



Nynäshamns
kommun

DP 881

LAGA KRAFT-HANDLING

LAGA KRAFT DATUM: 2026-07-08

Diarienummer: MSN/2017/0413/214

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Vansta 3:1

Nynäshamns kommun

Stockholms län



LAGA KRAFT-HANDLING

Standardförfarande enligt PBL (2010:900)

Innehåll

Sammanfattning.....	4
Inledning och syfte.....	5
Inledning	5
Planhandlingar.....	5
Planunderlag.....	5
Vad är en detaljplan?.....	5
Planprocessen	6
Bakgrund	6
Syfte	6
Huvuddrag.....	6
Planområdet.....	7
Läge, areal och markägoförhållanden.....	7
Tidigare ställningstaganden	8
Regionala beslut.....	8
Kommunala beslut.....	8
Klimat- och miljömål	9
Förutsättningar och förslag	10
Mark	10
Bebyggelse	11
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning.....	13
Miljö.....	14
Störningar på platsen	16
Planbestämmelser	20
Konsekvenser.....	21
Genomförande.....	23
Organisatoriska frågor.....	23

Huvudmannaskap.....	24
Fastighetsrättsliga frågor.....	24
Tekniska frågor	26
Byggnation	27
Hur berör detaljplanen dig?	28
Medverkande.....	29

Sammanfattning

Planförslaget omfattar anläggandet av en drivmedelsstation med kompletterande service så som biltvätt och mindre butik, vid infarten till Vansta verksamhetsområde i Ösmo, Nynäshamns kommun. Området består idag av naturmark av varierande slag, bland annat ett djupt dike och en skogsbevuxen höjd. Planområdet avgränsas av det befintliga verksamhetsområdet i väster, väg 225 i norr och en åker i öster och söder.

Förslaget innebär fler möjligheter till tankning av drivmedel i Ösmo samt ett ökat utbud av service för närområdet, då det idag helt saknas någon kompletterande butik i anslutning till Vansta verksamhetsområde. Placeringen innebär att trafik längs väg 225 inte behöver söka längre omvägar för att tanka. Det finns ett stort behov av fordonstvätt i Ösmo då möjligheten att tvätta bilar på ett miljösäkert sätt saknas i Ösmo idag. En fordonstvätt som omhändertar spolvatten kan minska antalet tvättningar som idag sker på gatan där miljöfarliga kemikalier rinner ut i naturen, vattendrag och sjöar.

Detaljplanen möjliggör för anläggning av laddplatser för elbilar, vilket kan bidra till hållbara mobilitetslösningar.

Planområdet innefattar en del av fastigheten Vansta 3:1 som ägs av kommunen. Fastigheten kan efter planens antagande säljas till lämplig exploatör.

Inledning och syfte

Inledning

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

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

Planhandlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

Under planprocessen har även följande handlingar tagits fram:

- Grundkarta, Nynäshamns kommun uppdaterad 2026-04-27
- Fastighetsförteckning, Lantmäteriet uppdaterad 2026-05-01
- Granskningsutlåtande, Nynäshamns kommun 2026-04-27
- Samrådsredogörelse, 2021-06-09

Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Översiktlig naturinventering, Nynäshamns kommun, 2018-12-14
- Riskanalys, FSD Malmö AB, 2018-06-21
- Dagvattenutredning, Orbicon, 2018-07-06, rev 2019-05-20
- Komplettering till dagvattenutredning, Golder, 2021-04-08
- Geoteknisk utredning, Orbicon, 2018-08-23
- MUR_Geoteknisk utredning, Orbicon, 2018-08-23
- Arkeologisk utredning, Almunga, 2019-04-11
- Trafikalstringsutredning, Norconsult, 2019-01-17

Samtliga handlingar finns tillgängliga hos samhällsbyggnadsförvaltningen i Nynäshamns kommun.

Vad är en detaljplan?

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

Standardförfarande

Standardförfarandet tillämpas då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Planprocessen

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget återigen vara tillgängligt för granskning inför beslut om antagande. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Därefter ska detaljplanen antas.

Inför ett beslut om antagande av en detaljplan ska kommunen ta ställning till om planprocessen visat att mark- eller vattenområdet är lämpligt för den bebyggelse och de byggnadsverk som planen avser. Kommunen ska under planprocessen ha gjort de undersökningar/utredningar som behövs, samt tagit ställning till de synpunkter som inkommit och utifrån detta bedöma om planen ska antas. Om planen inte blir överklagad vinner den laga kraft och kan därefter genomföras.

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

PLANPROCESSEN



Bakgrund

Detaljplanen initierades i och med att St1 Sverige AB lämnade in en ansökan om planbesked och markanvisning 2017 för en del av fastigheten Vansta 3:1 med syfte att planlägga för att anlägga en drivmedelsstation med kompletterande service. Under 2023 valde exploatören att avsluta sitt engagemang i planarbetet varvid planförslaget blev vilande inför beslut om antagande.

Syfte

Syftet med planen är att anlägga en drivmedelsstation med kompletterande service.

Huvuddrag

Drivmedelsstationen avses anläggas som en automatstation. Detaljplanen avser möjliggöra kompletterande användningar till drivmedelsstationen så som laddplatser för bilar, butik, bistro, tvätthall och likande med hänsyn till givna förutsättningar så som riskavstånd. Således möjliggörs en flexibel användning inom planområdet som skapar synergieffekter med omgivande bebyggelse och infrastruktur.

Planområdet

Läge, areal och markägoförhållanden

Läge

Planområdet ligger i korsningen mellan väg 225 och Kopparvägen (f.d. Djursnäs vägen) vid infarten till Vansta verksamhetsområde i Ösmo tätort, Nynäshamns kommun. Planområdet avgränsas av fastigheten Kvastbindaren 3, Kopparvägen (f.d. Djursnäs vägen), väg 225 och fastigheten Gryt 4:6.

Areal

Planområdet omfattar cirka 1,8 hektar varav cirka 6000 kvm utgör kvartersmark. Planområdet består i dagsläget i huvudsak av en skogsdunge som i väster domineras av en höjd och i öster av ett lägre område med ett vattenförande dike. I den nordvästra delen passerar idag en gång- och cykelväg (GC) längs Kopparvägen (f.d. Djursnäs vägen) och under väg 225 via en trumma (planskildhet). GC- vägen förbinder Ösmo samhälle med Vansta verksamhetsområde.

Exploateringen i den nordvästra delen av området avser skapa en grön buffert mot åkermarken, bostäderna i sydost och vägområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheten Vansta 3:1 ägs av Nynäshamns kommun. Den södra delen av planområdet kommer fortsatt vara en del av fastigheten Vansta 3:1 och ägas av Nynäshamns kommun. Gång- och cykelvägen förblir i kommunal ägo. Kvartersmarken kan säljas till lämplig aktör och styckas av vid laga kraft.



Planområdets avgränsning

Tidigare ställningstaganden

Regionala beslut

Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen

Den regionala utvecklingsplanen för stockholmsregionen pekar ut Ösmo som en landsbygdsnod. Ösmo har således en service roll för den omkringliggande landsbygden. Detaljplanen möjliggör för drivmedelsförsäljning vilket kan anses ligga i linjen med utvecklingsplanen.

Kommunala beslut

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms ligga i linje med översiktsplanens (2025) viljeriktning och riktlinjer. Bland annat ska laddinfrastruktur främjas vilket planen möjliggör.

Översiktsplanen är förenlig med detaljplanen.

Fördjupad översiktsplan för Ösmo

Den fördjupade översiktsplanen för Ösmo tätort antagen 2007 pekar ut att det redan då pågick planering för en drivmedelsstation i anslutning till väg 225 väster om Kopparvägen (f.d. Djursnäs vägen). En geoteknisk utredning gjordes för den placeringen som visade att marken inte gav bra grundläggningsförhållanden för en drivmedelsstation. Även om placeringen har flyttats längs väg 225 får ändå det här förslaget till ny detaljplan anses ligga i linje med den fördjupade översiktsplanens idéer. I den fördjupade översiktsplanen anges även att riskanalyser ska göras vid byggnation inom 100 meter från väg 225. En riskanalys har gjorts i samband med upprättandet av detta förslag.

Den fördjupade översiktsplanen är förenlig med detaljplanen.

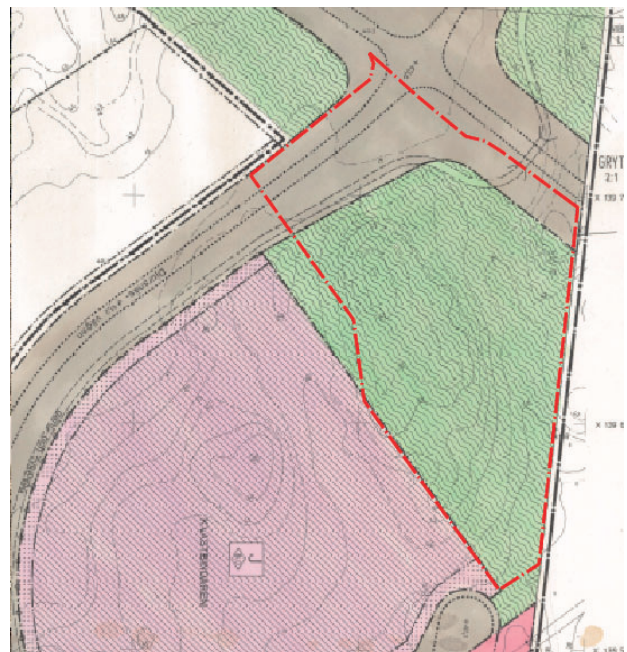
Strukturplan för Ösmo

I strukturplanen för Ösmo som pekar ut möjlig utveckling av södra Ösmo anges det nuvarande planområdet som lämplig plats för en drivmedelsstation i två av tre föreslagna scenarion.

I strukturplanen pekas även korsningen mellan väg 225, Kopparvägen (f.d. Djursnäs vägen) och Maria Barkmans väg ut som en möjlig cirkulationsplats i framtiden. Detaljplanearbetet ligger i linje med strukturplanen.

Gällande detaljplaner

Detaljplan S188 fastställd februari 1978 gäller idag för planområdet. I detaljplanen (S188) är området till största delen planlagd som park eller plantering.



S188, planområdet markerat med rött

Klimat- och miljömål

På nationell nivå har Sverige åtagit sig att minska utsläppen av växthusgaser med 40% till 2020 (från 1990 års nivå) och att ha så kallade netto-nollutsläpp till 2045. Sedan 2018 har Nynäshamns kommun samma övergripande klimatmål som på nationell nivå. För att uppnå detta ska bättre möjligheter skapas för ett transportsystem där gång, cykel och kollektivtrafik prioriteras, samt att förnybar energi och energisnåla metoder används i befintliga och nyproducerade byggnader.

Detaljplanen medför inte någon påverkan på klimat och miljömålen.

Förutsättningar och förslag

Mark

Riksintresse

Riksintresse för kulturmiljövården

Detaljplanen omfattas eller påverkas inte av något riksintresse för kulturmiljövård.

Riksintresse för rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresset för det rörliga friluftslivet. På grund av områdets avskildhet och befintliga barriärer så som det närliggande verksamhetsområdet och trafikerade vägar bedöms detaljplanen inte påverka riksintresset negativt eller nämnvärt. Inga större vandringsleder eller stigar passerar genom eller intill planområdet.

Natur och vegetation

En översiktlig naturinventering utfördes 2017-12-21.

Inventeringen visar på att exploateringen och detaljplanen är förenlig med områdets funktion som tätortsnära skog och spridningsväg för växter och djur. Av god nytta är att under genomförandet av detaljplanen friställa ekar, grova aspar och sälgar samt att inte enbart anlägga artfattiga gräsmattor utan snarare låta grönyttorna förbli relativt friväxande.

Detaljplanen tar hänsyn till naturmiljön i området genom att begränsa exploatering och planlägga för natur och parkmark. Detta innebär att planen inte medför att onödig avverkning och en överdäckning av befintligt dike sker.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor. De bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna delas in i fyra kategorier:

1. Stödjande. Ger förutsättningar för ekosystemtjänster (fotosyntes, jordbildning, biologisk mångfald, närings- och vattencykel m.m.)
2. Försörjande. Produkter från naturen (råvaror, syre, energiproduktion, läkemedel, förskönande resurser m.m.)
3. Reglerande. Klimatanpassning och god miljö (koldioxidbindning, reglering av markfunktioner, rening av luft och vatten, flödesreglering, klimatreglering, pollinering m.m.)
4. Kulturella. Hälsa och välmående (stadsodling, estetiska värden, rekreation, turism, tysta områden, pedagogik, kulturarv m.m.)

Detaljplanen bedöms nu och vid en exploatering bidra med stödjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänsterna eftersom området är relativt oexploaterat och delvis används för rekreation.

Fornlämningar/kulturminnen

Det finns en fossilåker och en jordkällare med fornlämningsstatus i planområdets sydöstra del. Båda fornlämningarna ligger inom det område som betecknas "Natur" i planen och påverkas därmed inte av exploateringen.

Geoteknik, stabilitet och radon

Geoteknisk undersökning av området visar att jordlagren inom området i huvudsak består av torrskorplera till cirka två meters djup och lera ner till cirka 10 meters djup. Marken utgörs ställvis av ett cirka en meter djupt lager med fyllnadsmaterial av sandig lera. Djupet till förmodat berg varierar över området mellan en halv till elva meter. Rekommendationen från den geotekniska undersökningen är att om framtida byggnation är känslig för sättningar bör de grundläggas antingen på plintar eller pålar. Ett annat alternativ är att lastkompensera all påförd last genom att skifta ut befintlig jord mot lättare material som till exempel cellplast. Då leran i området är relativt fast kan troligen lättare konstruktioner grundläggas med platta på mark utan att några större sättningar uppstår. Rekommenderat är att göra belastningsförsök innan grundläggningsmetod bestäms och att översta halvmeteren av jorden skiftas ut mot sprängsten fyllt under hela grundplattan. Planförslaget bedöms av kommunen som lämpligt i relation till sättningsrisker och det finns tekniska alternativ för byggnation på platsen utifrån de lokala förutsättningarna.

Markhöjden inom området är planerad till + 43 meter (RH2000) vilket innebär att delar av området behöver sprängas. Massorna bedöms kunna återanvändas i närområdet och en masshanteringsplan behöver inte upprättas i planskedet.

Kommunen gör bedömningen att det inte föreligger risk för ras eller skred som gör planen olämplig för sitt ändamål. Eventuella kvarvarande utmaningar hanteras lämpligast i projekteringsskede och vid bygglovsprövning. Säkerställda slänter kan anordnas inom planområdet för att hantera höjdskillnaderna och aktuella risker.

Bebyggelse

Pågående markanvändning

Området består av skogsmark som i den västra delen utgörs av en höjd och öster om den ett djupt vattenfyllt dike. Öster om planområdet finns en åker och på andra sidan den åkern ett antal bostadsfastigheter. Sydväst om planområdet ligger Vansta verksamhetsområde som även planeras att byggas ut. Norr om planområdet ligger Ösmo tätort med bostäder, handel, service mm.

Vegetationen inom planområdet består idag av en tallskog med mindre inslag av gran och lövträd på höjden i den västra delen av planområdet. Öster om denna ungefär mitt i planområdet finns lövskog bestående främst av björk, sälg, asp, rönn och ek. Öster om detta är det ett större inslag av gran. I söder finns även en planterad granskog.

Kulturhistoria

Delar av planområdet ligger inom har tidigare tillhört torpet Söderhagen. Stugan uppkom i slutet av 1600-talet. Torpbebyggelsen var en arbetarbostad under storgården Vansta. Platsen kallades från början för Söderstugan, men i slutet av 1800-talet byter platsen namn till söderhagen. De första som är registrerade som boende på platsen är Lars Andersson med familj som står upptagna i husförhörlängden från år 1689.

Torpet revs av okänd anledning under 1980-talet. På platsen kan man idag fortfarande se lämningar efter jordkällaren, fossilåkermark och stugans grund. Under 1990-talet har det dragits en gångväg över torplämningen, varvid skada skett. På platsen växer det syren- och snöbärsbuskar som vittnar om torpets tillhörande trädgård och miljö.

Bebyggelse

I dagsläget finns ingen bebyggelse inom det aktuella planområdet. I anslutning till planområdet i sydväst ligger Vansta verksamhetsområde. Söder om området finns bostäder, bland annat ett LSS-boende. Norr om planområdet finns också bostäder inom Ösmo tätort. Den befintliga bebyggelsen bedöms inte påverkas av detaljplanen.

I planområdets nordliga gränser planläggs ett område för trafik. Området omfattar samma reservat för trafik som finns i nuvarande plan S188. Förutsättningarna för trafikområdet längs med väg 225 förblir därmed nästintill oförändrade.

Drivmedelsstationen är tänkt att placeras i den nordvästra delen av planområdet närmast Kopparvägen (f.d. Djursnäsvägen). I norr utgörs gränsen för drivmedelsstationen av det dike som löper genom planområdet. Diket skapar en naturlig barriär som bidrar till att aktuella skyddsavstånd till bebyggelse kan hållas. Detaljplanen medger rikligt med möjlighet till fria ytor inom kvartersmarken för köande fordon så att infarten inte bör blockeras.

Stadsbild och gestaltning

Drivmedelsstationen påverkar främst landskapsbilden längs väg 225 då den blir väl synlig intill en korsning. Idag domineras den aktuella landskapsbilden längs väg 225 vid planområdet av skog. Drivmedelsstationen kan göra korsningen till en tydligare entrépunkt till både Ösmo tätort och Vansta verksamhetsområde och planförslaget bedöms av kommunen som lämplig utifrån gestaltungs-hänseende.

Kommersiell service

Närmaste kommersiella utbud finns idag i Ösmo centrum cirka 600 meter från planområdet. Detaljplanen möjliggör för en utökad service till närområdet.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Kvartersmarken inom planområdet ska utformas med små lutningar och stora hinderfria utrymmen vilket underlättar för funktionshindrade. Hur kraven på tillgänglighet på fastigheten i detalj kommer tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning samt bygganmälan. Utformningen av gatorna i området ska följa rådande tillgänglighetskrav, vilket kontrolleras i bygglovsskedet.

Gator och trafik

Gatunät

Den planerade drivmedelsstationen ansluter till Kopparvägen (f.d. Djursnäsvägen) cirka 50 meter från en större korsning mellan väg 225, Maria Barkmans väg och Kopparvägen (f.d. Djursnäsvägen). Långträdare avses kunna nyttja drivmedelsstationen och vägutrymmen har dimensionerats för detta. Bland annat avses pumparna gå att cirkulera på alla sidor.

Väg 225 är idag hårt trafikerad och en stor mängd tung trafik passerar längs vägen som utgör den kortaste vägen mellan Nynäshamn och Södertälje. Även farligt gods passerar på väg 225. I samband med utbyggnaden av Stockholm/Norvik hamn beräknas trafikmängden öka. Även trafiken längs Kopparvägen (f.d. Djursnäsvägen) kan förväntas öka till följd av detaljplanen. Enligt trafikberäkning från Norconsult 2019-01-17 beräknas trafiken på Kopparvägen (f.d. Djursnäsvägen) idag vara cirka 1035 fordon/dag (ÅDT) och drivmedelsstationen förväntas medföra en ökning med 480 fordon/dag (ÅDT).

Trafikverket har utfört en fördjupad utredning av vissa problempunkter längs väg 225 vilket bland annat omfattar korsningen mellan väg 225, Kopparvägen (f.d. Djursnäsvägen) och Maria Barkmans väg norr om planområdet. Den fördjupade utredningen föreslår att korsningen byggs om med refuger och hastighetsdämpande körbaneutformning.

Detaljplanen möjliggör för erforderliga åtgärder för att hantera nuvarande och kommande trafikproblematik bland annat då planen möjliggör för en bräddning av väg 225.

Gångtrafik & cykeltrafik

En gång- och cykelväg (GC) passerar idag i nord-sydlig riktning genom planområdet. GC-vägen binder ihop Vansta verksamhetsområde med Ösmo tätort via en trumma/tunnel under väg 225. GC-vägen ligger inom de områden som detaljplanen planlagt som gata, väg och park, vilket möjliggör en flexibilitet i placering av GC-vägen utifrån framtida eventuella förändringar i dragningen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Ösmo industriområde och ligger cirka 200 meter från planområdet. Från hållplatsen Ösmo industriområde är det möjligt att med buss tas sig till exempelvis Ösmo station, Nynäshamn och Södertälje. Ösmo station ligger cirka 1000 meter från planområdet.

Biltrafik och bilparkering

Planområdet ligger intill väg 225 som är en av de större vägarna i Nynäshamns kommun som också förbinder Nynäshamn med Södertälje. Tillgängligheten för biltrafik är därmed mycket god. Parkering löses inom fastigheten. Kommunens parkeringspolicy och parkeringsnorm ska följas. I parkeringspolicyn har Nynäshamns kommun delats upp i tre olika zoner med olika krav för antalet parkeringsplatser. Zonerna baseras på skillnader i bland annat kollektivtrafikutbud, arbetsplatstäthet, serviceutbud och möjlighet att gå och cykla- det vill säga skillnader i bilbehovet och efterfrågan på bil. Detaljplanen medför erforderlig yta för att anordna parkering av motorfordon och cykel utifrån det planlagda ändamålet.

Angöring

Den nya drivmedelsstationen angörs från Kopparvägen (f.d. Djursnäsvägen) cirka 50 meter från korsningen med väg 225. Infarten blir cirka 17 meter bred med en maximal lutning på 6°. Drivmedelsstationen placeras cirka 2,5 meter högre än Kopparvägen (f.d. Djursnäsvägen). Detta minimera behovet av sprängning och medför att platsen kommer bli öppen med god överblickbarhet och insyn, vilket kan bidra till att platsen upplevs som trygg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp och ska anslutas till det kommunala nätet.

Dagvatten

Dagvatten hanteras inom fastigheten genom aktiva tekniska reningsanordningar, oljeavskiljning och magasinering innan vidare släpp till öppna diken. Lösningen bedöms ge tillräcklig avvattning även för extrema regn. Se vidare beskrivning av dagvattenhanteringen på nästa sida.

Värme

Fjärrvärme finns inte i området.

El, tele och fiber

Exploatören ansvarar för att ansluta till elnätet. Ledningar finns inom planområdet.

Avfall

Avfall hanteras genom SRV Återvinning AB. Ett soprum föreslås placeras i den södra delen av kvartersmarken. Rundkörning med avfallsfordon är möjlig.

Miljö

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) reglerar krav på miljö kvalitet som ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger. Miljö kvalitetsnormer anger vilken kvalitet som skall uppnås på respektive område vid vilken tidpunkt. Det finns miljö kvalitetsnormer för vatten uppdelat i normer för grundvatten och ytvatten. Det finns även miljö kvalitetsnormer för buller och luft.

Grundvattnets kvalitet

Grundvattenförekomsterna är avgränsade bland annat efter den mängd vatten som tas ut för dricksvattenförsörjning. Miljö kvalitetsnormerna för grundvatten är att "god kvantitativ status" och "god kemisk status" ska uppnås inom en viss tid.

Planområdet har avvattning mot grundvattenförekomsten Älby-Berga som idag ska uppnå och uppnår god kvantitativ status och god kemisk status. Med anledning av förekomsten av täta jordlager (mäktig lera) bedöms planområdet inte bidra till någon större grundvattenbildning. Hårdgöring av kvartersmark kommer därmed inte påverka grundvattenbildningen i området. Detaljplanen bedöms i dessa avseenden som lämpligt.

Ytvattnets kvalitet

Ytvatten är sjöar, vattendrag och hav. Miljö kvalitetsnormen för ytvatten delas in i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. För att bedöma ekologisk status studeras en mängd faktorer så som påverkan på vattendrags form, om botten har förändrats, marktyp i närmiljön och strikturen på strandzonen. Statusen blir sämre om vattenflödet inte är detsamma över tid. Andra faktorer som påverkar är till exempel förorening och utsläpp av övergödande ämnen.

Ytvattnets kemiska status utgår från hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller i botten sedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten, till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föroreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin. Miljö kvalitetsnormen för ytvatten benämns "god" eller "hög ekologisk status" och "god kemisk status".

Recipienten för planområdet är sjön Älrviken som har miljö kvalitetsnormerna god ekologisk status 2027 och god kemisk status, det vill säga den kemiska statusen ska redan vara uppnådd. I nuläget är sjön klassad till "måttlig ekologisk status" på grund av övergödning. Älrviken "uppnår ej god kemisk status" på grund av kvicksilver och PBDE som överskrider i alla Sveriges vatten. Undantas kvicksilver och PBDE från bedömningen uppnår sjön god kemisk status.

Ett större dike rinner genom planområdet söderut. Diket är en del av dagvattenhanteringen från Vansta verksamhetsområde samt närliggande delar av Ösmo tätort. Vattnet leds genom diken till sjön Älrviken och vidare via Kvarnbäcken till Nynäsviken. Stora delar av sträckan rinner vattnet genom vattenskyddsområde för Älby-Berga grundvattentäkt.

En dagvattenutredning togs fram av Orbicon 2018-07-06 och reviderades 2019-05-20.

Dagvattenutredningen visar hur dagvatten från planområdet kan hanteras för att inte medföra ökade föroreningar av vatten. Dagvatten från spillzoner och lossningsplats ska passera oljeavskiljare till magasinet. Innan det släpps ut i magasinet passerar det en teknisk filteranläggning som är försedd med en provtagningsbrunn med avstängningsanordning, för att inte medföra ökad föroreningsbelastning på omgivningen. Om en förorening upptäcks inom området eller i provtagningsbrunnen ska det således vara möjligt att stänga utloppet och magasinera det förorenade vattnet så att detta inte kommer ut i dagvattendiket.

En kantsten om minst 10 cm avses anläggas runt all hårdgjord yta för att säkerställa att dagvatten inte rinner direkt ut i naturen från den ytan. Detta innebär också att hela systemet ska ha kapacitet att magasinera vatten motsvarande ett 50-års regn om det skulle visa sig förorenat.

En komplettering till dagvattenutredningarna har gjorts av Golder 2021-04-08 för att utreda möjligheten till bättre rening av dagvattnet, följande dagvattenhantering föreslås:

Dagvatten som faller på tak föreslås ledas med stuprör ner till sprängsten för att sedan infiltreras.

Dagvatten som faller på övriga hårdgjorda ytor (inte tak eller spillzoner) leds via dagvattenbrunnar till en teknisk filteranläggning och sedan vidare till ett biofilter för att efter den reningen släppas ut i diket öster om kvartermarken.

Nya beräkningar av föroreningshalt har gjorts mot bakgrund av den föreslagna dagvattenreningen.

* Kvalitetsfaktorn näringsämnen bedöms normalt utifrån totalfosforhalt, kvävehalt i Älrviken anges ej.

** Enhet för kvicksilver i VISS är µg/kg våtvikt i fisk och därmed ej direkt jämförbart med halt i dagvatten.

*** SS, olja och BaP är ej

kvalitetsfaktorer inom bedömningen av ekologisk/kemisk status.

Beräkningen visar att halterna av flertalet parametrar efter rening är högre än nollalternativets halter, däribland kvicksilver. Golder bedömer det inte möjligt att med tillgängliga reningstekniker rena vattnet till den grad som motsvarar dagvattenavrinning från skogsmark (nollalternativet). Vid

en jämförelse med uppmätta halter i Älrviken och mot bedömningsgrunderna enligt VISS är det dock bara halten av koppar som riskerar att leda till ökad halt hos recipienten. Då kvalitetsfaktorn koppar idag med god marginal uppnår god status bedömer Golder att den förhöjda halt av koppar och den ökade belastningen om ca 6 g/år från exploateringen inte innebär någon risk för att Älrvikens MKN äventyras.

Ämne/parameter	Föroreningshalt		Föroreningsbelastning		
	Dagvatten efter rening (µg/L)	Älrviken (VISS) (µg/L)	Nollalternativet (g/år)	Efter exploatering utan rening (g/år)	Efter exploatering med rening (g/år)
Fosfor, P	23	38,8 (16,9)	5,8	280	55
Kväve, N	970	-*	150	4100	2300
Bly, Pb	0,64	0,019 (1,2)	2,0	95	1,5
Koppar, Cu	3,6	0,072 (0,5)	2,2	83	8,4
Zink, Zn	4,3	1,3 (5,5)	5,1	300	10
Kadmium, Cd	0,04	0,032 (0,08)	0,068	2,9	0,091
Krom, Cr	1,1	0,42 (3,4)	1,3	21	2,6
Nickel, Ni	1,0	1,45 (4)	2,1	23	2,3
Kvicksilver, Hg	0,007	- (20)**	3,4	150	17
Suspenderade ämnen, SS	1400	-***	12	240	3,3
Olja	65	-***	51	2100	150
Bens(a)pyren, BaP	0,002	-***	3,4	140	5,8

Fosforhalten i utgående dagvatten är lägre än uppmätt halt men högre än klassgränsen måttlig/god status. En viss efterpolering av fosforhalten kan förväntas under vattnets väg till recipienten, inte minst i det öppna dike som löper inom fastigheten. Om en 30 % ytterligare rening (reningseffekt för fosfor hos öppet dike enligt Stormtac) sjunker halten till 16,2 µg/L vilket är under klassgränsen.

Utifrån resonemanget ovan bedömer Golder att detaljplanen kan genomföras utan att MKN för Älvviken äventyras. Kommunen gör samma bedömning.

Det kan bli aktuellt med en dagvattendamm i Kviglöt, nedströms planområdet. Behovet är påkallat av andra utbyggnader. Om dagvattendammen byggs kommer vatten från det nu aktuella planområdet också att ledas till den dagvattendammen. Dagvattendammen bedöms dock inte nödvändig för att hantera detaljplanens påverkan på dagvattnet.

På grund av de krav som finns för dagvattenhanteringen inom planområdet regleras dagvattenhanteringen med bestämmelser i plankarta för att säkerställa en lämplig hantering på platsen i enlighet med de utredningar som gjorts. Kommunen gör bedömningen att det är säkerställt att det finns möjliga lösningar för att rena och fördröja dagvattnet på platsen så att aktuella policies, krav, förordningar, regler, lagar och likande kan följas. Kommunen bedömer därmed att detaljplanen är lämpligt i relation till dagvattenfrågan.

Sociala perspektiv

Drivmedelsstationen kommer i första hand nyttjas av bilister men bidrar också med ökad rörelse och belysning vilket kan stärka känslan av trygghet på platsen. Platsens öppna ytor kommer även skapa en plats med god överblickbarhet och insyn, vilket kan bidra till att platsen upplevs som trygg. De öppna och flacka ytorna inom kvartersmarken kommer även förbättra områdets tillgänglighet och således underlätta för rörelsehindrade.

Planområdet anats idag användas för bland annat rekreation då ett flertal mindre stigar finns inom planområdet. I och med exploateringen försvinner dessa möjligheter på platsen. Exploateringen medför dock att tillgängligheten till intilliggande naturmark ökar då service, parkeringsmöjligheter och områdets trygghet förbättras. Vidare finns det gott om rekreativsmöjligheter runt om planområdet. Exploateringen medför inte att de övergripande möjligheterna till rekreation i närområde till planförslaget förändras nämnvärt.

Störningar på platsen

Risk

En riskutredning har upprättats av FSD Malmö AB 2018-06-21. Riskutredningen föreslår att:

- Skyddsavstånd mellan drivmedelsstationens olika delar inom aktuell fastighet ska hanteras vidare i samband med att drivmedelsstationen detaljprojekteras, enligt de handböcker och anvisningar som anges i riskutredningens kapitel 1.5. Placering av komplement så som restaurang eller mindre butik inom området ska särskilt beaktas.
- Skyddsavstånd till planerade bostäder, med hänsyn till risker som drivmedelsstationen ger upphov till, bedöms som tillräckligt. Dock har eventuella störningsmoment såsom ljusföroreningar, luftföroreningar, buller med mera ej beaktats.
- Avstånd till planerad bebyggelse inom industriområdet förutsätts utföras i form av industri- och kontorslokaler. Skyddsavstånd till dessa ska vara minst 25 meter för normala industri- och kontorslokaler. För lokaler med stor brandbelastning och lokaler som är svårutrymda krävs

dock ett längre skyddsavstånd, upp till 100 meter beroende på typ av verksamhet samt eventuella riskreducerande åtgärder.

- GC-väg ska beaktas med avseende på avstånd till påfyllningsanslutningar, avluftsdon med mera.
- Laddningsplats för elbilar ska beaktas med avseende på förbudsområden samt exploateringsområden.
- Skyddsavstånd till byggnader från del av Kopparvägen (f.d. Djursnäs vägen) där transporter till drivmedelsstationen sker ska vara minst 25 meter.

I övrigt bedöms de riskkällor och skyddsobjekt som finns i omgivningen kring aktuell del av fastigheten Vansta 3:1 inte riskera att utsättas för alternativt utsätta drivmedelsstationen för oacceptabla risker.

I detaljplanen har nödvändiga riskavstånd beaktats då avståndet till både befintliga och planerade industri- och kontorslokaler överstiger 25 meter. Detta säkerställs i plankartan med bland annat prickmark. Befintlig GC-väg ligger även minst tre meter från någon del av drivmedelsstationen vilket följer aktuella rekommendationer i exempelvis handboken "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer" som myndigheten för samhällsskydd och beredskap har gett ut. De delar av Kopparvägen (f.d. Djursnäs vägen) som kommer trafikeras av tankbilar till drivmedelsstationen ligger mer än 25 meter från befintliga industri- och kontorsbyggnader och mer än 25 meter från möjliga nya industri- och kontorsbyggnader. Över 100 meters avstånd hålls till befintliga bostäder och över 200 meters avstånd hålls till framtida planerade bostäder vilket följer de rekommendationer som finns i "bättre plats för arbete" och "Riskhänsyn vid ny bebyggelse" framtagna av naturvårdsverket, räddningsverket, socialstyrelsen respektive Länsstyrelsen i Stockholms län.

De skyddsavstånd som kommer från myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) handbok "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer" måste framförallt beaktas i projekteringsskedet eftersom dessa detaljer inte bör eller kan regleras i plankartan på ett sätt som följer aktuella rekommendationer från bland annat Boverket. Kommunen gör bedömningen att detaljplanen är lämpligt med avseende risk för människors liv och hälsa och att nödvändiga riskavstånd är möjliga att uppnå inom de avgränsningar som detaljplanen ger. Den planlagda kvartersmarken, om cirka 5560 kvm, och den fria byggnadsytan inom detta område, motsvarande cirka 3800 kvm, medför att aktuella byggnadsverk med enkelhet kan placeras inom planområdet samtidigt som nödvändiga säkerhetsavstånd och andra riskhämmande åtgärder uppfylls.

För att ge en mer detaljerad bild av kommunens bedömning gällande risk har följande tabell konstruerats. Tabellen visar hur kommunen beaktar aktuella risker för människors liv och hälsa utifrån MSB:s (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) rekommendationer.

Riskkälla	*	**	***	****	Hantering/reglering
Plats där människor vanligen vistas (t.ex. bostad, kontor, gatukök, butik, servering, busshållplats), verksamheter och objekt med stor brandbelastning, verkstad eller annan lokal där gnistbildande verksamhet eller öppen eld förekommer	25	18	6	12	Kvartersmarken är så pass stor att goda möjligheter finns att etablera butik och andra komplementbyggnader på ett längre avstånd än 25 meter från påfyllningsanslutning. Verksamhet med stor brandbelastningen finns inte och detaljplanen möjliggör inte en etablering inom 25 meter från någon del av kvartersmarken.

Stationsbyggnad	12	6	3	6	Att reglera de enskilda delarna i drivmedelsstationen så som påfyllningsanslutning, mätarskåp med mera gentemot varandra är inte ändamålsenligt med syftet av en detaljplan och regleras i andra administrativa och legala processer så som vid bygglov och marklov. Kvartersmarkens storlek i detaljplanen medför att exempelvis påfyllningsanslutning med enkelhet kan placeras inom planområdet samtidigt som nödvändiga säkerhetsavstånd och andra riskhämmande åtgärder uppfylls.
Minst en utrymningsväg från stationsbyggnad	18	9	6	12	Om en stationsbyggnad anläggs finns goda möjligheter att uppnå avstånden då kvartersmarken omfattar cirka 5560 kvm.
Byggnad där människor vanligen inte vistas (t.ex. fristående förråd, garage) eller objekt med låg brandbelastning	9	3	3	3	Ingen sådan byggnad planeras. Om en sådan byggnad anläggs finns goda möjligheter att uppfylla avstånden givet kvartersmarkens storlek om cirka 5560 kvm.
Förrådsbyggnad med stor brandbelastning	12	3	3	6	Någon sådan byggnad planeras inte. Om en sådan byggnad anläggs finns goda möjligheter att uppfylla avstånden givet kvartersmarkens storlek om cirka 5560 kvm.
Cistern ovan mark för brandfarlig vätska	3	3	-	-	Ingen cistern ovan mark planeras. Om det ändå anläggs finns goda möjligheter att hålla avstånden givet kvartersmarkens storlek.
Starkt trafikerad väg eller gata	3	3	3	3	Närmaste vägar och gator är Kopparvägen (f.d. Djursnäsvägen) och väg 225. Drivmedelsstationen placeras minst 15 respektive 30 meter från dessa vägar.
Parkeringsplatser	6	3	3	6	Parkering inom planområdet kan behövas vid etablering av olika typer av kompletterande verksamheter kopplat till funktionen drivmedelsstation. Det finns goda möjligheter att anlägga erforderlig parkering med givna risksavstånd om 3-6 meter.
Miljöstation	12	12	3	12	Ingen miljöstation planeras inom området.
Båtplatser	25	25	-	18	Inga båtplatser finns eller planeras inom planområdets närhet.

* avser avstånd till påfyllningsanslutning för cistern i meter.

** avser avstånd till mätarskåp i meter.

*** avser avstånd till pejlförskruvning i meter.

**** avser avstånd till cisternavluftningens mynning i meter.

Buller

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen att "det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa".

Drivmedelsstationen omgivningspåverkan i relation till avstånd till närliggande bostadsbebyggelse om mer än 100 meter och i relation till närliggande bullerkällor så som väg 225 är obefintlig. Den planerade användningen är inte bullerkänslig då människor generellt enbart kommer vistas under kortare perioder vid drivmedelsstationen. Kommunen berömmar att detaljplanen är lämpligt i relation till buller.

Den planerade verksamheten omfattas av gällande riktvärden för buller från industri- och annan verksamhetsbuller. Dessa riktvärden är följande:

Vibrationer

Risken för vibrationer inom planområdet bedöms som låg. Eventuellt kan vissa vibrationer uppstå till följd av trafik på väg 225. Eftersom planområdet inte uppmanar till mer än temporär vistelse bedöms dessa vibrationer som acceptabla. Kommunen berömmar att detaljplanen är lämpligt i relation till vibrationer.

Ljusstörningar

Ljusstörningar riskerar att uppstå från drivmedelsstationen mot väg 225 till följd av bilarnas framljus. Ett område med park och natur reserveras mellan drivmedelsstationen och vägen vilket möjliggör för växtlighet som motverkar bländning. I övrigt bedöms inte detaljplanen medföra några ljusstörningar. Kommunen berömmar att detaljplanen är lämpligt i relation till ljusstörningar.

Luftkvalitet

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

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

Tabell 1. Ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsvärde

	L _{eq} dag (06-18)	L _{eq} kväll (18-22) samt lör-, sön- och helgdag (06- 18)	L _{eq} natt (22-06)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA

Drivmedelsstationen kan påverka luftföroreningshalterna lokalt men bedöms inte påverka platser där människor uppehåller sig långvarigt på grund av avståndet till sådana platser.

Kommunen bedömer att detaljplanen är lämpligt i relation till luftkvalitet.

Elektromagnetiska fält

Det finns en telemast väster om planområdet, avståndet till kvartersmarken är som minst 13 meter. Elektromagnetiska fält utgör ingen störning inom planområdet.

Planbestämmelser

Allmänna platser

PARK, möjliggör att marken fortsätter vara naturmark men med möjlighet till mer omfattande skötsel och kontroll av växter. Syftet är att möjliggöra insyn och skapa ett skyltläge för drivmedelsstationen från väg 225. Det har varit av vikt att skapa ett säljläge och en orienteringspunkt i landskapet, varav regleringen då parkmark kräver skötselplan. Användningen syftar inte till att säkerställa trafiksäkerheten på platsen även om detta kan vara en positiv effekt av användningen.

NATUR, möjliggör att marken bevaras som naturmark. Naturmark innebär en mindre skötsel än parkmark och avses i huvudsak växa fritt.

GATA, syftar till att säkerställa nuvarande användning och möjlighet att bredda vägen.

VÄG, syftar till att säkerställa nuvarande användning och möjlighet att bredda vägen.

Kvartersmark

Detaljplanen innebär att kvartersmark om cirka 5560 kvm skapas inom planområdet med den huvudsakliga användningen drivmedelsförsäljning.

G - DRIVMEDELSFÖRSÄLJNING, möjliggör etablering av drivmedelsstationen med relevanta komplement likt servicefunktioner. Detta kan vara en butik för komplementvaror, vägkrog, bistro, biltvätt eller liknande.

Användningen drivmedelsförsäljning omfattar områden för försäljning av alla typer av drivmedel även EL-bilsladdning. Försäljning av drivmedel ska vara huvudanvändningen men service, handel och fordonsservice i mindre omfattning som kompletterar användningen ingår också. Det kan till exempel handla om biltvätt eller försäljning av verktyg och dagligvaror.

e₁ - STÖRSTA BYGGNADSAREA ÄR 27% AV FASTIGHETSAREAN INOM ANVÄNDNINGSSOMRÅDET regleras för anpassning till användningsytan, riskavstånd, befintlig bebyggelse i närområdet, för att uppnå planens syften och kommande behov på platsen. Användningsområdet avses kunna styckas i flera fastigheter om så önskas, varav regleringen till en procentsats och ej ett fast tal. Den totala byggrätten kan maximalt bli 1501 kvm vid denna reglering givet att kvartersmarken utgör 5560 kvm.

PRICKMARKEN syftar till att säkerställa erforderligt säkerhetsavstånd till närmaste bebyggelse i relation till den huvudsakliga användning G-drivmedelsstation. Byggnadsverk kan uppföras inom ytan men inte byggnader.

PLUSMARK (KORSMARK), syftar till att möjliggöra uppförande av en skyltpylon inklusive dess relevanta komplement och att ett erforderligt riskavstånd till Kopparvägen (f.d. Djursnäsvägen) upprätthålls. Ingen annan bebyggelse eller byggnadsverk avses möjliggöras inom ytan för plusmarken.

HÖGSTA TOTALHÖJD, regleras för anpassning till befintlig bebyggelse i närområdet och för att uppnå planens syfte. Totalhöjden regleras till maximalt 10 meter för all kvartersmark med byggrätt förutom den som försetts med bestämmelsen kors/plusmarken och specificeringen "Endast skyltpylon får placeras". Den högsta totalhöjden inom kors/plusmarken regleras till 12.5 meter för att möjliggör syftet att uppföra en skyltpylon.

DAGVATTEN SKA AVLEDAS TILL LÄMPLIG/A RENINGSANORDNING/AR, SÅ SOM TEKNISK FILTERANLÄGGNING, OLJEAVSKILJARE ELLER LIKNANDE, FÖR ATT RENAS OCH FÖRDRÖJAS PÅ KVARTERSMARKEN. Syftet med bestämmelsen är att förhindra förorening av dag- och grundvatten, från den avsedda huvudanvändningen drivmedelsförsäljning och dess komplement så som tvätthall för bilar. Det är av extra vikt att säkerställa att föroreningar inte når närliggande vattendrag, varav regleringen.

Administrativa bestämmelser

GENOMFÖRANDETID. Genomförandetiden regleras till fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Konsekvenser

Mark

Planen innebär ingen påverkan på kända fornlämningar. En arkeologisk förundersökning har gjorts som visar att det finns en fossilåker i södra delen av planområdet samt rester av en jordkällare. Ingen av dessa lämningar påverkas av planens genomförande då båda ligger inom användningen naturmark i planförslaget.

Detaljplanen innebär att de ekosystemtjänster som finns på platsen idag kommer att försvagas. Möjligheten att promenera från skogsdungens norra delar till de södra delarna bedöms kvarstå. En stor del av planområdet planläggs som natur för att säkerställa att den nuvarande användning inom dessa områden kvarstår. Bland annat på grund av detta bedöms detaljplanen innebära en liten omgivningspåverkan i relation till att ekosystemtjänsterna försvagas.

Bebyggelse

Kommunen bedömer att detaljplanen är lämpligt och att omgivningspåverkan i relation till omgivande bebyggelse är låg och acceptabel. Viss insyn mot fastigheten Kvastbindaren 3 kan uppstå men avstånden mellan drivmedelsstationen och byggnaden möjliggör för exempelvis natur och buskage om insynen mot förmodan skulle upplevas negativt.

Gator och trafik

Erforderlig parkering kan lösas inom den planlagda kvartersmarken.

Teknisk försörjning

Planen påverkar inte områdets tekniska försörjning negativt.

Miljö

Detaljplanen medför marginell påverkan för miljön lokalt, kommunalt, nationellt och globalt och följer kommunens generella klimat och miljömål. Den påverkan detaljplanen har på närmiljön är att detaljplanen medför fler hårdgjorda ytor. Detta påverkar dock inte kommunens bedömning om att detaljplanen är lämpligt, då bland annat dagvatten kan hanteras på ett erforderligt sätt inom kvartersmarken utan att påverka den generella ekologiska balansen negativt.

Sociala perspektiv

Planen kan påverka den upplevda tryggheten för gående och cyklister positivt genom att den gång- och cykelväg som passerar genom planområdet blir mer överblickad av besökare till drivmedelsstationen.

Viss negativ påverkan kan uppstå för de rekreativvärden som planområdet innehåller idag. Denna bedöms dock inte som betydande då rikligt med naturmark sparas i detaljplanen samt att utbudet av andra naturområdet är stort i planområdets omgivning.

Störningar på platsen

Detaljplanen medför inga oacceptabla störningar och bedöms av kommunen som lämpligt på platsen. Planen kan medföra ljus, ljud och luktstörningar men dessa störningar är i proportion till befintliga förutsättningar och platsen. Gällande risk för människors liv och hälsa är kommunens bedömning att detaljplanen säkerställer tillräckliga förutsättningar och begränsningar för att uppnå aktuella lagar, regler, förordningar och likande. Detta i relation till den föreslagna användningen och detaljplanens syfte.

Genomförande

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

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	4:e kvartalet 2018
Granskning	3:e kvartalet 2021
Antagande	2:a kvartalet 2026
Laga kraft	2:a kvartalet 2026

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägaren har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis för förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare eller rättighetshavare har rätt till ersättning.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsägare till den fastighet som berörs, Nynäshamn Vansta 3:1, är Nynäshamns kommun. Det som enligt detaljplanen är planlagt som kvartersmark avses styckas av och överlåtas till en kommande exploatör med vilken kommunen ingår ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal. Övriga markområden kommer fortsatt tillhöra fastigheten Vansta 3:1 och Nynäshamns kommun. Trafikverket har vägrätt utmed länsväg 225 vilken till viss del berör planområdet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark vilket i planförslaget givits användning naturmark och park. Vidare finns användning Väg och Gata för vilka staten (Trafikverket) och kommunen är väghållare. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark. Om behov uppstår kan kommunen ingå ett skötselavtal med kommande exploatör för drift och underhåll av vissa delar av allmän plats, ex. park- och naturmarken. Kommunen väntas ansvara för utbyggnad och iordningställande av allmän plats med undantag för in- och utfarten till kvartersmarken. Ansvaret för utbyggnad av in-och utfarten väntas läggas på kommande exploatör, genom marköverlåtelse-och genomförandeavtal.

Kvartersmark

Kommande exploatör ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Vatten, avlopp och dagvatten

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 som är 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Kommande exploatör ansvarar för utbyggnad av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar inom kvartersmark.

El, tele och bredband

Kommande exploatör ansvarar för anslutning till el- och telenät som behövs för dess verksamhet. Krävs omläggning av ledningsnät på grund av detaljplanens genomförande, ansvarar exploatören även för att detta genomförs. Ellevio AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet. Fiberaktörer i området är idag Skanova och Svenska stadsnät. Området är inte anslutet till fjärrvärmenätet.

Avtal

Med kommande exploatör kommer kommunen att ingå ett marköverlåtelse-och genomförandeavtal. Marköverlåtelse-och genomförandeavtalet ska reglera kostnads-och ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören för genomförandet av detaljplanen. I avtalet ska bland annat framgå ansvar för utförande och finansiering av allmän platsmark respektive kvartersmark, överlåtelse av kvartersmark och villkor under byggtiden med mera.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastighetsägare för gällande fastighet, Vansta 3:1, är i nuläget Nynäshamns kommun.

Fastighetsbildning

Kommunen ska överlåta den del av Vansta 3:1 som enligt detaljplanen är utsedd som kvartersmark till kommande exploatör. Detta markområde ska avstyckas från fastigheten Vansta 3:1 till en ny fastighet. För marköverföringen gäller de gränser och den areal som slutligen bestäms av Lantmäteriet i samband med lantmäteriförrättning.

Allmän plats

Allmän platsmark kommer fortsatt ingå i fastigheten Vansta 3:1.

Kvartersmark

Kvartersmarken kommer överlåtas till kommande exploatör genom lantmäteriförrättning (se avsnittet fastighetsbildning ovan). Marken kommer att utgöras av en ny fastighet som möjliggör etableringen av en drivmedelsstation, fordonstvätt och eventuella andra komplement.

Gemensamhetsanläggningar

Ingen gemensamhetsanläggning behöver införas för genomförandet av denna detaljplan.

Servitut och ledningsrätt

Inga kända tidigare rättigheter finns inom planområdet. Det behövs inte upprättas några rättigheter för att genomföra förslaget.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för fastighetsbildningen.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Utöver nedanstående inkomster och utgifter möjliggör planen för att ett mindre antal arbetstillfällen kan skapas.

Kommunstyrelsens inkomster och utgifter

Kommunstyrelsen kommer att få en intäkt i form av ersättning för marköverlåtelsen. Ersättningen beslutas genom marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Samhällsbyggnadsnämndens inkomster och utgifter

Planförslaget väntas innebära en mindre ökning av kommunens drift- och underhållskostnader för allmän platsmark, vilket belastar kommunens samhällsbyggnadsförvaltning.

Planförslaget har också inneburit en marginell kostnad för kommunens samhällsbyggnadsförvaltning kopplat till planläggningen av detaljplanen. Den övervägande majoriteten av planläggningen har bekostats av den aktör som senare avslutade sitt engagemang i projektet.

Inkomster/kostnader tillkommer genom erläggandet av VA-anläggningsavgiften samt upprättande av förbindelsepunkt till fastigheten men dessa berör VA-kollektivet. Som VA-huvudman kommer kommunen att få en intäkt i form av anläggningsavgift och brukningsavgift, för anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet.

Planekonomi

Den övervägande majoriteten av planläggningen har bekostats av den aktör som senare avslutade sitt engagemang i projektet, genom det planläggningsavtal som upprättades genom exploatören och kommunen. Planavgift anses därmed erlagd.

Kostnader för allmän plats

Kostnaderna för utförandet av erforderliga arbeten inom allmän platsmark kommer att åläggas kommande exploatör. Kommunen belastas inte av några kostnader för genomförandet av detaljplanen.

Kostnader för kvartersmark

Kommande exploatör bekostar byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Förrättningskostnaderna kommer att bekostas av kommande exploatör i enlighet med marköverlåtelse- och genomförandeavtalet. Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningstaxa.

Teknisk försörjning

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska kommande exploatör erlägga en avgift enligt vid anslutningstillfället gällande VA-taxa.

Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, typ av verksamhet och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten(avlopp) och dagvatten. Anläggningsavgiften ska ersätta kommunens VA-avdelnings kostnader för anläggande av servisleddningar fram till förbindelsepunkt.

Utbyggnad och drift av övrig teknisk försörjning (el, tele och bredband) finansieras av anslutnings- och brukaravgifter.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät ska kommande exploatör kontakta respektive ledningsägare.

Tekniska frågor

Trafik

Kopparvägens (f.d. Djursnäsvägen) anslutning till väg 225 kan eventuellt bli föremål för en om-/utbyggnad. En ny drivmedelsstation intill denna korsning förväntas bidra till en ökning av trafikmängden med 20%. En kommande exploatör kan därför komma att belastas med vissa kostnader i och med om-/utbyggnaden av denna korsning.

Gator

Genomförandet av detaljplanen innebär att mark planlagd som kvartersmark behöver anslutas till allmänna gator. Utfarten från kvartersmark till Kopparvägen (f.d. Djursnäsvägen) kommer att korsas befintlig gång- och cykelväg, (som ska finnas kvar).

Vatten och avlopp

I anslutning till planområdet finns allmänna ledningar för vatten och spillvatten utbyggda. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det befintliga allmänna vatten- och spillvattennätet. Dricks- och spillvattenanslutning för blivande fastighet inom kvartersmark sker till det allmänna ledningsnätet via att en ny förbindelsepunkt upprättas 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Befintliga ledningar behålls i nuvarande lägen. Utöver servisleddning fram till anslutningspunkt blir därmed ingen ut- eller ombyggnad nödvändig av VA inom allmän platsmark med anledning av planförslaget.

Dagvatten

Innan detaljplanens genomförande består planområdet till största delen av natur/skogsmark där regn- och dagvatten infiltreras alternativt avrinner i befintligt dike i planområdets norra del.

Med anledning av planerad verksamhet, med körytor, hantering av petroleumprodukter, kemikalier med mera, måste dagvattenmängderna och föroreningar hanteras inom kvartersmarken. Kommande exploatör ansvarar för att erforderliga reningsanordningar och likande upprättas inom kvartersmarken för ett lokalt omhändertagande av dagvattnet så att de lagar, regler, förordningar eller policys som finns för den planerade verksamheten följs.

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens dagvattenpolicy med så långt möjligt lokalt omhändertagande av dagvatten.

El, tele, bredband

Detaljplanen beöms inte medför några förändringar för befintliga ledningar. För teknisk försörjning till blivande verksamhet såsom el, tele och bredband träffas avtal om anslutning mellan kommande exploatör och respektive leverantör.

Fjärrvärme

Verksamheten planeras inte anslutas till fjärrvärmenätet.

Byggnation

Bulleråtgärder

Naturvårdsverkets allmänna råd gäller för både byggbuller och materialhantering och kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

Störningar under byggtid

Det kommer att ske en ökning av trafik och andra aktiviteter i området under byggtiden. Byggtrafik till och från planområdet kommer att ske så att störningar som påverkar allmänheten begränsas i möjligaste mån. Hänsyn kommer att tas till det gång- och cykelstråk som går genom planområdet så att allmänheten kommer att kunna fortsätta använda denna.

Brandskydd

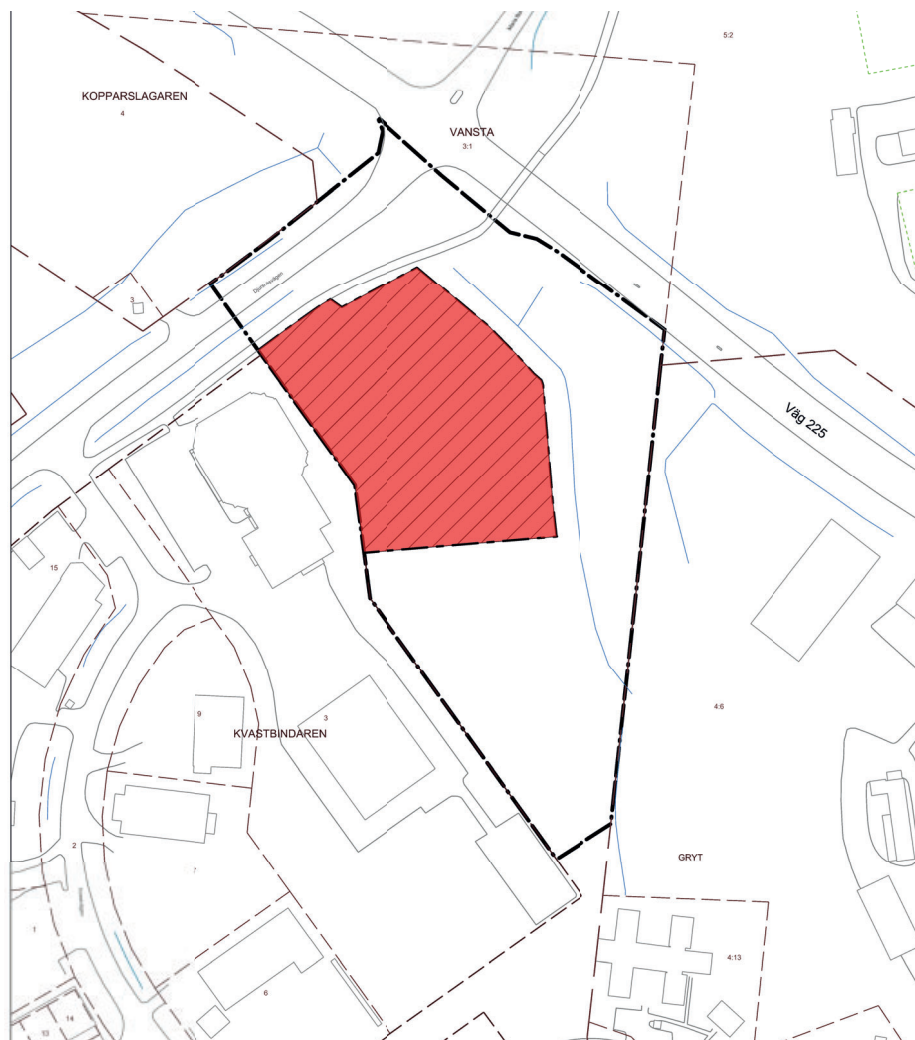
Kommande exploatör ska redovisa att planerad verksamhet uppfyller lagar och krav för drivmedelsanläggningar avseende risk för brand och explosion i samband med bygglov, exempelvis avseende riskavstånd till närliggande bebyggelse samt till länsväg 225 som är transportled för farligt gods. Planförslaget möjliggör för att alla aktuella lagar, regler med mera kan uppfyllas på platsen, givet frågan om brandskydd.

Hur berör detaljplanen dig?

Konsekvenser för berörda fastighetsägare och rättighetshavare m.fl. redovisas i tabell nedan. Se även fastighetskonsekvenskarta. För mer information hänvisas till avsnittet "Fastighetsrättsliga frågor" i genomförandebeskrivningen.

Fastigheter	Avstår mark	Erhåller mark	Rättighet upphör/ bildas/omprövas
Vansta 3:1	Ja	Nej	-
Nybildad fastighet	-	Ja	-

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



 Del av Vansta 3:1 som bidrar till kvartersmark för drivmedelsförsäljning och handel (5 560 kvm)

Fastighetskonsekvenskarta

Medverkande

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

Nynäshamns kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad april 2026

Fredrik Lantz
Planarkitekt

Rikard Strandberg
Avdelningschef SOT