppar över samtliga portar till trapphus, bevarade portar i den västra huskroppen med ursprungliga beslag.



Entré till samlingslokalen bion (nordöstra entrén)

Indragen entré med vindfång, glaspartier, stålprofiler, väggklinker samt kopparskärmtak.





Möjlig utveckling

Planförslaget möjliggör ombyggnation av byggnadens mittdel, så den tidigare biosalongen ersätts med nybyggnation av lägenheter. Det kommer ge byggnaden ett nytt uttryck, den nya byggnadsdelen ska dock utformas med hänsyn till huskroppens anslutande delar för att samspela med dessa. Planförslaget medger ennockhöjd som möjliggör att mittdelen når samma nockhöjd som huskroppens östra del. En sådan ombyggnation medför att befintliga balkonger och fönster på huskroppens nordvästra fasad (öster om mittdelen) behöver tas bort. Fönster kan behöva ersättas med nya på norra fasaden för att klara krav om ljusinsläpp. Takfotshöjden ska vid ombyggnation förhålla sig till huskroppens östra del för att skapa en homogen siluett och omsorgsfullt gestaltad helhet.



Bild ur kvalitets- och mobilitetsplan som illustrerar ett exempel på hur befintlig bebyggelse kan utvecklas genom ombyggnation av den lägre mittdelen.

I foajén till den tidigare biografen möjliggör planförslaget att lokal för centrumändamål inreds. Det medför att viss upprustning och ombyggnation kan bli nödvändigt för att lokalen ska uppfylla diverse krav och vara ändamålsenlig. Den pampiga entrén till foajén ska bevaras. Genom föreslagen utveckling kan platsens samhällshistoriska värde tas tillvara och leva vidare, samtidigt som det på nytt kan bli en träffpunkt i samhället. Visionen är att verksamheten i foajén knyts ihop med torget utanför och tillsammans blir en levande mötesplats där biografens anda återuppstår – inte som biosalong, utan som en ny samlingspunkt för gemenskap.

Vid ändringar, utveckling och underhåll av befintlig byggnad ska dess karaktärsdrag tas i beaktning. Ny bebyggelse inom planområdet ska anspela väl med befintlig bebyggelse. Det är viktigt att förändringar kan göras för att anpassa byggnaden efter nya behov, men det behöver ske utifrån byggnadens förutsättningar och tållighet med hänsyn till dess värden.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angränsar i norr till Birkavägen och i söder till Nyblevägen. Cirka 100 meter öster om planområdet sträcker sig Körundavägen. Nyblevägen och Körundavägen har kommunalt huvudmannaskap medan Birkavägen har enskilt huvudmannaskap, vägen ingår i en gemensamhetsanläggning och förvaltas av Ösmo vägförening.

Nyblevägen sträcker sig från korsningen med väg 225 i sydöst fram till Maria Barkmans väg väster om planområdet och utgör huvudgata i södra delen av orten. Vid Nyblevägen finns målpunkter såsom skola, mataffär, bibliotek, simhall, idrottsplats och Ösmo station. Nyblevägen innehåller gång- och cykelbana. Nyblevägen är även en omledningsväg för väg 225 och kan behöva användas av särskilda fordon på grund av järnvägsbron som löper över väg 225. Detta

innebär att det finns särskilda krav på Nyblevägen i form av bärighetsklass samt fri höjd och bredd.

Birkavägen sträcker sig från Körundavägen och Ösmo station till Ösmo centrum. Vägen inrymmer gångbana och körbana. Birkavägen möjliggör ingen genomfartstrafik för bilar och är framförallt ett viktigt stråk för gående och cyklister. I övrigt nyttjas vägen främst av boende längs angränsande villagator. Från Birkavägen sker även angöring till vårdcentralen, öster om planområdet.

Nyblevägen och Birkavägen utgör de huvudsakliga förbindelsestråken mellan Ösmo centrum och stationsområdet, med vidare anslutning till bostadsområden och målpunkter öster och väster därom. För att tillmötesgå nya behov som kommer i och med utveckling av orten tar planförslaget höjd för breddning av Nyblevägen och Birkavägen.

Nyblevägen planeras att breddas och omvandlas till stadsgata. Idag har Nyblevägen en bredd på cirka 12 meter men den planeras att uppnå en bredd på 17,75 meter. Planförslaget är anpassat efter den tänkta breddningen genom att en markremsa längs planområdets södra gräns ges användningen gata, med kommunalt huvudmannaskap. Breddningen ska bland annat skapa bättre förutsättningar för gående och cyklister samt ska utrymme för mer grönska och träd i gaturummet.

Planförslaget tar även höjd för en eventuell framtida breddning av Birkavägen genom att anpassa norra planområdesgränsen och att del av fastigheten Hallängen 7 planläggs som vägreservat. Breddningen ska framförallt prioritera och öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. En breddning av vägen bedöms innebära att mark söder om vägen tas i anspråk. Birkavägen är cirka sju meter bred men beräknas utökas till en vägbredd om cirka 11,25 meter. Den del av Hallängen 7 som planläggs som vägreservat planeras att ingå i en möjlig breddning av Birkavägen och utgöra gata inom allmän plats i framtiden. Vägreservatet innebär ett skydd mot att exempelvis byggnader eller anläggningar kan tillkomma inom den tänkta breddningen. Vägreservatet ska bidra till att bostäder anpassas och uppförs oberoende av ytan för vägreservat. I övrigt är resterande del av den norra planområdesgränsen, inom fastigheten Vansta 5:50, anpassad till den framtida tänkta vägbredden.

För att kunna bygga ut Birkavägen behöver nuvarande väg och den tänkta breddningen planläggas som gata, allmän plats i en ny detaljplan. För att påbörja detaljplanläggning krävs politiskt beslut. Dessutom behöver genomförandetiden för de detaljplaner som ingår i vägområdet och den tänkta breddningen ha löpt ut, om berörda fastighetsägare motsätter sig en tidigare planläggning.

Inom kvartersmarken kommer inga gator att tillkomma mer än de som ingår i parkeringsytan samt mindre gångvägar genom gården.

Gångtrafik

Trottoar finns längs med planområdet i norr och i söder, på Birkavägen respektive Nyblevägen. Nyblevägen och Birkavägen utgör de huvudsakliga förbindelsestråken mellan Ösmo centrum och stationsområdet, med vidare anslutning till bostadsområden och målpunkter öster och väster därom. I och med planförslaget föreslås en ny koppling mellan de båda gatorna, genom kvarteret. Tanken är att kvarteret öppnas upp genom en portik från Nyblevägen och att en gångväg på kvartersmark leder till en föreslagen torgyta på kvartersmarken intill Birkavägen, mellan befintligt och planerat bostadshus. Genom portiken skapas ett nytt stråk och siktlinje, som binder samman bostadsgården med det offentliga rummet. Det möjliggör integrering med den omkringliggande stadsstrukturen och ger gården en semiprivat karaktär.

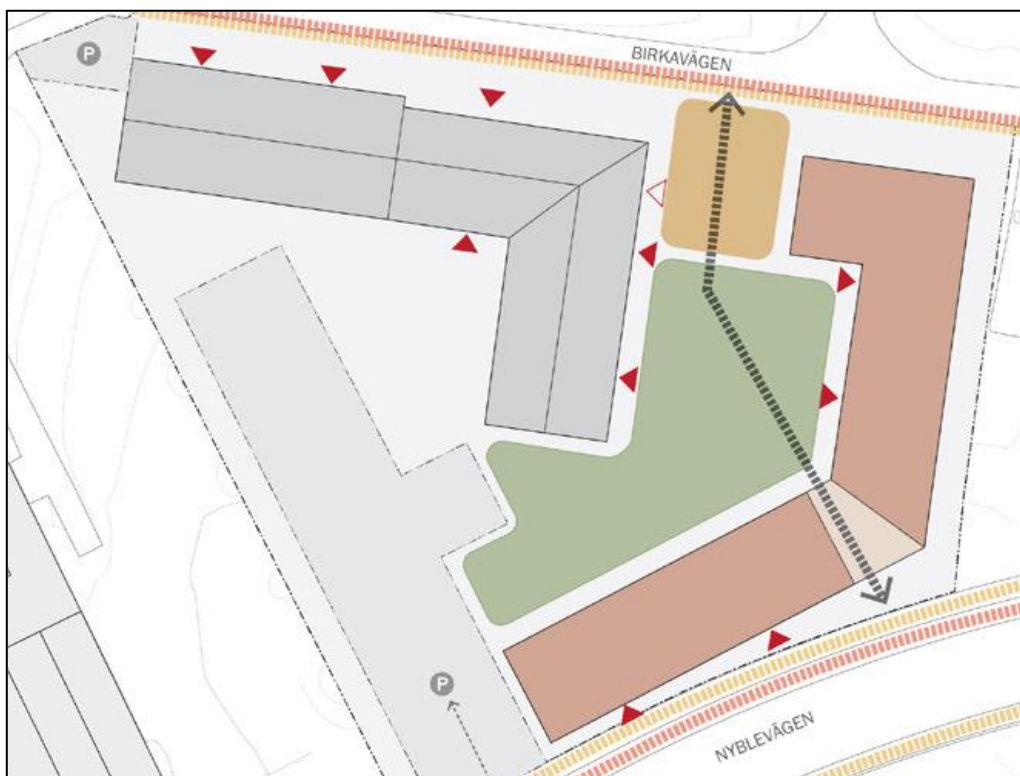


Illustration ur kvalitets- och mobilitetsplanen där möjligt stråk mellan Nyblevågen och Birkavågen illustreras med svart streckad linje. Kopplingen sträcker sig genom en portik i föreslagen byggrätt, via bergknallen på bostadsgården.



Bild ur kvalitets- och mobilitetsplanen, som illustrerar hur gångstråket (i bildens mitt) skulle kunna sträcka sig ner över bergknallen till torgytan intill Birkavågen.

Cykeltrafik och cykelparkering

På Nyblevågen finns gång- och cykelbana. På Birkavågen saknas cykelbana så där färdas cyklister i körbanan, trafikmängden är dock relativt låg då vägen inte innehåller någon genomfartstrafik. Planförslaget tar höjd för att Birkavågen i framtiden ska kunna breddas vilket skulle kunna möjliggöra även cykelbana. Cykelparkeringar planeras att inrymmas både på bostadsgården och i cykelrum i föreslagen ny byggnad.

Biltrafik och bilparkering

Utöver drygt 20 befintliga lägenheter inom planområdet möjliggör planförslaget för byggnation av drygt 80 nya lägenheter. Närheten till samhällsservice och kollektivtrafik är två faktorer som bedöms inverka till att detaljplanen kommer medföra en mindre ökning av biltrafik på intilliggande vägar och påverkan på det statliga vägnätet. Enligt kommunens parkeringsnorm är parkeringstalet 0,78 parkeringsplatser/lägenhet.

I planområdet finns ett fåtal parkeringsplatser i nordväst som avses behållas, men parkeringsytan byggs om för att få en förbättrad utformning. Befintliga parkeringsplatser ungefär i planområdets mitt flyttas något västerut för att ingå i en föreslagen ny större parkeringsyta. I dagsläget finns även parkeringsplatser längs med Birkavägen som innebär backrörelse över gångbanan. Dessa kommer tas bort vid ett genomförande av planförslaget, dels eftersom de inte bedöms uppnå god trafiksäkerhet, dels eftersom planförslaget är anpassat för att kunna bredda Birkavägen.

Om byggaktören väljer att genomföra och under minst 10 år tillhandahålla mobilitetsåtgärder är det möjligt att reducera parkeringstalet med upp till 30%. Full reduktion kräver nio mobilitetsåtgärder och ger parkeringstalet 0,55 parkeringsplatser/lägenhet. 20% reduktion kräver sex mobilitetsåtgärder och ger parkeringstalet 0,62. 10% reduktion kräver tre mobilitetsåtgärder och ger parkeringstalet 0,70. Mobilitetsåtgärder ska ha en så pass god effekt att de kan ersätta en del av parkeringsbehovet för de boende. Det kollektivtrafiknära läget samt utbud av offentlig och kommersiell service inom gångavstånd från planområdet är faktorer som ligger till grund för bedömning att mobilitetsåtgärder kan påverka parkeringsbehovet. Planområdets läge tillsammans med mobilitetsåtgärder bedöms även kunna bidra till en lägre trafikmängd. Exempel på mobilitetsåtgärder som avses ge effekt för projektet är bland annat bilpool, lådcykelpool och cykelverkstad. Byggaktören har för avsikt att genomföra nio mobilitetsåtgärder. En djupare förklaring av samtliga mobilitetsåtgärder ges i kvalitetsplanen med tillhörande mobilitetsplan. Det slutgiltiga ställningstagandet om möjliga mobilitetsåtgärder kommer ske i samband med kommunens eventuella antagande av detaljplanen.

Utöver befintliga parkeringsplatser i nordväst föreslås bilparkering i huvudsak i planområdets sydvästra del, inom användningen parkering. Sydvästra parkeringsytan ska utformas med hänsyn till naturmiljön och med inslag av träd och buskar. Parkeringsplatserna ska utformas med semihårdgjorda ytor såsom armerat gräs, medan angöringsytor och körbana blir hårdgjorda. Växtlighet inom parkeringsytan ska förstärka den gröna karaktären och tillsammans med bostadsgården skapa ett grönt helhetsintryck och en trivsamt miljö. Delar av parkeringen föreslås kunna försees med carports. I de fall carports uppförs ska dessa placeras utspritt inom parkeringsytan och rymma cirka 1–3 bilar, de ska utgöra ett komplement snarare än en dominerande parkeringsform. Syftet är att dessa, tillsammans med inslag av växtlighet ska bidra till att bryta upp och mjuka upp helhetsintrycket av parkeringsytan. Carports ska utformas med omsorg och harmoniera med bostadshuset avseende gestaltning och arkitektoniskt uttryck, i syfte att skapa ett sammanhållet helhetsintryck för området. Taken bekläs med plåt, papp eller sedum för att bidra till både funktion och visuell kvalitet.



Bild ur kvalitets- och mobilitetsplanen som illustrerar ett exempel på hur mindre enheter med carports kan placeras utspritt inom den sydvästra parkeringsytan.

Skulle det vara så att mobilitetsåtgärder inte ger önskad effekt ska de i första hand bytas ut eller justeras för att kunna påverka utfallet och uppnå önskat resultat, innan fler ytor tas i anspråk för parkering. I andra hand är det möjligt att tillskapa mer parkering inom användningen bostäder i plankartan, både på prickmark och korsmark. För en god boendemiljö är det av stor vikt att bostadsgårdar utformas som grönskande bilfria miljöer och främst består av friytor för lek och rekreation. Om fler ytor inom användningen bostad skulle behöva tas i anspråk för parkering är det därför viktigt att dessa placeras med hänsyn till bostadsgårdens funktion för rekreation och utan att påverka trafiksäkerheten för de som rör sig inom gårdsytan och planerad torgyta intill Birkavägen.

Angöring och parkering för rörelsehindrade ska dock anordnas med sådan närhet till entréer som krävs för att uppnå god tillgänglighet.

Parkeringar ska utformas för att klara sikttriangel, så att fordonsförare har godtagbar sikt från utfart mot gångbana/cykelbana och körbana.

Angöring

Angöring till planområdet planeras att huvudsakligen ske från Nyblevägen, till parkeringsytan i sydväst. Leveranser och avfallsfordon planeras att stanna på angränsande Birkavägen.



Bild ur kvalitets- och mobilitetsplanen som bland annat visar föreslagen bil- och cykelparkering samt angöringsyta för leveranser på Birkavägen.

Sociala perspektiv

Detaljplanen kommer främst att tillskapa bostäder, men i förslaget ryms också lokaler för centrumändamål i bottenplan mot Birkavägen som utgör ett stråk mellan stationsområdet och Ösmo centrum. Syftet är att stärka denna koppling och möjliggöra nya målpunkter i stråket, det möjliggör även för enstaka arbetsplatser att tillkomma. Inom kvarteret har det tidigare funnits en biograf. Tanken är att foajén till den tidigare biografen omvandlas till ett café eller en gemensam kontorslokal, så kallad coworking, att nyttja vid exempelvis distansarbete och att en mindre torgyta skapas intill. Visionen är att verksamheten inuti foajén knyts ihop med torget utanför och att platsen på nytt blir en levande mötesplats.

Planförslaget möjliggör en ny koppling på kvartersmark mellan Birkavägen och Nyblevägen, i form av portik genom huskroppen mot Nyblevägen. Portikens syfte är att öppna upp kvarteret och skapa visuell och fysisk kontakt mellan Nyblevägen och innergården, det nya torget samt entrén till lokalen i den tidigare foajén. Detta ger en tydlig och välkomnande inramning mot torgytan. Portiken utformas öppen för att främja trygghet genom god sikt.

Den nya huskroppen som föreslås skapar en ny inramning av gaturummet mot Nyblevägen och Birkavägen. Gestaltning av fasaden och trygghetsskapande aspekter såsom belysning har betydelse för upplevelsen av gaturummet. I bottenvåningen av den nya byggnaden vid Birkavägen och torgytan planeras utrymmen för bland annat cykelverkstad och tvättstuga.

Genom att utforma dessa utrymmen med fönsterpartier och låta dem vara belysta kan en visuell koppling skapas till gaturummet, vilket också kan förstärka den upplevda tryggheten.

Planområdet ligger centralt och både kommersiell och offentlig service finns tillgängligt inom gångavstånd, såsom exempelvis förskola, skola, simhall, bibliotek, vårdcentral, mataffär och kollektivtrafik. I Nynäshamns centrum finns ytterligare utbud av service, avståndet dit är cirka en mil.

Lek och rekreation

Innergården och torgytan mot Birkavägen är tänkta att fungera som naturliga mötesplatser för social interaktion och rekreation, vilket kan stärka den sociala sammanhållningen i området. En yta avsedd för lek planeras att anläggas i vinkeln till befintlig byggnation. Detta är dock inget som regleras genom plankartan.

Barnperspektivet

Från planområdet bedöms barn ha korta, säkra avstånd till målpunkter såsom skola, bibliotek och simhall samt stationsområdet. För att bidra till aktiva stråk på angränsande gator är det bland annat betydelsefullt att föreslagen bebyggelse utformas med entréer mot dem. För de boende och framförallt ur ett barnperspektiv är det även betydelsefullt att det finns entréer vända mot bostadsgården för att möjliggöra direkt koppling dit. Planarbetet bedöms inte påverka barn negativt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Ny bebyggelse ska ansluta till det befintliga kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Förbindelsepunkt upprättas en halv meter utanför fastighetsgräns. Befintliga allmänna ledningar kan behöva anpassas och nya ledningar byggas ut för att föreslagen tillkommande bebyggelse ska kunna anslutas.

Dagvatten

Hantering av skyfall beskrivs närmare i avsnitt *Skyfall* under *Mark och miljö*.

För att undersöka vad som krävs för att hantera dagvatten inom planområdet med föreslagen exploatering har en dagvattenutredning tagits fram, som utgår från kommunens dagvattenpolicy.

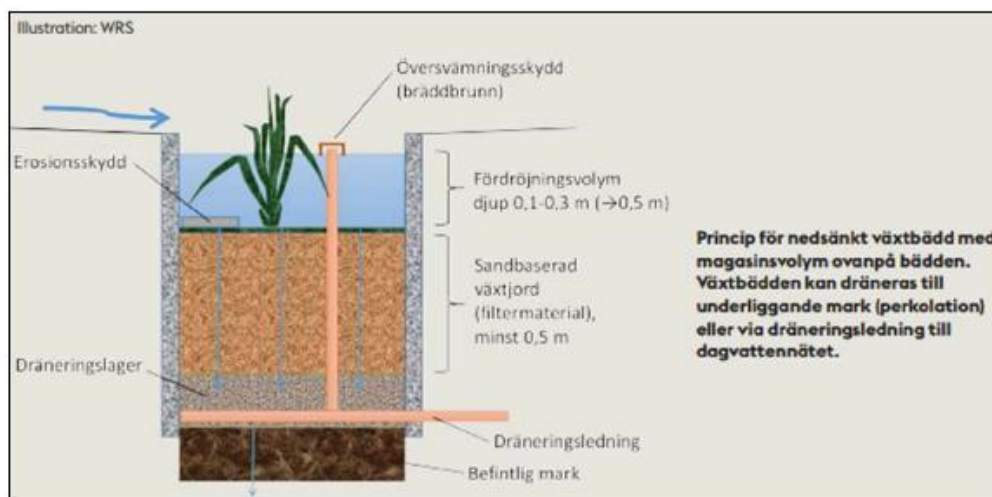
Planområdet är delvis bebyggt med flerfamiljshus och tidigare biograf. Därutöver utgörs området av markparkering och grönområde bestående av bostadsgård, träd, buskage och en bergknalle. Terrängen inom planområdet varierar mellan +40 och +46, med en generell lutning från sydost till nordväst. Planområdet ligger på en lokal höjdpunkt och mottar därför begränsat med tillrinnande vatten från omgivande mark, Nyblevägen i söder ligger dock högre än planområdet. Marknivåer inom planområdet ska anpassas för att möta Nyblevägen. Dagvattenledning finns i Birkavägen, norr om planområdet.

Enligt geoteknisk utredning består planområdet huvudsakligen av morän på berg. Inom delar av området förekommer fyllningsjord ovan moränen och inom vissa delar förekommer ytnära berg och berg i dagen. Lera förekommer i de västra centrala delarna av planområdet. Infiltrationskapaciteten kan förväntas vara god inom områden med morän och begränsad inom områden med ytnära berg. I och med förekomsten av ytnära berg i östra delen av planområdet

bedöms dagvattenanläggningar under mark som olämpliga där, i de fall det medför behov av sprängning.

I samband med exploateringen beräknas dagvattenflödet från planområdet, om inga åtgärder för dagvattenhantering införs, öka från 81 liter/sekund till 183 liter/sekund vid ett dimensionerande 20-årsregn, när hänsyn tagits till att regnintensiteten i framtiden förväntas öka till följd av klimatförändringar. Avtappningen från planområdet får inte öka för planerad situation jämfört med befintlig situation, vilket resulterar i ett fördröjningsbehov på 51 m³ inom planområdet, för att fördröja det dimensionerande flödet vid ett 20-årsregn.

Taktytor föreslås avvattnas till regnbäddar längs fasad. Delar av befintliga taktytor kommer dock fortsatt att ledas direkt på ledning. Genom regnbäddar kan dagvatten både renas och fördröjas samt bidra till en attraktiv gestaltning av gårdsmiljön. Regnbäddar är formbara utifrån behov och förutsättningar. En anläggning kan exempelvis vara nedsänkt i marken eller upphöjd ovan marknivå. Den nedsänkta regnbädden möjliggör ytlig avrinning till regnbädden, vilket är att föredra.



Principskiss för en regnbädd.

Hårdgjorda ytor inom gårdsytan, utöver planerade parkeringsytor, föreslås lutas mot omkringliggande grönytor, där dagvattnet tillåts översila och infiltrera genom växtmaterialet, vilket bidrar till naturlig grundvattenbildning. Dagvattnet avleds då till grönytan på bred front och både växtlighet och mark bidrar till rening och flödesutjämning.

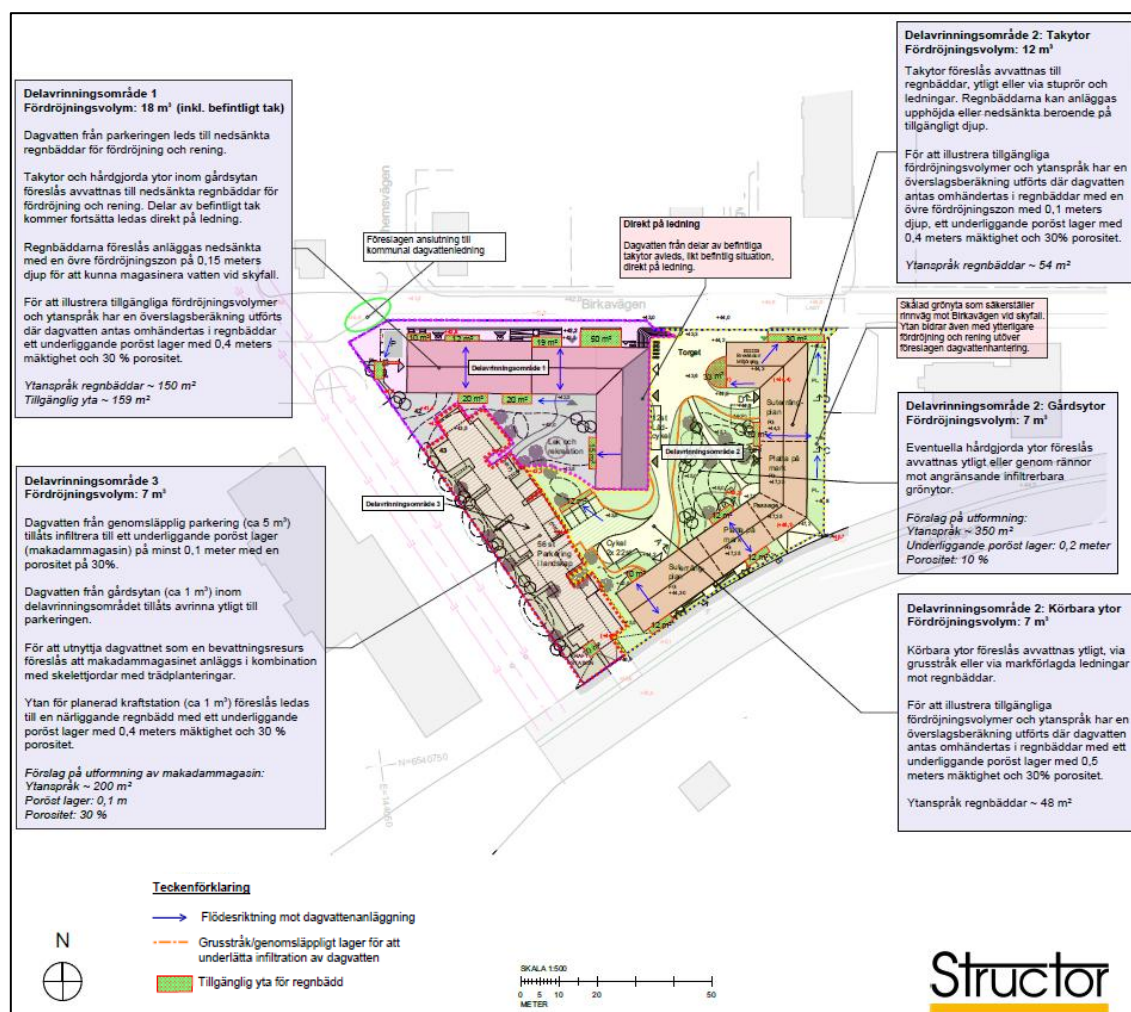
Planerad parkering anläggs genomsläpplig med ett underliggande poröst lager som kombineras med skelettjordar för att dels tillåta dagvattnet att infiltrera till grundvatten, dels använda dagvattnet som en resurs till trädplanteringar. Planteringarna kan också bidra till en tilltalande gårdsmiljö, ökad biologisk mångfald och minskad risk för värmebölja. En genomsläpplig beläggning med underliggande poröst lager/makadammagasin bidrar med att minska spridningen av föroreningar från parkeringsytor och fördröjer dagvattnet lokalt. Ytor med genomsläpplig beläggning som ska tåla högre belastning än gångtrafik kräver särskild konstruktion anpassad för det.

Viktigt att beakta är att vid ny- eller ombyggnation av parkeringsplatser ska dagvattenhanteringen utformas så att föroreningarna i vattnet avskiljs, enligt kommunens dagvattenpolicy. Om fler än 50 parkeringsplatser anläggs ska oljeavskiljare monteras vilket behöver vägas in val av lösning för dagvattenhantering. Vid fortsatt projektering behövs ytterligare information om grundvattennivåer i förhållande till planerade markhöjder innan

slutgiltig utformning av anläggningarna, framförallt för makadammagasinet under planerad parkering.

Med föreslagna dagvattenlösningar bedöms avrinningen från planområdet inte öka efter exploatering jämfört med före och framtagna dagvattenutredning visar på möjlighet att uppnå erforderlig fördröjningsvolym genom föreslagna dagvattenanläggningar.

Nedan redovisas en översiktlig avvattningsplan för föreslagen dagvattenhantering, med förslag på hur den erforderliga fördröjningsvolymen på 51 m³ kan renas och fördröjas. Såväl placering som utformning av anläggningarna kan justeras så länge den erforderliga volymen fortfarande uppnås.



Översiktlig avvattningsplan för föreslagen dagvattenhantering.

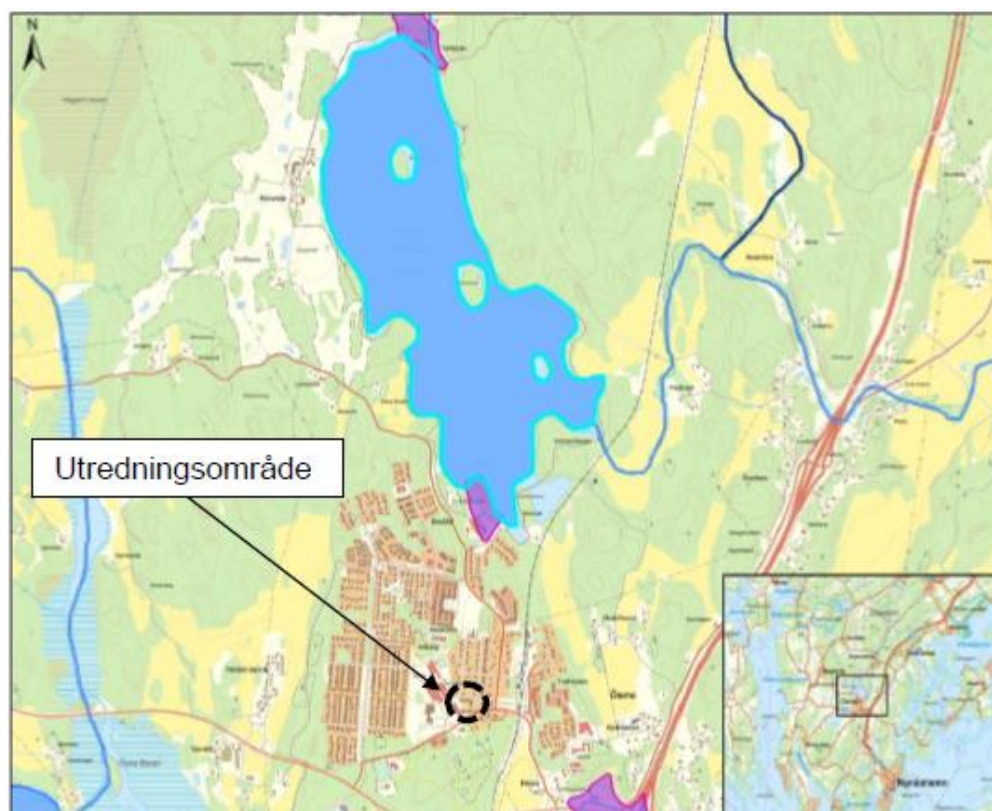
Med föreslaget dagvattensystem eftersträvas att den naturliga vattenbalansen bibehålls genom att dagvatten i största möjliga mån tillåts infiltrera i regnbäddar och grönytor och bidrar till den naturliga grundvattenbildningen. I plankartan föreslås reglering av minsta andel genomsläpplig yta inom olika delar av kvartersmarken för att fördröja och rena dagvatten. Bestämmelsen finns inom parkeringsytan, som föreslås att delvis utformas med genomsläpplig beläggning och inom bostadsgården, där regnbäddar föreslås. Den högsta andelen genomsläpplig yta föreslås vid östra planområdesgränsen där dagvattenutredningen föreslår en skålad grönyta för att säkerställa tillgänglig avrinning mot Birkavägen vid skyfall. Bestämmelser i plankartan reglerar

markens lutning mot Birkavägen. Ytan beräknas bidra med ytterligare fördröjning och rening utöver föreslagen dagvattenhantering. I övrigt pekats inte särskilda ytor ut för dagvattenanläggningar och i plankartan regleras inte specifika åtgärder. Detta för att inte låsa sig till en särskild teknisk lösning. Utformning och reglering av plankartan och planerade åtgärder bedöms erforderliga för att hantera dagvatten.

MKN för vatten

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten är bestämmelser om kvaliteten i ytvatten och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljö kvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå vad som kallas god status. En norm anger en lägsta tillåten nivå, och den sammanlagda miljöpåverkan på vattenförekomsten får inte orsaka att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Varje grundvattenförekomst har miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status. Varje ytvattenförekomst har miljö kvalitetsnormer för ekologisk status och kemisk status.

Dagvatten från planområdet avrinner ytligt och ingår i det tekniska avrinningsområdet som avvattnas till ytvattenförekomsten Muskan. Muskan står i kontakt med två grundvattenförekomster, Sjötäppan SE654576-162008 och Ösmo SE654312-162040.



Recipienten Muskans läge i förhållande till planområdet, vars ungefärliga lokalisering är markerad med en svartstreckad cirkel. Muskan är markerad med en blå polygon och grundvattenförekomster med lila polygoner.

Enligt Vatteninformationssystem Sveriges (VISS) senaste statusklassning har Muskan måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Statusen för ytvattenförekomsten motiveras utifrån följande:

- Ekologisk status – Styrande kvalitetsfaktorer för statusklassningen av ekologisk status har varit övergödning. Även morfologiska förändringar och kontinuitet bedöms till måttlig status, men med okänd tillförlitlighet.
- Kemisk status – Vattenförekomstens kemiska status är bedömd som ej god med avseende på kvicksilver och polybromerade difenyletrar, som är nationellt överskridande ämnen till följd av långväga atmosfärisk deposition. Medräknas ej de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnena" uppnår vattenförekomsten god kemisk status.

Sjötäppan och Ösmo har, enligt VISS, god kvantitativ status och god kemisk status för grundvatten. Kvalitetskrav för Sjötäppan och Ösmo är fortsatt god kvantitativ status och god kemisk status.

Enligt gällande miljökvalitetsnormer (beslutade 2023-05-02) ska vattenförekomsten uppnå god ekologisk status 2033, där tidsfristen har getts med avseende på påverkan från jordbruk gällande kvalitetsfaktorerna näringsämnen och växtplankton. För näringsämnen och växtplankton som härrör från urban markanvändning ska ett påverkanstryck motsvarande god status uppnås 2027. Vattenförekomsten ska uppnå god kemisk status 2027, med undantag av mindre stränga krav för kvicksilver och polybromerade difenyletrar.

Ämne	Enhet	Bef. sit.	Planerad situation			
			Före rening	Efter rening	Förändring ⁽¹⁾ [%]	Renings-effekt ⁽²⁾ [%]
Fosfor, P	kg/år	0,24	0,36	0,20	-17	-44
Kväve, N	kg/år	3,2	5,2	3,5	9	-33
Bly, Pb	g/år	21	24	7,5	-64	-69
Koppar, Cu	g/år	52	72	38	-27	-47
Zink, Zn	g/år	180	230	95	-47	-59
Kadmium, Cd	g/år	0,9	1,4	0,62	-31	-56
Krom, Cr	g/år	15	17	8,4	-44	-51
Nickel, Ni	g/år	8,7	12	6	-31	-50
Kvicksilver, Hg	g/år	0,074	0,071	0,034	-54	-52
SS ⁽³⁾	kg/år	130	160	54	-58	-66
PAH16	g/år	0,5	1,2	0,45	-10	-63
BaP ⁽⁴⁾	g/år	0,06	0,062	0,019	-68	-69

Förväntad föroreningsbelastning från planområdet för befintlig och planerad situation, före och efter rening.

För att effektivt minska dagvattnets föroreningsinnehåll bör åtgärder införas så nära källorna som möjligt. För att minska miljöpåverkan på dagvattnet bör material som inte innehåller miljöskadliga ämnen väljas. Kända material som avger föroreningar är till exempel takbeläggning, belyningsstolpar och räcken som är varmförzinkade eller i övrigt innehåller zink. Plastbelagda plåttak avger organiska föroreningar.

Enligt föroreningsberäkningarna kommer den årliga föroreningsbelastningen från planområdet att minska eller förbi oförändrad för samtliga studerade ämnen. Nybyggnationen inom området, med föreslagna lösningar för dagvattenhantering, äventyrar inte på recipienten Muskans möjligheter till att uppnå gällande miljökvalitetsnormer.

El, tele, fiber och fjärrvärme

Ellevio AB är huvudman för elnätet och har ledningar inom och i anslutning till planområdet. Genomförande av detaljplanen kan eventuellt påverka ledningarna och kabelskåp, främst i samband med en framtida breddning av Nyblevägen.

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för fiber- och telenätet och har ledningar i området. Genomförandet av detaljplanen påverkar ledningarna, främst inom kvartersmark och vid ny infart till parkering i söder. Ledningar kan behöva flyttas.

Fjärrvärmenät finns norr om planområdet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Adven Nynäshamn AB. Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka ledningarna. Vid en eventuell anslutning till fjärrvärmenätet kontaktas Adven Nynäshamn AB.

Installationer inom kvartersmark för att tillgodose områdesförsörjning av el och bredband med mera kommer att projekteras och förläggas av byggaktören. Ny byggnad är möjlig att ansluta till befintligt fibernät. När det gäller elförsörjning blir det ett ökat effektbehov till följd av föreslagen exploatering. För att tillgodose det ökade effektbehovet behöver befintlig nätstation belägen väster om planområdet ersättas av en ny med större kapacitet.

Kommunen har markavtal med ledningsägare som reglerar upplåtelse av utrymme och villkor för flytt av ledningar inom kommunens fastigheter. Vidare ledningssamordning sker vid projektering.

Avfall

Avfall avses hanteras i kommande byggnation genom miljörum i bottenvåning mot Birkavägen, i föreslagen ny byggnad. Avfallsfordon föreslås att stanna på Birkavägen vid tömning av avfallskärl. Återvinningsstation finns vid Ösmo centrum, cirka 300 meter från planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

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

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags 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.

Med anledning av planområdets närhet till centrala gator i orten har det för detaljplanen tagits fram en bullerutredning. Bullerutredningen visar på att ljudnivån vid fasad som mest kan uppnå 62 dBA, detta gäller de fasader som vetter mot Nyblevägen. Riktvärden för buller kan klaras, men det förutsätter att lägenheter som vetter mot Nyblevägen är genomgående och att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till luddämpad sida. Alternativt kan mindre lägenheter som inte är större än 35 m² byggas mot Nyblevägen, då gränsvärdet för buller är något högre för mindre lägenheter. Detta regleras med en bestämmelse i plankartan. För att räknas som luddämpad sida enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, bör ljudnivån vid fasad inte överskrida 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dB maximal ljudnivå nattetid. Gavelfasad mot Nyblevägen uppfyller inte kraven för luddämpad sida enligt beräkningar i utredningen.

Utredningen visar på goda möjligheter att anordna uteplats som uppfyller riktvärdena för buller. Större delar av gården ligger inom riktvärdena vilket skapar goda förutsättningar för att skapa en trevlig innergårdsmiljö för boende och besökare.

Målet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Vid projekteringen måste valda fasadkonstruktioners ljudisolerande egenskaper detaljstuderas för att säkerställa att riktvärden för inomhusmiljön uppfylls.

Transport av farligt gods

En riskutredning har tagits fram för att utreda riskkällor i planområdets närhet och risker med transporter av farligt gods som dessa kan generera på Nyblevågen, som löper utmed planområdets södra gräns. Avståndet till Nynäsbanan, där det också förekommer transport av farligt gods, är cirka 200 meter och överstiger därmed rekommenderat skyddsavstånd.



Planområdet markerat med rött och potentiella riskkällor.

Cirka 75 meter sydväst om planområdet är en drivmedelsstation belägen. Riskpåverkan från olycksrisker förknippade med drivmedelsstationen bedöms enligt framtagna riskutredningar vara mycket låg med hänsyn till avståndet mellan riskkällor och planområdet. Avståndet uppfyller med god marginal potentiella skadeavstånd vid olycka med brandfarliga vätskor inom verksamhetsområdet, säkerhetshöjande åtgärder eller restriktioner bedöms därmed inte nödvändiga att införa i plankartan.

Simhallen i Ösmo ligger cirka 25 meter väster om planområdet. Även riskpåverkan från olycksrisker förknippade med hantering av kemikalier inom simhallen bedöms vara mycket låg inom planområdet, och avståndet mellan kemikaliehantering och planområdet ger ett betryggande skydd mot potentiella kemikalieutsläpp. Närmast simhallen föreslås dessutom parkering i detaljplanen vilket är positivt då denna markanvändning inte bedöms uppmuntra till stadigvarande vistelse, vilket i sin tur begränsar sannolikheten ytterligare att personer utomhus skulle påverkas av en eventuell olycka förknippad med kemikaliehanteringen. Säkerhetshöjande åtgärder eller restriktioner bedöms inte vara nödvändiga att införa i plankartan.

De risker som kan påverka aktuellt planområde är enligt genomförd analys i utredningen olycka med farligt gods på Nyblevågen. Riskpåverkan från transporter på Nyblevågen bedöms dock

vara mycket liten till följd av att endast ett fåtal transporter förväntas på vägen och transporterna innehåller ämnen som medför begränsade skadeområden vid en eventuell olycka. Med hänsyn till den mycket låga risknivån utmed Nyblevägen så görs bedömningen att behovet av riskreducerande åtgärder är begränsat. Ett visst säkerhetsavstånd och utrymningsvägar bort från Nyblevägen är dock nödvändigt.

Planförslaget möjliggör ny byggrätt för bostäder på ett avstånd om cirka åtta till nio meter från Nyblevägens närmaste körbanekant. Inom detta avstånd medges även användningen gata. Mellan planområdet och närmaste körbanekant sträcker sig en befintlig gång- och cykelbana. I framtiden utredning konstateras att med hänsyn till den mycket låga risknivån utmed Nyblevägen så är bedömningen att avståndet om minst åtta meter mellan bebyggelse och närmaste körbanekant ger en tillfredställande säkerhet inom planområdet. Genom en zon med prickmark mot Nyblevägen regleras att ny bebyggelse uppförs på ett avstånd om minst åtta meter från närmsta körbanekant. Balkonger och altaner bedöms enligt utredningen kunna vetta mot Nyblevägen och kraga ut över denna zon, med anledning av den låga risknivån och möjlighet att förflytta sig in i bostaden.

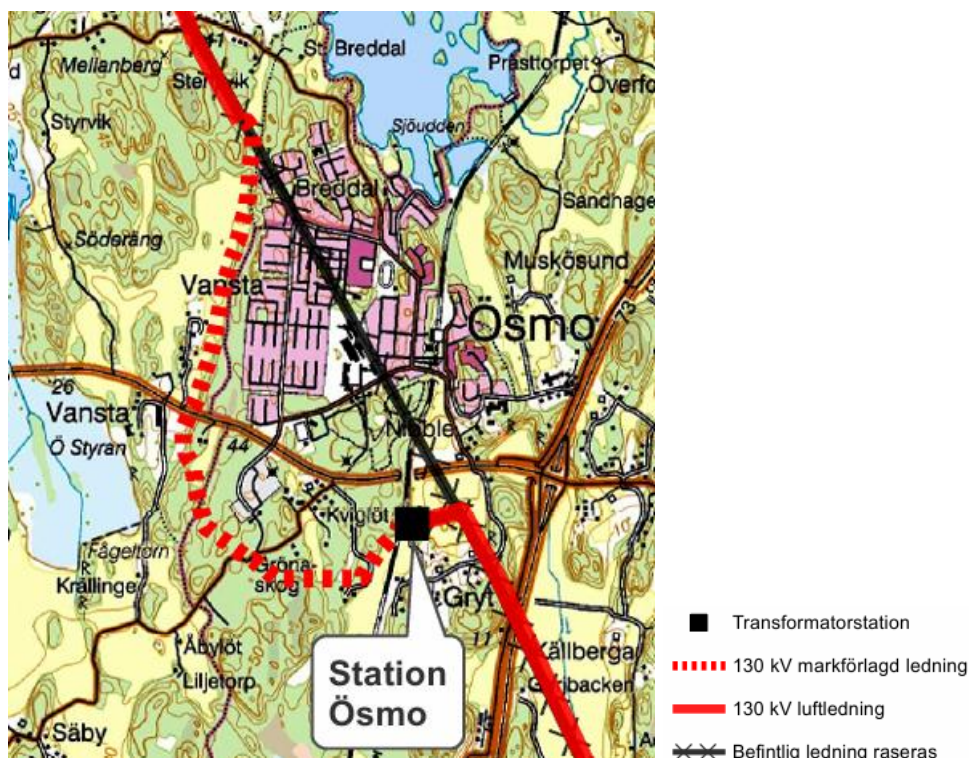
Gemensamhetsytor på bostadsgården, som bjuder in till att uppehålla sig på, ska placeras på ett avstånd av minst tio meter från Nyblevägens närmaste körbanekant. Exempel på sådan gemensamhetsyta som bör undvikas enligt utredningen är bland annat lekplats. Området mellan ny byggrätt och körbanekanten kommer utformas med exempelvis gångvägar till entréer och planteringar. En skyddsbestämmelse införs i plankartan för att reglera att gemensamma vistelseytor ska lokaliseras minst tio meter från närmaste körbanekanten. Området mellan föreslagna byggrätt och Nyblevägen har begränsad storlek, det är därmed naturligt att placera gemensamhetsytor såsom lekplats och grillplats på den större gårdsytan nordväst om planerad ny huskropp.

När det gäller utrymningsvägar så ska enligt utredningen bebyggelse inom 25 meter från Nyblevägen utformas med åtminstone en utrymningsväg som mynnar bort från vägen. Denna riskreducerande åtgärd införs som bestämmelse i plankartan. Om huvudentréer placeras mot Nyblevägen så är det viktigt att utrymningsvägarna bort från riskkällan är lätta att identifiera och nyttja. Trapphus som mynnar mot Nyblevägen bör utföras genomgående så att utrymning möjliggörs bort från riskkällan.

Baserat på framtagna riskutredningen och föreslagna regleringar i plankartan bedöms markanvändningen enligt planförslaget vara lämplig.

Luftledning

Utanför planområdet, längs sydvästra planområdesgränsen sträcker sig en elnätsanläggning bestående av en 77 kV luftledning. Luftledningen är byggd i A-klassat utförande. Det finns dock behov av att spänningshöja och bygga om befintlig kraftledning mellan Kolbotten och Nynäshamn, vilket omfattar luftledningen i Ösmo. Beslut är fattat om att ledningen genom centrala Ösmo kommer flyttas i och med detta.



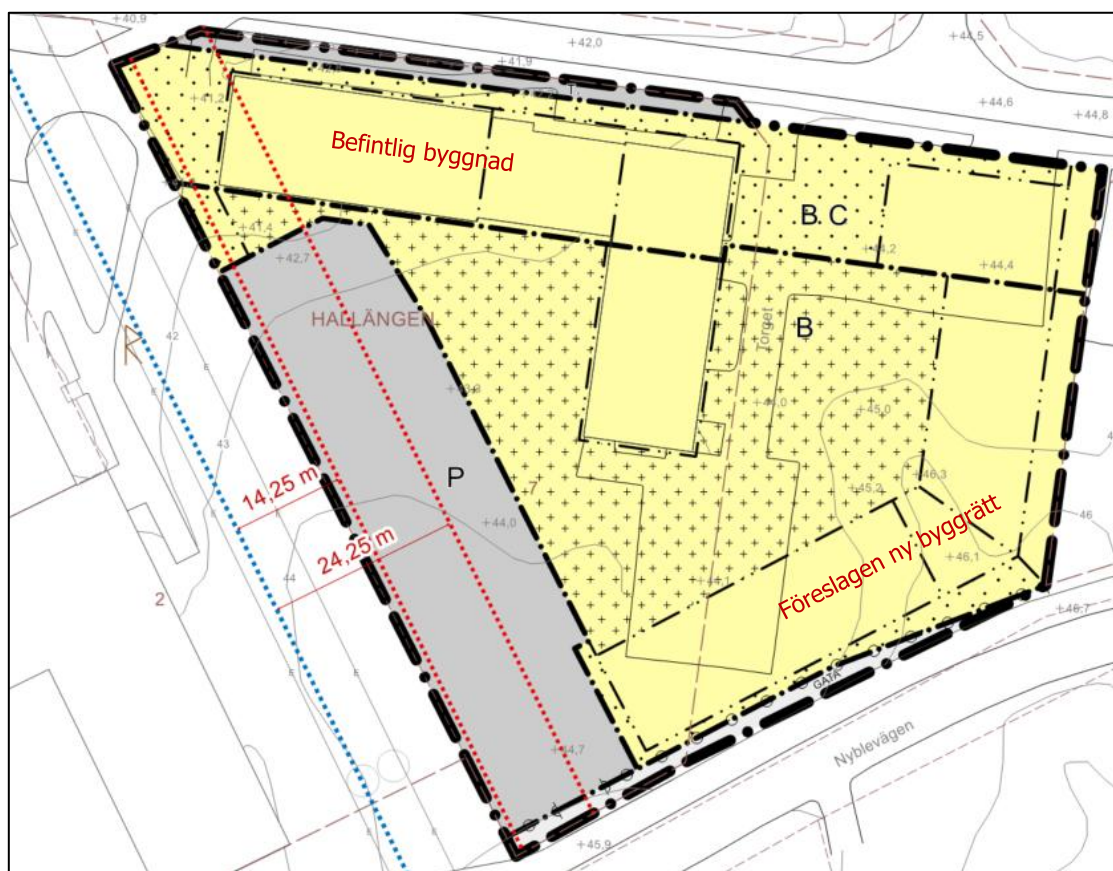
Kartbild som visar luftledningen genom Ösmo som kommer att raderas och ersättas av en markförlagd ledning utanför centrala Ösmo.

Enligt senaste uppdatering från Vattenfall Eldistribution AB (februari 2026) kommer detaljprojektering av ledningen startas upp 2026, och 2027 planeras upprättande av markupplåtelseavtal. Därefter inleds upphandling av entreprenad och den nya ledningen planeras att uppföras med start sommaren 2028. Hela ledningssträckningen beräknas stå klar i slutet av 2029.

Till dess att luftledningen i Ösmo har raserats finns riktlinjer för säkerhetsavstånd att förhålla sig till. Parkering och byggnader där människor inte antas vistas stadigvarande ska placeras minst 10 meter horisontellt avstånd från luftledningens närmaste anläggningsdel, vilket motsvarar 14,25 meter från luftledningens mitt. Uppförande av nya bostäder ska placeras minst 20 meter horisontellt avstånd från luftledningens närmaste anläggningsdel, vilket motsvarar 24,25 meter från luftledningens mitt.

Utöver ett minsta skyddsavstånd ska försiktighetsprincipen tillämpas avseende EMF (elektromagnetiska fält), eftersom det kring kraftledningar uppstår magnetfält och elektriska fält. Vattenfall Eldistribution AB som äger elnätsanläggningen har tagit fram en EMF-utredning som visar att bostäder ska placeras minst 20 meter från luftledningens yttersta anläggningsdel, vilket motsvarar 24,25 meter från luftledningens mitt. Detta avstånd gäller vid uppförande av nya bostäder. Befintliga bostäder omfattas inte.

I kartbild nedan redovisas säkerhetsavstånden 14,25 meter respektive 24,25 meter från luftledningens mitt.



Blå prickad linje visar luftledningens mitt. Röda prickade linjer visar säkerhetsavstånden 14,25 meter respektive 24,25 meter från luftledningens mitt. Grå yta (P) avser föreslagen parkering och gul yta (B) avser bostäder.

Innan luftledningen har tagits bort behöver dessa avstånd tas hänsyn till. För att föreslagna nya bostäder ska hålla avstånd till kraftledningen och för att skapa en större sammanhängande bostadsgård har parkeringen enligt planförslaget placerats närmast luftledningen. Placering av byggrätt för nya bostäder tillgodoser därmed krav om säkerhetsavstånd. Del av parkeringsytan ligger dock inom säkerhetsavståndet och denna del kommer inte kunna nyttjas innan luftledningen raserats.

I den avvägning som gjorts mellan riskavstånd till luftledningen och de positiva fördelarna med parkeringens placering för området i övrigt, har det även vägts in att det beslutats att luftledningen genom Ösmo ska raseras. För att möjliggöra en effektiv markanvändning ur ett långsiktigt perspektiv föreslås bestämmelser om villkor för startbesked i plankartan avseende del av parkeringen som nu är belägen inom skyddsavståndet. På så vis hindras att marken används under den tid säkerhetsavståndet behöver hållas, samtidigt som det möjliggör att ytan kan nyttjas efter det att luftledningen raserats, utan att en ny detaljplan behöver tas fram. Det är en mindre del av parkeringsytan som skulle omfattas av villkor för startbesked och beräknat parkeringsbehov kan tillgodoses inom resterande yta.

Det bedöms inte vara nödvändigt att reservera mark för luftledningen i plankartan, eftersom rättighet redan är bildad och det är beslutat att luftledningen genom Ösmo ska raseras. En bestämmelse om markreservat, I-område, begränsar möjligheten att använda marken även efter det att luftledningen tagits bort. För att denna begränsning ska försvinna krävs att planbestämmelsen tas bort genom ny planläggning. Införande av I-område i plankartan bedöms

därmed inte vara proportionerlig i förhållande till att rättighet redan bildats för luftledningen samt att den ska tas bort.

Brandskydd och räddningstjänst

Tillträde för räddningstjänsten kan tillgodoses via Nyblevägen och Birkavägen. Befintligt bostadshus angränsar till Birkavägen och planerat nytt bostadshus föreslås ligga i anslutning till Nyblevägen. På grund av överskriden insatstid kan inte räddningstjänsten utgöra alternativ utrymningsväg om bostadshus inom planområdet är högre än tre våningar. Byggnader med mer än tre våningar behöver därför utformas med två oberoende utrymningsvägar, exempelvis två skilda trapphus eller brandtekniskt avskilda trapphus (Tr2- alternativt Tr1-trapphus). Byggnader upp till tre våningar kan utformas med räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg via bärbar stege.

För att räddningstjänsten ska kunna genomföra en effektiv släckinsats behövs ibland stora mängder brandvatten. Brandvattenförsörjningen bör ordnas med ett konventionellt system, med ett avstånd om högst 150 meter mellan brandposterna. Tillgången till tankbilar i området är mycket begränsad och tiden det tar för att ytterligare tankbilar ska ankomma gör att ett alternativt system, med räddningstjänstens tankbilar och ett utglesat brandpostnät, inte är tillämpligt. Byggaktören ska redovisa att åtkomligheten och brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglovsprocessen.

Planbestämmelser

Nedan följer en genomgång av aktuella bestämmelser i plankartan och motiv till dessa. För en djupare förståelse och motivering av 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 i kapitlet *Inledning och syfte*. Förklaring av huvudmannaskap och genomförendetid återfinns i kapitlet *Genomförande*. Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata.</i> Bestämmelsen möjliggör för att anlägga gata längs med planområdets södra gräns, vilket syftar till att kunna bredda angränsande väg, Nyblevägen. Tanken är att på sikt ska en längre del av Nyblevägen breddas och detaljplanen anpassas därmed för det. Användningen gata innefattar både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår även komplement för gatans funktion.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder.</i> För att uppnå syftet med planen möjliggörs det för bostäder inom merparten av planområdet. Inom användningen ingår också

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	bostadskomplement. Bestämmelsen omfattar dels befintlig bebyggelse inom planområdet, dels föreslagen ny byggrätt. Den föreslagna nya byggrätten möjliggör byggnation av flerbostadshus i tre-fyra våningar samt inredd vind. Bebyggelsen ska anpassas efter topografin för att ta tillvara områdets karaktär och för att mjuka upp intrycket av byggnadskroppen. Suterräng- eller källarvåning kan medges i delar av byggnadskroppen för att ta upp höjdskillnader, dessa utrymmen kan inrymma bostadskomplement såsom förråd, miljörum, tvättstuga. Befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet innehar kulturhistoriska värden och avses bevaras. Den lägre mittdelen som tidigare innehållit en biograf föreslås dock kunna ersättas med ytterligare bostadsbebyggelse, anpassad till anslutande delar av byggnaden i öst och väst. Särskild yta för parkering är avsatt i plankartan men vid behov finns möjlighet att anlägga parkering inom användningen bostäder. För en god boendemiljö är det dock av stor vikt att bostadsgårdar utformas som grönskande bilfria miljöer och främst består av friytor för lek och rekreation. Utöver föreslagen ny yta för parkering finns ett fåtal parkeringsplatser i planområdets nordvästra del som avses bibehållas. Innan fler ytor tas i anspråk för parkering ska mobilitetsåtgärderna, enligt mobilitetsplanen, bytas ut eller justeras för att kunna påverka utfallet och uppnå önskat resultat. Om det ändå finns behov av ytterligare parkering inom marken för bostäder är det viktigt att parkeringsplatser placeras med hänsyn till bostadsgårdens funktion för rekreation och utan att påverka trafiksäkerheten för de som rör sig inom gårdsytan och planerad torgyta intill Birkavägen. Angöring och parkering för rörelsehindrade är undantaget och behöver anordnas med sådan närhet till entréer som krävs för att uppnå god tillgänglighet. Parkeringar ska utformas för att klara sikttriangel, så att fordonsförare har godtagbar sikt från utfart mot gångbana/cykelbana och körbana. Byggrätterna har ytterligare reglerats med egenskapsbestämmelser som beskrivs längre ned i tabellen.
C	<i>Centrum.</i> I användningen centrum ingår verksamheter som handel, service, samlingslokaler och kontor. Att bestämmelsen är relativt bred gör att detaljplanen tillåter att dessa lokaler byter skepnad med tiden, vilket gör detaljplanen flexibel och tar höjd för framtida behov. Användningen möjliggörs i befintlig och föreslagen ny bebyggelse längs Birkavägen. Till användningen centrum hör egenskapsbestämmelser som i vissa delar reglerar att centrum enbart medges i bottenvåning/suterrängvåning. I den lägre mittdelen som innehåller en tidigare biograf medges användningen centrum i hela byggrätten för att möjliggöra viss flexibilitet vid utveckling av denna del.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Att möjliggöra för lokaler i bottenvåning är ett sätt för att kunna tillskapa aktivitet i stråket som löper utanför. Det kan bidra till att tydliggöra stråket mellan stationsområdet och Ösmo centrum men även få det att upplevas tryggare.
P	<i>Parkering.</i> Yta för parkering finns i detaljplanen för att säkerställa tillräcklig parkeringsyta för de boendes parkeringsbehov. Även komplement ingår i användningen, såsom elbilsladdplatser. Parkeringar ska utformas för att klara sikttriangel, så att fordonsförare har godtagbar sikt från utfart mot gångbana/cykelbana och körbana. Träd inom den sydvästra parkeringsytan ska bevaras i största möjliga mån. Parkeringen ska utformas med hänsyn till naturmiljön och med inslag av träd och buskar. Växtlighet inom parkeringsytan ska förstärka den gröna karaktären och tillsammans med bostadsgården skapa ett grönt helhetsintryck och en trivsamt miljö. Parkeringsplatserna ska utformas med semihårdgjorda ytor för att möjliggöra gröna inslag, såsom armerat gräs, och för dagvatten att kunna fördröjas och renas genom infiltration. Angöringsytor och körbana planeras att vara hårdgjorda. Delar av parkeringen föreslås kunna förses med carports. I de fall carports uppförs ska dessa placeras utspritt inom parkeringsytan och rymma cirka 1–3 bilar, de ska utgöra ett komplement snarare än en dominerande parkeringsform. Syftet är att dessa, tillsammans med inslag av växtlighet, ska bidra till att bryta upp och mjuka upp helhetsintrycket av parkeringsytan. För att carports ska tillföra kvaliteter är det betydelsefullt att dessa utformas med en omsorgsfull gestaltning för att harmoniera med bostadshusen.
T₁	<i>Vägreservat.</i> Planförslaget tar höjd för att inte omöjliggöra en framtida breddning av Birkavägen. Breddningen ska framförallt prioritera och öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Planförslaget anpassas genom att en del av fastigheten Hallängen 7 planläggs med användningen trafik, preciserad till vägreservat. Denna del planeras att ingå i den tänkta breddningen av Birkavägen och utgöra gata inom allmän plats i framtiden, men avses inte att bli utförd under genomförandetiden av aktuellt planförslag. Den tänkta breddningen som berör del av Hallängen 7 föreslås därför att planläggas som vägreservatet, eftersom bestämmelsen innebär ett skydd mot att exempelvis byggnader eller anläggningar kan tillkomma inom föreslagen breddningen. Vägreservatet ska bidra till att bostäder anpassas och uppförs oberoende av ytan för vägreservat.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	För att kunna bygga ut Birkavägen behöver nuvarande väg och den tänkta breddningen planläggas som gata, allmän plats i en ny detaljplan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
Saknar symbol, gäller inom all kvartersmark inom planområdet	<i>Utkragande balkonger får inte glasas in eller kraga ut över allmän platsmark.</i> Balkonger föreslås vara enkla utstickande ytor som ger ett luftigt intryck för att anpassa utformningen till befintligt hus inom planområdet. Utkragande balkonger får inte glasas in eftersom det bedöms påverka uppfattningen av volymen markant. Området kommer upplevas från angränsande gator och i viss mån även från bostadsgården, då den tänkta torgytan vid Birkavägen och passagen från Nyblevägen skapar integrering med omgivningen och ger gården en semiprivat karaktär. Balkonger som ej kragar ut är möjliga att glasa in i fasadliv, men inglasning ska då ske med profillösa element och gestaltas som en del av byggnadsvolymens arkitektur. Andra delen av bestämmelsen utgör en säkerhetsaspekt då töväder kan orsaka istappar som kan falla till marken där människor rör sig eller att smältvatten droppar och sedan skapar isfläckar på gator.
Saknar symbol, gäller inom all kvartersmark inom planområdet	<i>Takkupor medges ej.</i> För att begränsa bebyggelsens volym, så den anpassas till skalan för omkringliggande bebyggelse, tillåts inte takkupor. Översta våningen i den nya byggrätten, i östra delen av planområdet, föreslås utföras som inredd vind för att hålla nere den upplevda volymen. Takkupor kan motverka det genom att ge intryck av ytterligare våningstal.
Saknar symbol, gäller inom all kvartersmark inom planområdet	<i>Uppstickande hisschakt och tekniska installationer ska ges samma kulör som byggnadens tak.</i> Syftet med bestämmelsen är att taket ska ges ett enhetligt och omsorgsfullt uttryck. Uppstickande hisschakt och tekniska installationer ska ges samma kulör som taket de är placerade på har, alternativt kläs in i material som ges samma kulör som taket.
a1	<i>Startbesked får inte ges för anläggande av parkering och uppförande av carport inom egenskapsområdet förrän luftburen kraftledning längs planområdets sydvästra gräns har flyttats.</i> Utanför planområdet, längs sydvästra planområdesgränsen sträcker sig en elnätsanläggning bestående av en 77 kV luftburen kraftledning, ledningsrätt med akt 0181-95/31.1. Det har beslutats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	att luftledningen genom centrala Ösmo ska raseras och det beräknas ske inom överskådlig tid. Till dess att luftledningen har raserats behöver riktlinjer för säkerhetsavstånd följas. Det innebär att inom den del av parkeringen som omfattas av bestämmelsen a₁ får anläggande av parkering eller uppförande av carport inte ske innan luftledningen har raserats, flyttats, grävts ner eller på annat sätt avlägsnats från platsen. För att säkerställa detta omfattas aktuell del av parkeringen av villkor för startbesked. När luftledningen har tagits bort är det möjligt att nyttja även denna del för parkering.
b₁	<i>Minst 80 % av marken ska vara genomsläpplig.</i> I och med föreslagen exploatering kommer andelen hårdgjorda ytor inom planområdet att öka. För att möjliggöra för dagvatten att infiltrera används bestämmelsen för att säkerställa att en minsta andel av marken inom egenskapsområdet är tillgängliga för fördröjning och rening av dagvatten. Inom de ytor där genomsläppligheten är 80 % ska ett lågstråk/skålad grönyta anläggas i syfte att leda vattnet norrut till Birkavägen, och inte österut till angränsande fastighet med bebyggelse. Enligt framtagna dagvattenutredning bör lågstråket anläggas med en lutning på 1–2 %, detta regleras i plankartan. Vid behov kan lågstråket utformas med dämmen och även utformas för att magasinera vatten vid skyfall. Ytan förses även med bestämmelsen ö₁ som syftar till att marken ska hållas fri från byggnadsverk, med undantag för bland annat dagvattenanläggningar. Enligt PBL 9 kap 77 § ska marklov ges för åtgärder som bland annat inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen. Vid förändringar av marken ska bestämmelsen b₁ och tillhörande egenskapsyta användas för att leda vatten till Birkavägen och inte mot angränsande fastighet i öst.
b₂	<i>Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig.</i> I och med föreslagen exploatering kommer andelen hårdgjorda ytor inom planområdet att öka. För att möjliggöra för dagvatten att infiltrera används bestämmelsen för att säkerställa att en minsta andel av marken inom egenskapsområdet är tillgängliga för fördröjning och rening av dagvatten. Inom parkeringsytan i sydväst föreslås delar av parkeringen att förses med genomsläpplig beläggning, såsom exempelvis armerat gräs.
b₃	<i>Minst 15 % av marken ska vara genomsläpplig.</i> I och med föreslagen exploatering kommer andelen hårdgjorda ytor inom planområdet att öka. För att möjliggöra för dagvatten att infiltrera används bestämmelsen för att säkerställa att en minsta

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	andel av marken inom egenskapsområdet är tillgängliga för fördröjning och rening av dagvatten. Inom gårdsytan föreslås ytor för regnbäddar och delar av gården kommer utgöras av genomsläpplig markbeläggning såsom exempelvis gräs.
e1	<i>Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är totalt 120 m² inom egenskapsområdet. En komplementbyggnad får inte ha större byggnadsarea än 35 m².</i> För att anpassa komplementbyggnaders volym till platsen får de inte ha större byggnadsarea än 35 m². Om flera komplementbyggnader uppförs får de tillsammans inte utgöra mer än 120 m² byggnadsarea. Begränsning av byggnadsarean syftar också till att säkerställa bebyggelsefria ytor för bostadsgård som möjliggör grönska och kan inrymma friytor för lek och rekreation samt för infiltration av dagvatten.
e2	<i>Största sammanlagda byggnadsarea för carports är totalt 250 m² inom egenskapsområdet. En carport får inte ha större byggnadsarea än 45 m².</i> För att anpassa carports volym till platsen får de inte ha större byggnadsarea än 45 m². Om flera carports uppförs får de tillsammans inte utgöra mer än 250 m² byggnadsarea. Om carports uppförs ska dessa placeras utspritt inom parkeringsytan och rymma cirka 1–3 bilar per carport. De ska utgöra ett komplement snarare än en dominerande parkeringsform. Syftet är att dessa, tillsammans med inslag av växtlighet ska bidra till att bryta upp och mjuka upp helhetsintrycket av parkeringsytan. Carports ska gestaltas se de harmonierar med bostadshusen.
f1	<i>Portik som förbinder gata (Nyblevägen) och innergård ska finnas. Portiken ska ha minst samma höjd som byggnadens entréväning och dess bredd ska vara minst 4 meter mot innergården och minst 10 meter mot gatan (Nyblevägen).</i> En portik ska finnas mellan Nyblevägen och bostadsgården. Portiken syftar till att bryta upp byggnadskroppens volym och skapa ett sikt- och gångstråk från Nyblevägen till planerad torgyta och nuvarande foajén vid Birkavägen. Portikens höjd och bredd ska förstärka och tydliggöra siktstråket samt skapa öppenhet som upplevs inbjudande. Även ur en trygghetsaspekt är det betydelsefullt att portiken ges denna rymd med god insyn. Tanken är att marknivåer intill portiken, i sydöst och nordväst, ansluter till portikens golvnivå, i syfte att möjliggöra ett gångstråk via portiken som utgör byggnadens bottenvåning.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₂	<i>Fasader ska utformas med en vertikal variation genom färgsättning och/eller fasadmaterial. Förändring av fasadkulör och/eller fasadmaterial ska ske minst vid varje trapphus/entré.</i> Indelningen av fasadmaterial- eller kulör ska ske vertikalt över fasaden och vara kopplad till byggnadens entréer, för att skapa naturliga brytpunkter och möjliggöra att varje trapphus har sin egen gestaltning och utformning. Syftet med bestämmelsen är att bryta upp byggnaden så att dess volym ger ett mer småskaligt intryck. Variationen ska tillföra bebyggelsen och gaturummet identitet samt bidra till intrycket av småstadskaraktär.
f₃	<i>Fasader ska utföras utan synliga elementskarvar, alternativt ska elementskarvar bidra till byggnadens arkitektoniska uttryck.</i> Även om bostadshusen består av byggelement så ska upplevelsen av huskroppen vara att den utgör en sammanhängande volym, i syfte att byggnaderna ska ge uttryck av en omsorgsfull gestaltning. Området karaktäriseras generellt inte av synliga elementskarvar utan av solida volymer. Synliga elementskarvar harmonierar således inte med områdets karaktär. Om byggelement används ska elementskarvar arbetas in i fasadutformningen så att de upplevs vara en del av byggnadens arkitektur. Eventuella elementskarvar ska hanteras på ett medvetet sätt för att bidra till en god helhetsverkan i gestaltningen av byggnaden. Bestämmelsen ska inte ses utgöra ett hinder för att bryta upp fasaden genom att sektioner av byggnaden utformas med olika fasadmaterial och/eller färgsättning.
f₄	<i>Entréer ska utformas med särskild kvalitet avseende material och detaljer.</i> Bestämmelsen syftar till att skapa variation i ögonhöjd för att bidra till en mänsklig skala, vilket bland annat kan påverka upplevelsen av trygghet och ge platsen identitet. Utformningen ska bidra till en omsorgsfull gestaltning.
f₅	<i>Tak ska utföras som mansardtak.</i> Ett mansardtak med synligt takfall mot byggnadens långsidor bedöms bidra till att ta ner skalan och påverka uppfattningen av bebyggelsens höjd och volym, jämfört med exempelvis platta tak eller pulpettak. Mansardtak bedöms lämpligt i kombination med att vindsvåning inreds för bostäder, eftersom det ger utrymme på vindsvåningen och det möjliggör bra ljusinsläpp där fönster kan placeras i den nedre delen av takfallet. Mötet mellan fasad och tak skapar en

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	horisontell markering vilket kan få den översta våningen att uppfattas som en del av taket i stället för en våning. Takkupor medges ej då de utökar byggnadens volym samt motverkar intentionen att vindsvåningen inte ska uppfattas som en fullskalig våning.
f₆	<i>Vid om- eller nybyggnation ska gestaltning ske omsorgsfullt med hänsyn till anslutande delar av byggnaden i öst och väst, med hänsyn till fasad och takutformning.</i> Bestämmelsen gäller för den lägre mittdelen av befintlig byggnad. Övriga delar av byggnaden innehåller kulturhistoriska värden och förändringar ska ske med omsorg till dessa. De kulturhistoriska värdena beskrivs genom varsamhetsbestämmelsen k₁. Planförslaget möjliggör ombyggnation av byggnadens mittdel, så den tidigare biosalongen ersätts med nybyggnation av lägenheter. Det kommer ge byggnaden ett nytt uttryck, bestämmelsen f₆ innebär dock att förändringar ska utföras med hänsyn till övriga huskroppen för att samspela med den och skapa en omsorgsfullt gestaltad helhet. Planförslaget medger en nockhöjd som möjliggör att mittdelen når samma nockhöjd som huskroppens östra del. En sådan ombyggnation medför att befintliga balkonger och fönster på fasaden öster om mittdelen behöver tas bort. Vid ombyggnation av mittdelen ska dess takfotshöjd förhålla sig till anslutande takfotshöjd i öster så att fasadlivet inte blir högre än övriga huskroppens fasader mot långsidorna, i syfte att bevara byggnadens småskaliga karaktär. Om mittdelens byggrätt nyttjas till fullo ska dess takutformning harmoniera med östra huskroppen för att skapa en homogen siluett.
f₇	<i>Carports ska utformas med omsorg och harmoniera med bostadshusen avseende gestaltning och arkitektoniskt uttryck.</i> Bestämmelsen syftar till att skapa ett sammanhållet helhetsintryck för området och att en omsorgsfull gestaltning ska genomsyra området i sin helhet. Material och färgsättning ska harmoniera med bostadshusen. Taken bekläs med plåt, papp eller sedum för att bidra till både funktion och visuell kvalitet.
f₈	<i>Minst 30% av fasad i bottenvåning mot norr och väst ska vara glasad.</i> Syftet är att fönsterpartier mot angränsande gata och gårdens tänkta torgyta skapar en koppling till gaturummet, vilket ska bidra till att aktivera och stärka stråket mellan Ösmo station och centrum, samt förbättra tryggheten genom visuell kontakt mellan inne och ute.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
h₁ 11 m	<i>Högsta nockhöjd är 11 meter.</i> Nockhöjden avser västra byggnadsdelen av befintlig bebyggelse inom planområdet. Syftet är att denna byggnadsdel ska bibehålla sin nuvarande höjd.
h₁ 11,5 m	<i>Högsta nockhöjd är 11,5 meter.</i> Nockhöjden avser dels östra byggnadsdelen av befintlig bebyggelse inom planområdet, dels den lägre mittdelen som idag innehåller en tidigare biograf. Syftet är att den östra byggnadsdelen ska bibehålla sin nuvarande höjd, medan den lägre mittdelen ges möjlighet att byggas om så den når samma nockhöjd som östra byggnadsdelen.
h₁ 3,5 m	<i>Högsta nockhöjd är 3,5 meter.</i> Nockhöjden avser kompletterande bebyggelse inom bostadsgården och carports inom parkeringen. Syftet är att sådan bebyggelse ska vara småskalig.
h₂ +62 m	<i>Högsta nockhöjd är +62 meter över angivet nollplan.</i> Med nollplan avses geoiden i det höjdsystem som anges i detaljplanen. Genom att ange en högsta nockhöjden över nollplanet hamnar taknocken på en bestämd nivå, oavsett om marken runt byggnaden varierar i höjd. Höjden +62 meter över angivet nollplan ska möjliggöra bebyggelse i tre-fyra våningar samt inredd vind. Bebyggelsen ska anpassas efter topografin för att ta tillvara områdets karaktär och för att mjuka upp intrycket av byggnadskroppen. Suterräng- eller källarvåning kan medges i delar av byggnadskroppen för att ta upp höjdskillnader. Genom egenskapsbestämmelserna h₃, h₄ och h₅ anges vilket högsta antal våningar som medges inom byggnadskroppens olika delar.
h₃	<i>Högsta antal våningar är fem inklusive vindsvåning.</i> Bestämmelsen reglerar högsta antal våningar inom del av byggrätten, i syfte att ange lämpligt och möjligt antal våningar i förhållande till bestämmelse om högsta nockhöjd över nollplanet samt planområdets topografiska förutsättningar. Den översta femte våningen ska utföras som vindsvåning i syfte att ta ner byggnadens skala.
h₄	<i>Högsta antal våningar är fyra inklusive vindsvåning, samt suterräng- eller källarvåning.</i> Bestämmelsen reglerar högsta antal våningar inom del av byggrätten, i syfte att ange lämpligt och möjligt antal våningar i förhållande till bestämmelse om högsta nockhöjd över nollplanet samt planområdets topografiska förutsättningar.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Den översta fjärde våningen ska utföras som vindsvåning i syfte att ta ner byggnadens skala. Utöver fyra våningar kan suterräng- eller källarvåning anordnas där topografiska förutsättningar medger det.
h₅	<i>Högsta antal våningar är fyra inklusive vindsvåning.</i> Bestämmelsen reglerar högsta antal våningar inom del av byggrätten, i syfte att ange lämpligt och möjligt antal våningar i förhållande till bestämmelse om högsta nockhöjd över nollplanet samt planområdets topografiska förutsättningar. Den översta fjärde våningen ska utföras som vindsvåning i syfte att ta ner byggnadens skala. I syfte att bevara bergknallen vid denna del av byggrätten medges ej suterrängvåning. Källare kan anordnas.
k₁	<i>Ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens kulturhistoriska värden tas tillvara.</i> Ändring av byggnader och bygglovspliktiga anläggningar ska alltid utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens eller anläggningens karaktärsdrag. I en detaljplan kan kommunen precisera det generella kravet på varsamhet genom att ange bestämmelser om vilka karaktärsdrag och värden som varsamheten speciellt ska inriktas på. Kraven gäller dock oavsett om det finns bestämmelser om detta i detaljplan eller inte. En varsamhetsbestämmelse handlar om att något ska bibehållas till sin utformning och utseende. Det innebär att till exempel en byggnadsdel kan ersättas utan att värdet minskar, men det som ersätts med ska ges samma utformning och utseende som det ursprungliga. Bebyggelsen på Hallängen 7 innehar karaktärsdrag och värden som bedöms värdefulla att tydliggöra med varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Nedan beskrivs dessa värdebärande karaktärsdrag som är betydelsefulla att bibehålla. <u>Fasad</u> Fasadernas karaktär med rillat rött tegel, sinuskorrigerade plåtfroter på balkonger samt tegelfattningar vid trapphus och kring fönster ska bibehållas. Vid åtgärder ska material, struktur, kulör, uttryck och detaljutformning motsvara det ursprungliga utförandet. <u>Fönster</u> Fönster ska till form, indelning, placering, proportioner och material i trä bibehålla sin ursprungliga utformning. Fönstersättning samt fönstertyper såsom tvålufts-, perspektiv- och pivohängda fönster utgör viktiga karaktärsdrag. <u>Portar</u> Skärmtak i koppar över samtliga trapphusentréer samt portar med ursprungliga beslag i den västra huskroppen ska bibehålla

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	ursprungligt utseende. Vid åtgärder ska material, form och detaljutformning motsvara det ursprungliga utförandet. <u>Tak</u> Sadeltakets vinkel är en del av byggnadens karaktär och ska bibehållas. Vid åtgärder som påverkar takets form, lutning eller volym ska ursprunglig takvinkel om 25 grader eftersträvas.
k2	<i>Ändringar av den nordöstra entrén ska utföras med särskild hänsyn till dess karaktär, uttryck och utformning och får inte förvanska dess gestaltning.</i> Ändring av byggnader och bygglovspliktiga anläggningar ska alltid utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens eller anläggningens karaktärsdrag. I en detaljplan kan kommunen precisera det generella kravet på varsamhet genom att ange bestämmelser om vilka karaktärsdrag och värden som varsamheten speciellt ska inriktas på. Kraven gäller dock oavsett om det finns bestämmelser om detta i detaljplan eller inte. En varsamhetsbestämmelse handlar om att något ska bibehållas till sin utformning och utseende. Det innebär att till exempel en byggnadsdel kan ersättas utan att värdet minskar, men det som ersätts med ska ges samma utformning och utseende som det ursprungliga. Nordöstra entrén avser entrén till foajén och den tidigare biografen (samlingslokal). Entrén innehar karaktärsdrag och värden som bedöms värdefulla att tydliggöra med varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Nedan beskrivs dessa värdebärande karaktärsdrag som är betydelsefulla att bibehålla. <u>Entré</u> Den nordöstra entrén utgör ett arkitektoniskt särdrag. Entréns karaktärsdrag utgörs av dess glaspartier, stålprofiler, väggklinker, kopparskärm tak samt utformning med vindfång och placering indragen från fasaden. Dessa delar ska bibehållas i material, utformning och placering.
m1	<i>Entré eller utrymningsväg ska finnas i riktning bort från Nyblevägen.</i> Med anledning av närhet till transport av farligt gods på Nyblevägen ska bebyggelse inom 25 meter från Nyblevägen utformas med åtminstone en utrymningsväg som mynnar bort från vägen. Om huvudentréer placeras mot Nyblevägen så är det viktigt att utrymningsvägarna bort från riskkällan är lätta att identifiera och nyttja. Trapphus som mynnar mot Nyblevägen bör utföras genomgående så att utrymning möjliggörs bort från riskkällan.
m2	<i>Gemensamma vistelseytor ska lokaliseras minst 10 meter från Nyblevägens närmaste körbanekant. Balkonger och altaner tillåts vetta mot Nyblevägen.</i> Med anledning av närhet till transport av farligt gods på Nyblevägen ska gemensamhetsytor på bostadsgården, som bjuder in till att

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	uppehålla sig på, placeras på ett avstånd av minst tio meter från Nyblevägens närmaste körbanekant. Exempel på sådan gemensamhetsyta är bland annat lekplats. Bestämmelsen avser gemensamma ytor på bostadsgården, eventuella balkonger och altaner till planerade lägenheter kan placeras inom bestämmelsens egenskapsområde.
n₁	<i>Markens minsta lutning är 1:50 i riktning nedåt mot Birkavägen i norr.</i> Inom ytan ska ett lågstråk/skålad grönyta anläggas i syfte att leda vattnet norrut till Birkavägen, och inte österut till angränsande fastighet med bebyggelse. För att säkerställa avrinning norrut regleras marken med en bestämmelse om minsta lutning om 2%. Vid behov kan lågstråket utformas med dämmen och även utformas för att magasinera vatten vid skyfall. Ytan förses även med bestämmelsen ö₁ som syftar till att marken ska hållas fri från byggnadsverk, med undantag för bland annat dagvattenanläggningar, samt bestämmelsen b₁ som reglerar markens genomsläpplighet. Enligt PBL 9 kap 77 § ska marklov ges för åtgärder som bland annat inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen. Vid förändringar av marken ska bestämmelsen om markens lutning säkerställa avrinning till Birkavägen och inte mot angränsande fastighet i öst.
n₂	<i>Markens minsta lutning är 1:100 i riktning nedåt mot Birkavägen i norr.</i> Inom ytan ska ett lågstråk/skålad grönyta anläggas i syfte att leda vattnet norrut till Birkavägen, och inte österut till angränsande fastighet med bebyggelse. För att säkerställa avrinning norrut regleras marken med en bestämmelse om minsta lutning om 2%. Vid behov kan lågstråket utformas med dämmen och även utformas för att magasinera vatten vid skyfall. Ytan förses även med bestämmelsen ö₁ som syftar till att marken ska hållas fri från byggnadsverk, med undantag för bland annat dagvattenanläggningar, samt bestämmelsen b₁ som reglerar markens genomsläpplighet. Enligt PBL 9 kap 77 § ska marklov ges för åtgärder som bland annat inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen. Vid förändringar av marken ska bestämmelsen om markens lutning säkerställa avrinning till Birkavägen och inte mot angränsande fastighet i öst.

o1 25°	<i>Minsta takvinkel är 25 grader.</i> Bestämmelsen om minsta takvinkel avser det föreslagna mansardtakets övre del. Bestämmelsen syftar till att styra takets utformning för att passa in i stadsbilden och undvika för flackt tak.
o2 70°	<i>Största takvinkel är 70 grader.</i> Bestämmelsen om största takvinkel avser det föreslagna mansardtakets nedre del mot takfoten. Bestämmelsen syftar till att styra takets utformning för att passa in i stadsbilden och undvika för brant tak. Taket ska uppfattas som tak och inte en del av fasaden vilket kan ge intryck av ytterligare våningstal.
o3 25°	<i>Takvinkeln ska vara 25 grader.</i> Byggnaden innehar kulturhistoriska värden och sadeltakets vinkel är en del av byggnadens karaktär och ska bibehållas. Bestämmelsen om takvinkel syftar även till att byggnaden ska passa in i stadsbilden och tillsammans med byggnadens höjdregering bidra till intrycket av en småskalig karaktär.
S1	<i>I bottenvåning medges centrumverksamhet och bostadskomplement, ej bostad. Användningen centrum får endast finnas i bottenvåning.</i> Bestämmelsen möjliggör att lokaler för centrumändamål kan inredas i byggnadens bottenvåning/entrévåning. Även bostadskomplement medges. Att möjliggöra för lokaler i bottenvåning är ett sätt för att kunna tillskapa aktivitet på den tänkta torgytan mellan föreslagen ny byggrätt och befintlig byggnad, samt i stråket som löper utanför. Det kan bidra till att tydliggöra stråket mellan stationsområdet och Ösmo centrum och syftar till att få det att upplevas tryggare.
S2	<i>Användningen centrum får endast finnas i suterrängvåning.</i> Den del av huskroppen bestämmelsen avser har tidigare innehållit en lokal för centrumändamål i suterrängvåningen. En lokal mot byggnadens gavelsida skapar koppling mot övriga centrumverksamheter i Ösmo centrum. Syftet är att bidra till att skapa aktivitet i stråket mellan stationsområdet och Ösmo centrum, för att på så vis tydliggöra stråket men även få det att upplevas tryggare. I suterrängvåningen medges även användningen bostäder. De övre våningsplanen innehåller lägenheter och bedöms därav inte lämpliga att kombinera med centrumändamål.

S3	<i>Lokal om minst 90 m² för centrumändamål ska anordnas i bottenvåningen i byggnaden, mot dess östra fasad. Lokal för centrumändamål får inredas i hela bottenvåningen/suterrängvåningen.</i> Bestämmelsen reglerar att en yta om 90 m² i bottenvåningen enbart får nyttjas för centrumändamål, ej bostad. 90 m² är ett minimum för centrumlokaler, användningen centrum medges i hela norra delen av bottenvåningen/suterrängvåningen. Resterande yta utöver dessa 90 m² kan nyttjas för bostadskomplement. Byggnadens användning regleras med denna bestämmelse för att säkerställa en minsta yta avsedd för centrumlokaler. Bestämmelsen syftar till att ta tillvara den foajé till tidigare biografen som finns i byggnaden och möjliggöra att det skapas en lokal med offentlig karaktär som återigen blir en mötesplats, såsom biografen en gång var. De övre våningsplanen innehåller lägenheter och bedöms därav inte lämpliga att kombinera med centrumändamål.
S4	<i>För bostäder mot Nyblevägen som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.</i> Med anledning av beräknat trafikbuller från Nyblevägen, enligt framtagna bullerutredning, behöver lägenheter som är större än 35 m² utformas så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida. Lägenheter kan till exempel utformas som genomgående. Alternativt kan mindre lägenheter som inte är större än 35 m² byggas mot Nyblevägen. För att räknas som ljuddämpad sida enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, bör ljudnivån vid fasad inte överskrida 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dB maximal ljudnivå nattetid. Gavelfasad mot Nyblevägen uppfyller inte kraven för ljuddämpad sida enligt beräkningar i utredningen.
Ö1	<i>Marken får inte förses med byggnadsverk med undantag för dagvattenanläggningar, stödmurar, staket, trappor eller utkragande balkonger.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ytan är tillgänglig för dagvattenanläggningar, längs östra planområdesgränsen. Utöver dagvattenanläggningar medges vissa byggnadsverk som kan fylla en funktion både för dagvattenanläggningar och för bostadsbebyggelsen, utan att de bedöms störa varandras funktion Ytan förses även med bestämmelsen b₁ som reglerar att minst 80 % av marken inom egenskapsområdet ska vara genomsläpplig.

	<i>Marken får inte förses med byggnad. Utkragande balkonger får anordnas max 1,5 meter utskjutande från fasad, balkonger får dock inte kraga ut över allmän platsmark. Utkragande balkonger mot Nyblevägen och Birkavägen får anordnas minst 3 meter ovan mark.</i> Denna bestämmelse om begränsning av markens nyttjande (så kallad prickmark) reglerar var byggnader inte får uppföras, vilket styr vilken placeringen som är möjlig för de nya bostadshusen. Byggrätternas placering enligt plankartan syftar till att hålla avstånd till befintlig luftledning och rama in angränsande gaturum samt möjliggöra en mindre förgårdsmark. Begränsningen av byggrätterna och dess placering säkerställer att en tillräckligt stor innergård skapas. Inom prickmarken är avsikten att balkonger, uteplatser med eventuella avskärmningar och dylikt ska kunna uppföras. Vid den planerade nya torgytan på kvartersmark, utanför den befintliga foajén ska även möblering till centrumverksamheter kunna ske. Prickmarken säkerställer också att det finns tillgängliga ytor för att anlägga lämpliga dagvattenlösningar, såsom regnbäddar eller liknande. På prickmarken i planområdets nordvästra del finns ett fåtal parkeringsplatser som avses behållas, men byggas om för att få en förbättrad utformning. Vid behov är det möjligt att anlägga ytterligare parkering inom prickmarken. För en god boendemiljö är det dock av stor vikt att bostadsgårdar utformas som grönskande bilfria miljöer och främst består av friytor för lek och rekreation. Innan fler ytor tas i anspråk för parkering ska mobilitetsåtgärderna, enligt mobilitetsplanen, bytas ut eller justeras för att kunna påverka utfallet och uppnå önskat resultat. Om det ändå finns behov av ytterligare parkering inom prickmarken är det viktigt att parkeringsplatser placeras med hänsyn till bostadsgårdens funktion för rekreation och utan att påverka trafiksäkerheten för de som rör sig inom gårdsytan och planerad torgyta intill Birkavägen. Angöring och parkering för rörelsehindrade är undantaget och behöver anordnas med sådan närhet till entréer som krävs för att uppnå god tillgänglighet. Parkeringar ska utformas för att klara sikttriangel, så att fordonsförare har godtagbar sikt från utfart mot gångbana/cykelbana och körbana. Mot Nyblevägen och Birkavägen får utkragande balkonger anordnas minst tre meter ovan mark, i syfte att lämna utrymme inom förgårdsmarken för att möjliggöra till exempel planteringar och skapa ett ombonat möte med gatan. Vid övriga fasader kan utkragande balkonger anordnas även på lägre höjd.
	<i>Marken får endast förses med kompletterande bebyggelse och andra anläggningar. Utkragande balkonger får anordnas max 1,5 meter utskjutande från fasad.</i> Denna bestämmelse om begränsning av markens nyttjande (så kallad korsmark) reglerar var de nya bostadshusen inte får uppföras men pekar samtidigt ut var kompletterande bebyggelse och andra anläggningar som är komplement till bostäderna, kan uppföras. Det

	kan till exempel vara miljörum, växthus eller cykelhus. Marken får också försees med balkonger och uteplatser med eventuella avskärmningar och dylikt. Byggrätternas placering enligt plankartan syftar till att hålla avstånd till befintlig luftledning och rama in angränsande gaturum samt möjliggöra en mindre förgårdsmark. Begränsningen av byggrätterna och dess placering säkerställer att en tillräckligt stor innergård skapas. Vid behov är det möjligt att anlägga parkering inom korsmarken. För en god boendemiljö är det dock av stor vikt att bostadsgårdar utformas som grönskande bilfria miljöer och främst består av friytor för lek och rekreation. Innan fler ytor tas i anspråk för parkering ska mobilitetsåtgärderna, enligt mobilitetsplanen, bytas ut eller justeras för att kunna påverka utfallet och uppnå önskat resultat. Om det ändå finns behov av parkering inom korsmarken är det viktigt att parkeringsplatser placeras med hänsyn till bostadsgårdens funktion för rekreation och utan att påverka trafiksäkerheten för de som rör sig inom gårdsytan och planerad torgyta intill Birkavägen. Angöring och parkering för rörelsehindrade är undantaget och behöver anordnas med sådan närhet till entréer som krävs för att uppnå god tillgänglighet. Parkeringar ska utformas för att klara sikttriangel, så att fordonsförare har godtagbar sikt från utfart mot gångbana/cykelbana och körbana.
	<i>Utfartsförbud.</i> Utfartsförbud föreslås mellan kvartersmark och allmän plats gata, med undantag för infart till planerad parkering i sydväst. Syftet är att begränsa antalet utfarter till Nyblevägen, främst med hänsyn till gående och cyklisterna som färdas på trottoaren längs Nyblevägen och planområdets södra gräns. Det är eftersträvänsvärt att begränsa antalet utfarter för att skapa en trafiksäker miljö.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Detaljplanen berör fastigheterna Hallängen 7 och Vansta 5:50. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

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

Kommunen ansöker i egenskap av markägare om fastighetsbildning och omprövning av gemensamhetsanläggning inom planområdet. Fördelning av kostnader för fastighetsbildning mellan kommunen och exploatören regleras i kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Del av Vansta 5:50 ska överföras till Hallängen 7, alternativt bilda ny exploateringsfastighet, som kvartersmark för bostadsfastigheter med gemensamma anläggningar såsom väg och lekplats. Exploatören ska betala ersättning till kommunen för marköverlåtelsen. Exploatören ansvarar för att söka nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark.

Allmän platsmark utgörs av del av Hallängen 7 och Vansta 5:50. Kommunen äger Vansta 5:50. Den mark som ingår i allmän platsmark kommer att ligga kvar i den fastigheten. Den allmän platsmark som utgörs av del av Hallängen 7 ska efter fastighetsreglering ingå i fastigheten Vansta 5:50.

Ytterligare fastighetsbildningsåtgärder kan komma att bli aktuella för att bilda lämpliga fastigheter i syfte att genomföra detaljplanen.

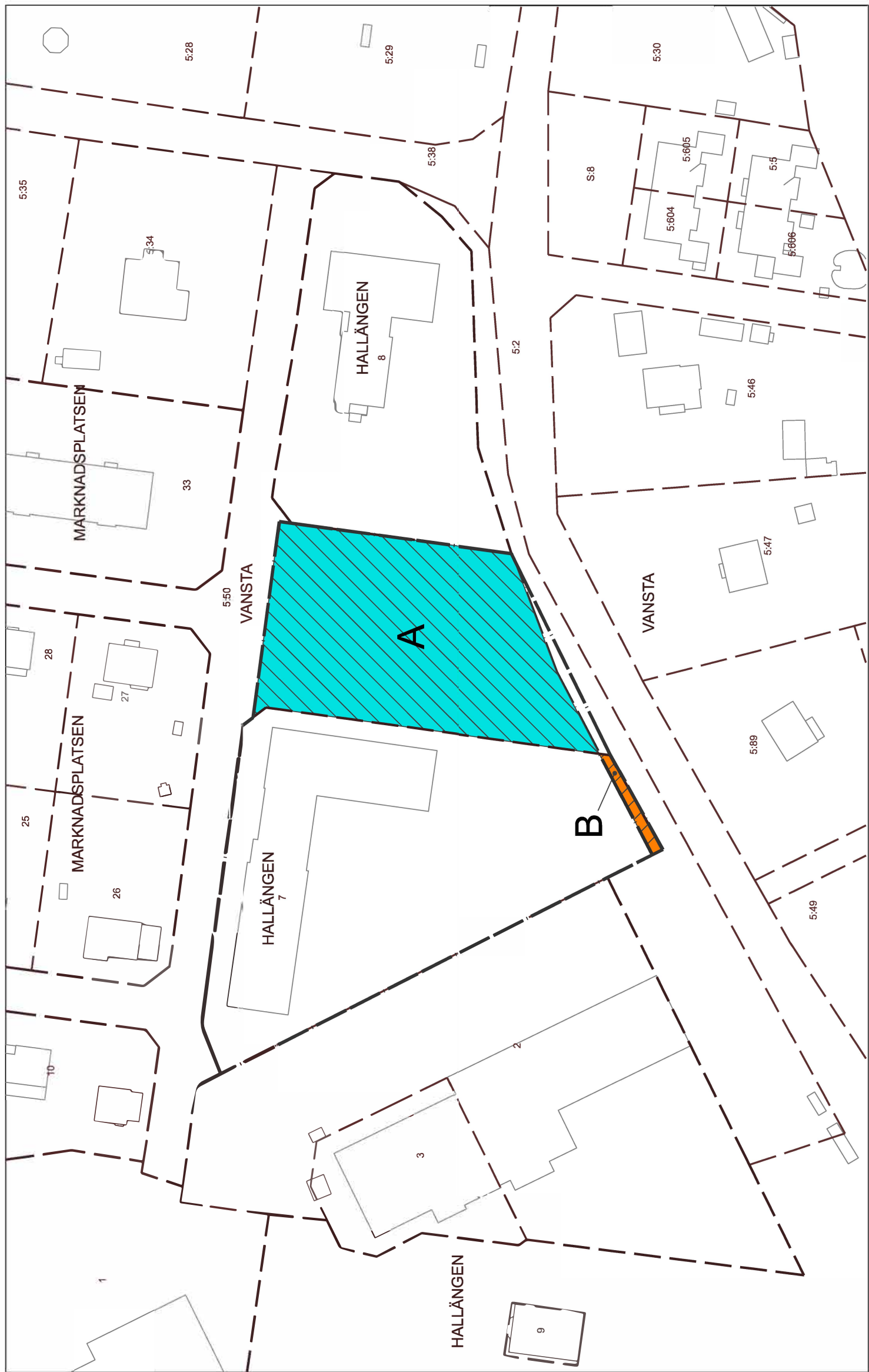
Inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

Konsekvenser för berörda fastighetsägare och rättighetshavare med flera redovisas i Tabell 1 nedan samt i Fastighetskonsekvenskartan.

Fastighetsregleringar		
Fastigheter	Avstår mark	Erhåller mark
Vansta 5:50	Ja	Ja
Hallängen 7	Ja	Ja

Rättigheter		
Rättighetsinnehavare	Omprövas	Ny rättighet bildas
Vansta ga:2	Ja	Nej
Ny gemensamhetsanläggning	-	Ja, om kvartersmarken delas in i fler än en fastighet

Tabell 1 Konsekvenser för fastighetsägare, rättighetshavare m.fl. Observera att frågor om rättigheter och om upplåtelse av mark prövas och beslutas slutligen av lantmäteriet.



Gundkarta Hallängen 7 mfl SBN/2023/0096
uppdatering
2023-02-20
Katarina Larsson

$$z \triangleleft$$

Skala 1:1000

Fastighetskonsekvenser

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



Område A överförs som kvartersmark från Vansta 5:50 till Hallängen 7.



Område B överförs som allmän plats från Hallängen 7 till Vansta 5:50.

Kartbeteckningar



Planområdesgräns



Användningsgräns



Trakt-/kvarter gräns



Fastighetsgräns

VANSTA

Trakt-/kvarternamn

5:47

Fastighetsbeteckning

**Sara Standert
Projektledare**

Linnéa Widholm
Planarkitekt

Lena Wallin
Digitaliseringshandläggare

Fastighetskonsekvenskarta för Hallängen 7

Nynäshamns kommun, Stockholms län
Upprättad i januari 2026
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns idag en gemensamhetsanläggning, Vansta ga:2, som berörs av detaljplanen. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter. Vansta ga:2 består av vägar med tillhörande vändplaner, trottoarer, parkeringsplatser, slänter och diken samt belysning och grönområden.

De i gemensamhetsanläggningen ingående fastigheterna bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. Omprövning av andelstalen kan ske i samband med fastighetsbildning. Andelstal fastställs av lantmäterimyndigheten och baseras på hur stor nytta respektive fastighet har av anläggningen och hur mycket fastigheten förväntas utnyttja den.

Planläggningen förutsätter att gemensamhetsanläggningen Vansta ga:2 omprövas och att den grönyta som sammanfaller med detaljplanen utesluts ur gemensamhetsanläggningen. Detta får som följd att de fastigheter som har andel i gemensamhetsanläggningen förlorar nyttjanderätten till den uteslutna grönytan samt att den vägförening som idag förvaltar Vansta ga:2 inte längre förvaltar grönytan.

Enligt 40 a § anläggningslagen (1973:1149) ska kommunen, som härmed frigörs från belastning av en gemensamhetsanläggning, betala ersättning till de fastigheter som har andel i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. En sådan ersättning ska beslutas i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen hos Lantmäteriet.

En ny gemensamhetsanläggning ska bildas om kvartersmarken delas in i fler än en fastighet, bestående av gemensam gårdsyta och den parkeringsyta som krävs för att tillgodose fastigheternas respektive parkeringsbehov.

Servitut, ledningsrätt och andra rättigheter för ledningar

Inom planområdet finns inga befintliga servitut eller ledningsrätter och inga rättigheter bedöms behövas tillkomma.

Vid servitutsupplåtelse eller ledningsrätt kan ersättning till tjänande fastighet bli aktuell. Ersättning vid servitutsupplåtelse kan bestämmas i lantmäteriförrättning eller överenskommas om i avtal. Ledningsrätt kan endast bildas av lantmäterimyndigheten, som även beslutar om ersättning. En ansökan om prövning av ledningsrätt skickas till Lantmäteriet. Ansökan om ledningsrätt görs i samband med ansökan om fastighetsbildning.

Underjordiska ledningar inom kommunens fastigheter skyddas genom markavtal mellan kommunen och ledningsägare, vilka innebär att ledningsägarna får nyttjanderätt för sina ledningar på kommunens fastigheter.

Tekniska frågor

Trafik och gator

Angöring till kvartersmark sker via Birkavägen och Nyblevägen. Vissa anpassningar av dessa vägar krävs för planförslagets genomförande. Infart till ny parkering kommer att korsa befintlig gång- och cykelbana utmed Nyblevägen. Denna behöver trafiksäkerhetsanpassas. Framöver finns även planer på en större ombyggnation av Nyblevägen, med en bredare vägsektion. Detaljplaneförslaget har anpassats till en sådan breddning.

Birkavägen behöver anpassas exempelvis vad gäller kantsten vid avfallsutrymme, för att möjliggöra dragväg för avfallstunnor till SRV:s avfallsfordon som stannar på Birkavägen. Det

kommer också att krävas tillfälliga trafiklösningar för att lösa framkomligheten till och förbi området under byggnationerna.

Utbyggnad allmän plats

Nynäshamns kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll. Kommunen ansvarar även för dagvattenhantering inom allmän platsmark.

Utbyggnad kvartersmark

Exploatören bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark. Samordning mellan exploatören, Ösmo vägförening och kommunen kommer krävas vid genomförande av detaljplanen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Nynäshamns kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Ny bebyggelse ska ansluta till det befintliga kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Förbindelsepunkt upprättas en halv meter utanför fastighetsgräns. Befintliga allmänna ledningar kan behöva anpassas och nya ledningar byggas ut för att föreslagen tillkommande bebyggelse ska kunna anslutas.

Exploatören ansöker om att eventuell förbindelsepunkt upprättas hos kommunens VA-avdelning.

Exploatören/fastighetsägaren bekostar och ansvarar för utbyggnad, underhåll och drift av erforderliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar (inklusive dagvattenlösningar) mellan förbindelsepunkt och byggnad.

Utbyggnad el, tele, fjärrvärme etc.

Befintliga ledningar och anläggningar ska bevaras i nuvarande läge i den mån det är möjligt. Befintliga ledningar kan dock påverkas vid byggnation, se mer information under rubriken Teknisk försörjning. Hänsyn ska alltid tas till anläggningarnas läge och olägenheter för ledningshavare ska undvikas så långt som möjligt.

Respektive fastighetsägare/byggaktör ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Det kan finnas av kommunen okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatören att undersöka om ytterligare ledningar finns inom kvartersmark.

Respektive huvudman ansvarar för ledningarnas utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten. Exploatören ansvarar för att den tillkommande bebyggelsen kan anslutas.

Störningar under byggtid

Uppförandet av de nya bostäderna och verksamhetslokal kan innebära att tyngre transporter med bland annat byggmaterial trafikerar Nyblevägen och Birkavägen. Byggnationen kan även medföra störningar i trafiken. Även buller till följd av byggnationen kan uppstå.

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser ska tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kostnaderna för detaljplanens upprättande regleras genom ett planlägningsavtal mellan kommunen och exploatören. Planavgiften anses därmed vara erlagd.

Markersättningar

Kommunen kommer få intäkter från markförsäljning av den kvartersmark och de byggrätter som planläggs på kommunens fastighet Vansta 5:50. Priset är reglerat i ett markanvisningsavtal och regleras slutligen genom ingång av marköverlåtelse- och genomförandeavtal och laga kraftvunnen lantmäteriförrättning. Enligt avtal utgår inte ersättning för mark som planläggs som allmän platsmark.

För kommunens arbete med uppföljning av marköverlåtelse- och genomförandeavtalet samt övrig administration (exempelvis projektledning, närvaro vid möten och ekonomisk administration) kommer ersättning att tas ut, vilket regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

Gemensamhetsanläggningar

I samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen kan det bli aktuellt att kommunen ska betala ersättning till deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen.

Investering och drift av allmän plats

Kommunens utgifter för investeringar inom allmän platsmark, även i vägnätet utanför detaljplaneområdet, finansieras delvis genom exploateringsbidrag från exploatören.

Kostnader för kvartersmark

Exploatören bekostar utbyggnad och drift av kvartersmark inom planområdet. Bygglovsavgift kommer att debiteras enligt den bygglovstaxa som gäller vid debiteringstillfället.

Investering och drift av vatten och avlopp

Kommunens kostnader för utbyggnad av VA-ledningsnät för att genomföra planförslaget kommer att finansieras genom uttag av VA-avgift enligt lagen om allmänna vattentjänster. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten. Kostnader för drift- och underhåll av VA-ledningsnätet tillfaller VA-kollektivet.

Investering och drift av övrig teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av övrig teknisk försörjning (el, fjärrvärme och fiber) finansieras av anslutnings- och brukaravgifter. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät kontakta ledningsägarna. Flytt av ledningar bekostas som huvudregel av ledningsägaren eller byggaktör om det rör sig om flytt inom blivande kvartersmark.

Förrättningskostnader

För förrättningsåtgärder som utförs av Lantmäteriet erläggs avgift enligt Lantmäteriets taxa. Exploatören bekostar samtliga förrättningsåtgärder, vilket regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Kommunen har ingått markanvisningsavtal för del av kommunala fastigheten Vansta 5:50 med exploatören som äger fastigheten Hallängen 7 inom planområdet. Markanvisningsavtalet innehåller en option för exploatören att förhandla med kommunen om ett köp av del av Vansta 5:50 inom del av planområdet för att där uppföra bostäder. Avtalet reglerar även förutsättningarna för planläggning av området.

Marköverlåtelse- och genomförandeavtal

Ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal ska tecknas innan antagande av detaljplanen. Inom ramarna för det avtalet regleras genomförandefrågor, marköverlåtelser, fastighetsbildning, fördelning av kostnader, samordning, ansvarsfördelning med mera. Avtalet reglerar finansiering och utbyggnad av allmän plats med mera som kommunen bedömer nödvändig och som föranleds av aktuell kommande exploatering. Åtgärderna ska vara nödvändiga för planens genomförande men inte vara utöver teknisk standard.

Genom marköverlåtelse- och genomförandeavtalet åläggs exploatören att följa den bilagda kvalitets- och mobilitetsplanen.

Mobilitetsavtal

En förutsättning för reduktion av parkeringstalen, i enlighet med Nynäshamns parkeringsnorm samt trafik- och mobilitetsstrategi, är att ett mobilitetsavtal tecknas. Avtalet reglerar de åtaganden som åligger fastighetsägaren i form av så kallade mobilitetsåtgärder.

Ett krav för att bygglov inom fastigheterna ska medges är att mobilitetsåtgärderna garanteras över tid. Syftet med mobilitetsavtalet är bland annat att säkerställa att i avtalet beskrivna mobilitetsåtgärder genomförs och fortlöper under hela avtalstiden.

Tidplan

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

Samråd	Q2 2024
Granskning	Q3 2026
Antagande	Q2 2027
Laga kraft	Q2 2027

Tidplanen förutsätter att inga större synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige tillsammans med marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från det datum planen får laga kraft.

En kort genomförandetid bedöms vara lämplig inom Ösmos tätort där markanvändningen inte bör fastställas under alltför lång tid. I framtiden kan det till exempel uppstå behov av att ändra markanvändningen till annat ändamål, exempelvis inom användningen trafik, preciserat till vägreservat.

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.

Kulturvärden

Varsamhetskrav

Befintlig byggnad på Hallängen 7 innehåller värdefulla karaktärsdrag, se avsnitt *Värdebärande karaktärsdrag och varsamhetsbestämmelser* under *Kulturhistoria*.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter till exempel marköverföringar mellan fastigheter och/eller bildande av nya fastigheter.

Ledningsrätt kräver prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Omprövning och nybildande av gemensamhetsanläggningar, för till exempel gemensamma gårdar eller angoringsvägar, kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Nynäshamns kommuns samhällsbyggnadsförvaltning i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggaktören.

Nynäshamns kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad maj 2026

Linnéa Widholm
Planarkitekt

Rikard Strandberg
Avdelningschef samhällsplanering och tillstånd