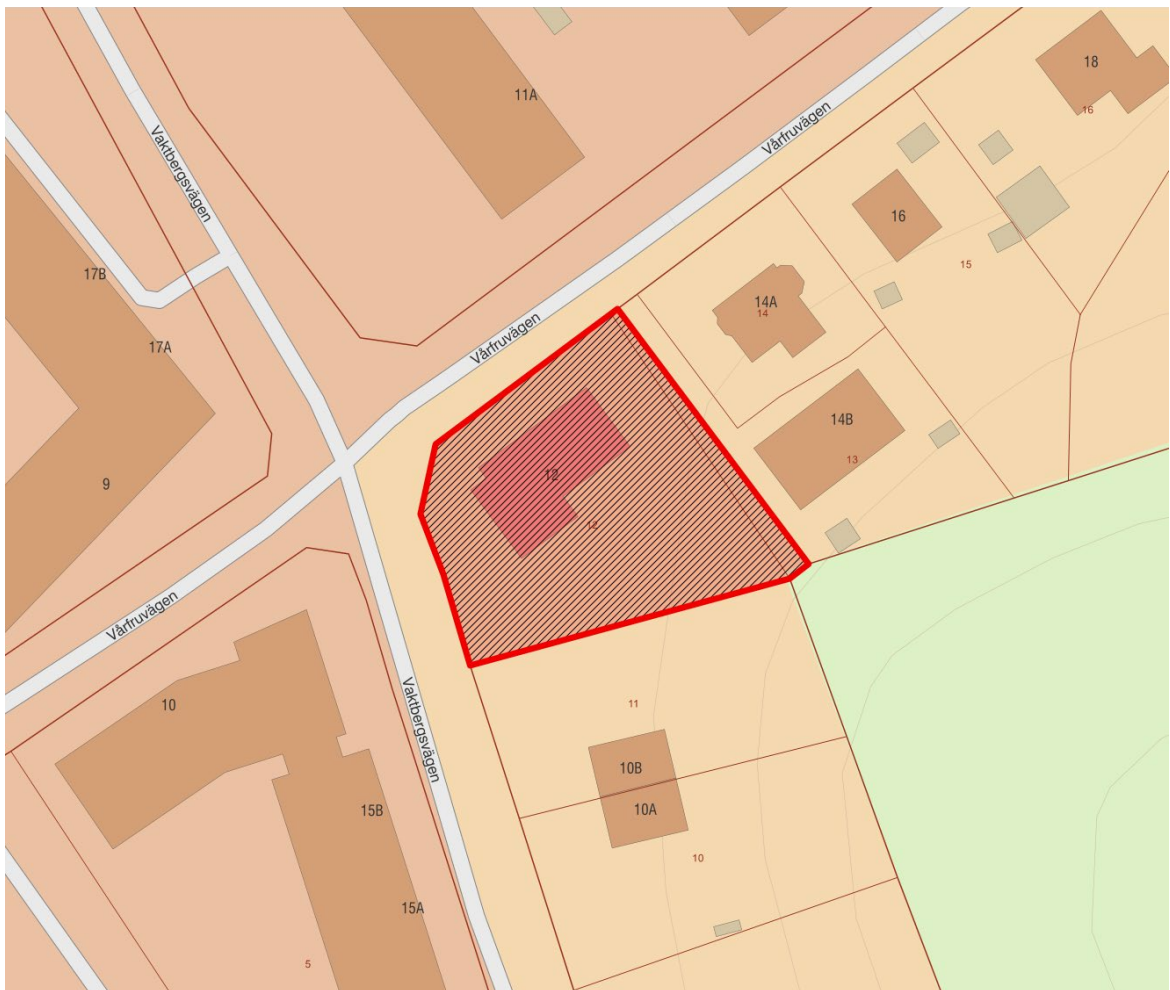




# Planbeskrivning

## Detaljplan för Vaktberget 12 och del av Vaktberget 13 Bostäder vid Vårfruvägen 12

Nynäshamns kommun  
Stockholms län



GRANSKNINGSHANDLING  
Standardförfarande enligt PBL (2010:900)

# Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>3</b>
<b>Inledning och syfte</b> .....	<b>4</b>
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Bakgrund.....	5
Planhandlingar och underlag.....	5
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>7</b>
Regionala beslut .....	7
Kommunala beslut.....	7
Riksintressen.....	8
<b>Förutsättningar, planförslag och konsekvenser</b> .....	<b>9</b>
Geotekniska förhållanden och markradon .....	9
Bebyggelse.....	9
Gator och trafik .....	11
Teknisk försörjning .....	12
Miljö.....	13
Miljökvalitetsnormer .....	14
Sociala perspektiv .....	15
Konsekvenser i övrigt .....	15
Planbestämmelser .....	15
<b>Genomförande</b> .....	<b>18</b>
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning .....	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Ekonomiska frågor.....	20
Tekniska frågor .....	20
Byggnation.....	21
Organisatoriska frågor .....	21
<b>Hur berör detaljplanen dig?</b> .....	<b>22</b>
<b>Medverkande</b> .....	<b>23</b>

# Sammanfattning

Planförslaget ska möjliggöra att den befintliga huvudbyggnaden på fastigheten Vaktberget 12 kan användas uteslutande för bostadsändamål och inredas med fler lägenheter.

På grund av en fastighetsreglering som gjordes efter att gällande detaljplan togs fram sträcker sig markanvändningen Samlingslokal en bit in på bostadsfastigheten Vaktberget 13. I planförslaget ändras användningen där till bostadsändamål för att överensstämma med fastighetens ändamål.

Plankartan reglerar kommande möjlig bebyggelse genom bestämmelser om bland annat utnyttjandegrad, nockhöjd och mark som inte får förses med byggnad. Detta för att anpassa förslaget till intilliggande bebyggelse.

Inom planområdet finns fyra tallar och en björk som är värdefulla på olika sätt. Dessa skyddas med planbestämmelser. Planförslaget tar också arkitekturhistoriska värden hos huvudbyggnaden på Vaktberget 12 i beaktning med en varsamhetsbestämmelse.

# Inledning och syfte

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

Planförslaget bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt vara av större betydelse. Det bedöms vara förenligt med översiktsplanen och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs därför med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att fastigheten Vaktberget 12 kan användas för bostadsändamål samtidigt som befintlig huvudbyggnads arkitekturhistoriska värden skyddas. Syftet är också att justera markanvändningen i enlighet med den fastighetsreglering av Vaktberget 13 som gjorts sedan gällande detaljplan upprättades.

Fastigheten Vaktberget 12 är idag planlagd för ändamålet samlings- och föreningslokal och rymmer förutom dessa funktioner en vaktmästarbostad. Tanken med den nya planen är att möjliggöra att befintlig huvudbyggnad byggs om invändigt för att användas som flerbostadshus.

På grund av ovan nämnda fastighetsreglering är en del av småhusfastigheten Vaktberget 13 planlagd för ändamålet samlings- och föreningslokal. Planområdet för den nya planen omfattar därför även detta markområde, för att se till så att markanvändningen i detaljplan stämmer överens med nuvarande fastighetsindelning.

Detaljplanen omfattar inte några allmänna platser men direkt utanför planområdet är huvudmannaskapet kommunalt för sådana. Genomförandetiden för planen är 5 år.

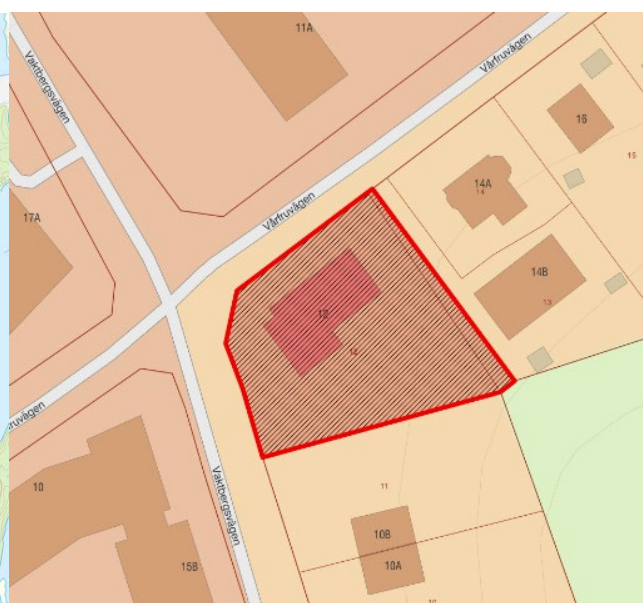
## Planområdet

### Läge

Planområdet ligger i norra delen av Nynäshamns stad och är beläget nordväst om Vaktberget, utmed Vårfruvägen.



Figur 1: Planområdets lokalisering



Figur 2: Planområdets omfattning

## Areal

Planområdets storlek är drygt 1200 m<sup>2</sup>.

## Markägoförhållanden

Fastigheten Vaktberget 12 ägs av Thoppen fastigheter AB. Vaktberget 13 är i privat ägo.

## Bakgrund

Ägaren till Vaktberget 12 har nyligen förvärvat fastigheten från Frälsningsarmén som har använt den för ändamålet samlingslokal och en tillhörande bostad. Frälsningsarmén har inte längre behov av samlingslokalen. Den nya fastighetsägaren vill nu därför använda fastigheten uteslutande för bostadsändamål.

Gällande detaljplan anger användningen Samlingslokal för fastigheten, men en viss sekundär användning som bostad är tillåten, till exempel i form av en vaktmästarbostad. När funktionen som samlingslokal utgår tillåts inte bostadsanvändning längre. Fastighetsägaren har därför ansökt om planbesked för att planlägga fastigheten för bostadsändamål. Den 19 oktober 2023 fattade kommunstyrelsen beslut om positivt planbesked för detta, se ärende KS/2023/0191.

År 2007 gjordes en fastighetsreglering där mark planlagd för ändamålet Samlingslokal överfördes från Vaktberget 12 till bostadsfastigheten Vaktberget 13. Anledningen var att dåvarande ägarna till Vaktberget 13 ville bygga ut huvudbyggnaden på fastigheten och behövde större tomt för att detta skulle vara tillåtet enligt planbestämmelserna i den gällande detaljplanen. Ägarna till Vaktberget 13 köpte därför en bit av markområdet inom Vaktberget 12 av Frälsningsarmén.

Detaljplanen påbörjades efter beslut av Samhällsbyggnadsnämnden den 14 november 2023.

## Planhandlingar och underlag

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

Under planprocessen har även följande handlingar tagits fram:

- Grundkarta (Nynäshamns kommun, 2023-12-28)
- Fastighetsförteckning (Lantmäteriet, 2024-01-10)

## Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Dagvattenutredning (Thoppen Fastigheter, 2024-02-14)
- Bullerutredning (Nynäshamns kommun, 2024-02-22)

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.

## Planförfarande

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över den samtidigt som det inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Genomförandet av detaljplanens antas inte medföra en betydande miljöpåverkan (se rubrik Konsekvenser i övrigt). Därför handläggs planen med standardförfarande.

Syftet med den gällande detaljplanen kan sägas vara att möjliggöra för en- och tvåbostadshus samt en samlingslokal i kvarteret. En förändring av markanvändningen från samlingslokal till användning för flerbostadshus kan anses strida

mot detta syfte. Därför har kommunen valt att inte göra en ändring av gällande detaljplan, utan istället göra en ny plan.

## Planprocessen

Ett förslag till detaljplan var ute på samråd 5 - 28 april 2024. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska Länsstyrelsen, Lantmäteriet, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet att lämna synpunkter. Kommunen fick in ett tiotal yttranden men inget som har föranlett en ändring av planförslaget.

Detaljplanen ställs nu ut för granskning där det återigen är möjligt att lämna skriftliga synpunkter på planförslaget. Granskningstiden ska vara minst två veckor, men den får göras kortare om alla berörda är överens om det. Synpunkterna från samrådet och granskningen kommer sedan sammanställas i ett utlåtande tillsammans med kommunens ställningstaganden. Efter granskningen ska detaljplanen antas av Samhällsbyggnadsnämnden. Om planen inte blir överklagad får den sedan laga kraft och kan därefter genomföras.

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



# Tidigare ställningstaganden

## Regionala beslut

### Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2050)

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF) säger att regionens aktörer ska prioritera arbetet med att öka bostadsbyggandet och skapa attraktiva livsmiljöer. De ska också styra mot ett transporteffektivt samhälle.

Detaljplaneområdet ingår i ett område som är utpekad som strategiskt stadsutvecklingsläge i RUF. Planen förordar att kommunerna i första hand ska välja sådana områden för stadsutveckling. Kulturmiljövärden i bebyggelsen ska användas som en resurs och hanteras utifrån sina förutsättningar.

## Kommunala beslut

### Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan (antagen 2012) ska Nynäshamns stad förtätas med fler bostäder, särskilt i de centrala delarna. Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen.

### Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamns stad (antagen 2017) ligger detaljplaneområdet precis på gränsen mellan karaktärsområdena Blandstad och Ytterstad. Bägge karaktärsområdena ska enligt planen förtätas med fler bostäder av olika typer som bidrar till att skapa en mer sammanhållen stad. Planförslaget bedöms överensstämma med den fördjupade översiktsplanen.

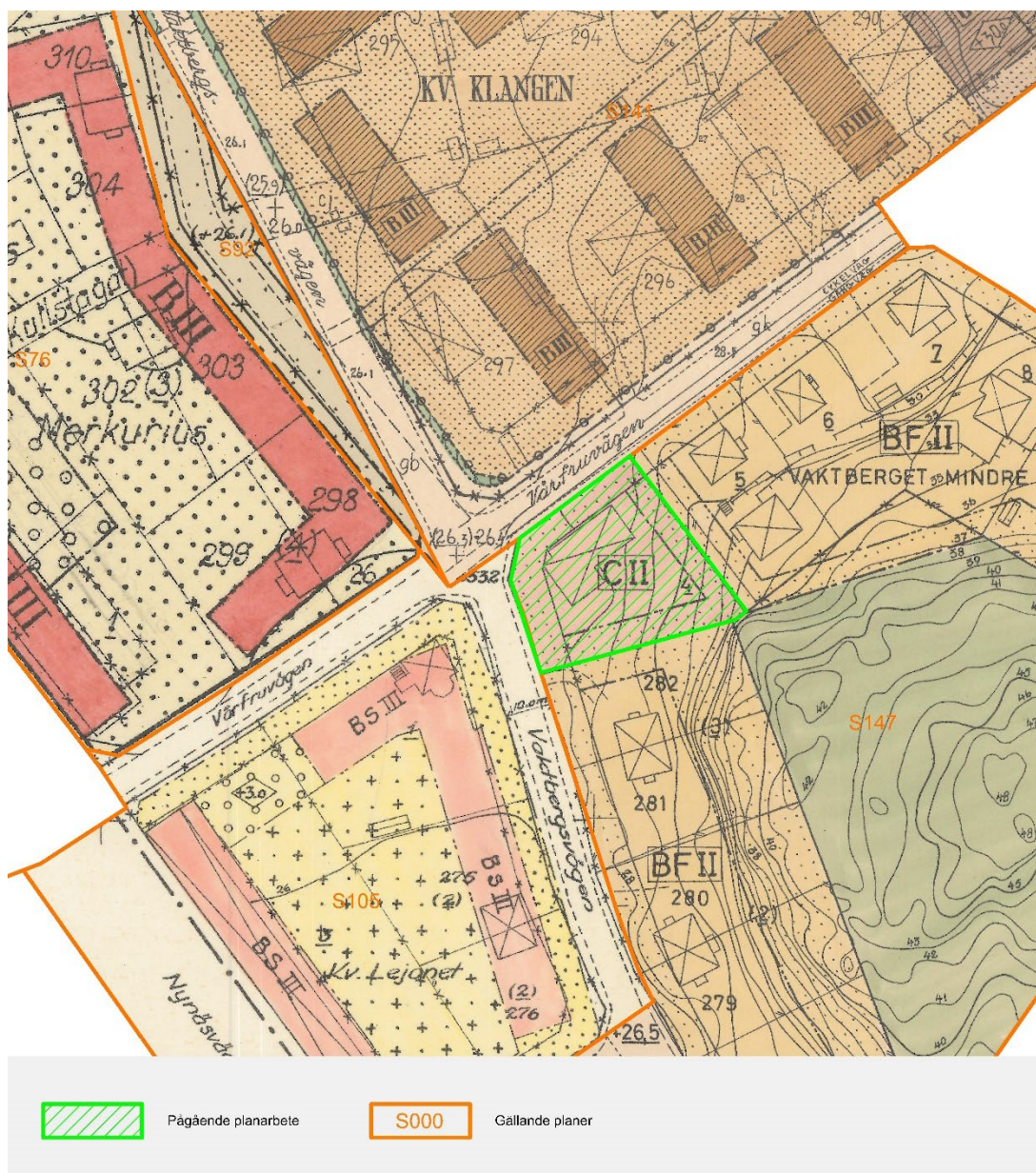
### Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag detaljplan S147 (antagen 1970) som anger användning Samlingslokal för fastigheten Vaktberget 12. Vaktberget 13 och övriga fastigheter i kvarteret är planlagda för bostäder i parhus och enbostadshus.



Figur 3: Gällande detaljplan S147

Omkringliggande kvarter närmast planområdet består av flerbostadshus, se planmosaikerna nedan.



Figur 4: Planmosaik över närområdet

## Fastighetsindelning

För fastigheterna inom planområdet gällde tidigare en tomtindelingsplan (I-329) som bestämde hur marken skulle vara indelad i fastigheter. För att den tidigare nämnda fastighetsregleringen 2007 (se rubrik Bakgrund ovan), där mark överfördes från Vaktberget 12 till Vaktberget 13, skulle kunna ske behövde tomtindelingsplanen upphävas. Upphävandet fick laga kraft i april 2007 (se ärende MSN/2007/0143).

I den påföljande förrättningen av fastighetsregleringen bedömde Lantmäteriet att de ombildade fastigheterna fortsatt är lämpliga för sina ändamål och att den avvikelse regleringen innebär från gällande detaljplan inte motverkar planens syfte.

## Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust.



# Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

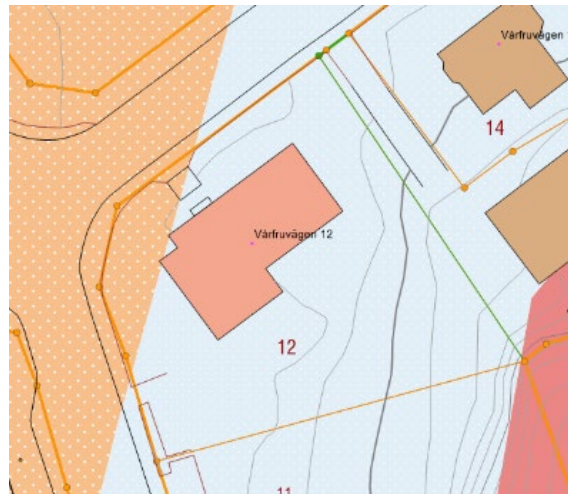
I detta kapitel redogörs för förutsättningar för planläggningen, det planförslag som arbetats fram och dess konsekvenser. Förutsättningar, planförslag och konsekvenser beskrivs ämnesvis.

## Geotekniska förhållanden och markradon

Av jordartskartan från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) framgår att marken inom planområdet till största delen består av sandig morän. I planområdets nordvästra hörn finns ett parti med svallsediment bestående av grus.

Det föreligger inga kända risker för ras eller skred i området, enligt Sveriges Geotekniska Instituts kartvisningstjänst för ras, skred och erosion (RSE).

Sandig morän är enligt SGU normalt inte en högriskjordart för markradon. Däremot är grus det. Men grusområdet förses i planförslaget med prickmark som hindrar uppförande av byggnader där, se nedan under planbestämmelser.



Figur 5: Jordartskarta SGU. Morän i blått och svallsediment i brunt

## Bebyggelse

### Nuläge

På fastigheten Vaktberget 12 finns idag en byggnad som är uppförd av Frälsningsarméns kår år 1960. Byggnaden består av två sammansmälta volymer. Den ena, lägre volymen innehåller en samlingssal och är försedd med ett sadeltak. Den andra, högre volymen innehåller ytterligare lokaler, kök, tvättstuga samt toaletter och på övervåningen en komplett bostad. Den högre volymen är försedd med ett pulpettak.

På fastigheten Vaktberget 13 finns ett enbostadshus och kompletterande byggnader.

Planområdet ligger centralt med gångavstånd till Nynäsgårds pendeltågsstation. I närområdet finns offentlig och kommersiell service, rekreationsytor och grönområden.

### Planförslag

Planförslaget möjliggör för att bygga om befintlig huvudbyggnad på Vaktberget 12 invändigt till ett flerbostadshus med totalt 4-5 lägenheter. Vissa exteriöra förändringar kommer förmodligen också behöva ske. Ytterdörrarna till samlingssalen behöver troligen sättas igen och ersättas med fönster för att få in tillräckligt med ljus i de nyskapade bostadslägenheterna. I övrigt är tanken att behålla byggnaden så som den är idag utvändigt.

I och med att den befintliga huvudbyggnaden planeras att vara kvar har det inte gjorts några volym- eller solstudier i planarbetet. Därför ges en byggrätt som speglar den byggnad som finns idag. En bestämmelse om nockhöjd begränsar höjden på huvudbyggnaden till ungefär den höjd den har idag. På motsvarande sätt bibehålls utnyttjandegraden av tomten till ungefär densamma. Se vidare under rubrik Planbestämmelser för mer information kring byggrätten.

Planområdet sträcker sig i öster en bit in på fastigheten Vaktberget 13. Detta för att byta markanvändning till bostadsändamål på det markområde som reglerades över från Vaktberget 12 år 2007.

## Stadsbild och gestaltning

Karaktäristiskt för bebyggelseområdet idag är att inga byggnader är placerade direkt invid trottoar eller vägbana. Detta beror på att det är reglerat i gällande detaljplaner, där mark närmast gatorna inte får bebyggas. För att säkerställa att eventuella framtida byggnationer inom planområdet anpassar sig till denna stadsbild behåller planförslaget samma utbredning av prickmark längs gatorna som finns i gällande detaljplan. Detta innebär att inga byggnader får placeras där.

I gällande detaljplan löper breda zoner där byggnader inte är tillåtna på ömse sidor om fastighetsgränserna för Vaktberget 12 i öster och söder. Troligen var tanken med detta att skapa så kallade "släpp" i bebyggelsen, som möjliggör utblickar mot naturen uppåt berget samtidigt som extra rymd skapades kring den kulturellt viktiga byggnaden på Vaktberget 12. För att bevara utblickarna mot naturen i gatubilden bevaras även här samma utbredning av prickmarken i planförslaget som i den gällande detaljplanen.

Kärl för sortering av avfall planeras att placeras på fastigheten Vaktberget 12, invid trottoarkanten på Vaktbergsvägen. Detta område kommer eventuellt att inramas med staket eller dylikt. Idag finns inga anläggningar så nära gatan i området. För att hindra att inramningen sticker upp för mycket i stadsbilden och hindrar siktlinjer är totalhöjden för anläggningar på prickmark begränsad i planförslaget.

## Kulturmiljö

Frälsningsarmén började sin verksamhet år 1915, först i ett hus vid dåvarande Rådhusorget (Fredsgatan 3) men 1921 uppfördes det ett litet hus på fastigheten Vaktberget 12 som de fortsatt bedrev sin verksamhet i. Byggnaden blev dock snabbt för liten då den endast kunde rymma 75 personer och armén växte kraftigt under första delen av 1900-talet.

Efter en generös donation av hovjägmästare Helge Axelsson Johnson bestämde kåren att det lilla huset skulle rivas för att ge plats för en ny större byggnad som skulle inrymma en stor möteslokal. Huset ritades av dåvarande Stadsarkitekt Anders Gustafsson och invigdes i september 1960. Det är samma byggnad som fortfarande finns på platsen idag.

Byggnaden är uppförd i en tidstypisk funktionalistisk stil och den har sin ursprungliga form bevarad. Volymen har dock ökat på byggnaden eftersom man har tilläggsisolerat huset, vilket även medfört att den putsade ljusgula ursprungliga fasaden har byggts över och ersatts med träpanel i en ljus kulör.

Fönstren är ursprungliga och även de teakfärgade vackra dörrarna, som är mycket tidstypiska. Balkongen är även den ursprunglig och är utformad i 50-talsstil. Byggnaden innehar ett arkitekturhistoriskt värde då den ursprungliga funktionalistiska formen är bevarad. Det arkitektoniska värdet är dock ganska lågt då byggnadens fasad förändrats mycket ovarsamt och fasadmaterialet bytts ut.

Entrén till samlingsalen, som nås via en trappa med ett tidstypiskt järnräcke, och de tidstypiska dörrarna har ett högt arkitekturhistoriskt värde där autenticitetsvärdet även är högt då de är mycket välbevarade. Även den högre byggnadsdelens pulpettak har ett högt arkitekturhistoriskt värde.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) är det av allmänt intresse att vid planläggning skydda konstnärliga och kulturhistoriska värden i bebyggelsen. Planförslaget innehåller därför en varsamhetsbestämmelse som betonar att



Figur 6: Den första byggnaden på Vaktberget 12



Figur 7: Befintlig huvudbyggnad, som den såg ut 1973 innan tilläggsisoleringen

den karaktäristiska takutformningen på den högre delen av huvudbyggnaden ska bibehållas vid en eventuell ändring av byggnaden, för att varsamhetskravet i PBL ska kunna anses vara uppfyllt.

Fastighetsägaren planerar att låta pardörrarna och trappan vid entrén till samlingssalen vara kvar när huset byggs om till flerbostadshus. Planförslaget innehåller dock inga bestämmelser om dörrarna och entrén i övrigt, för att inte begränsa möjligheterna till invändiga planlösningar på ett sätt som kan göra att planen blir svår att genomföra. Kommunen gör bedömningen att det allmänna intresset av bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (jämför PBL 2:3) här får anses väga tyngre än det allmänna intresset av att i detaljplanen skydda de konstnärliga och kulturhistoriska värden som entrén representerar. Varsamhetskravet i PBL gäller dock lika fullt och kommunen kommer att pröva frågan i det kommande bygglov om det trots allt skulle bli aktuellt att göra förändringar av denna del av byggnaden.

Planområdet ligger inte inom en kulturmiljö som är särskilt känslig. Inga kända fornlämningar finns i området.



Figur 8: Det karaktäristiska pulpettak och entrén till samlingssalen, sett från norr

## Gator och trafik

### Gatunät

Planområdet ligger i korsningen av Vårfruvägen och Vaktbergsvägen. Årsdygnstrafiken var 824 respektive 346 fordon per dygn vid en mätning i slutet av april 2023.

### Gångtrafik

Längs Vaktbergsvägen finns trottoar på bägge sidor men längs Vårfruvägen bara på den södra sidan utmed planområdet.

### Kollektivtrafik

Nynäsårds pendeltågsstation ligger på cirka 400 meters gångavstånd från planområdet. Närmaste busshållplats, Kullstaplan, ligger på cirka 150 meters gångavstånd. Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms därför som god.

### Cykelparkering

För att följa kommunens parkeringsnorm (antagen 2021) behöver minst sex parkeringsplatser för cyklar tillhandahållas för fastigheten Vaktberget 12, om huvudbyggnaden byggs om så att den rymmer fem lägenheter. Idag finns redan en tillräckligt stor cykelparkering, invid husets södra fasad, se grön färg i figur 9 nedan.

### Bilparkering

För att följa kommunens parkeringsnorm behöver minst fyra bilparkeringsplatser för Vaktberget 12 anläggas, om huvudbyggnaden byggs om så att den rymmer fem lägenheter. Idag finns redan en tillräckligt stor parkeringsyta inom fastigheten, se blå färg i figur 9 här bredvid.

Om behov uppstår kan en parkeringsplats för rörelsehindrade anläggas utanför entrén till trapphuset, se gul färg i figur 9 här bredvid.

### Angöring

Fastigheten Vaktberget 12 angörs idag huvudsakligen från Vaktbergsvägen. Besökare till samlingssalen går in via Vårfruvägen. Vaktberget 13 angörs från Vårfruvägen.



# Teknisk försörjning

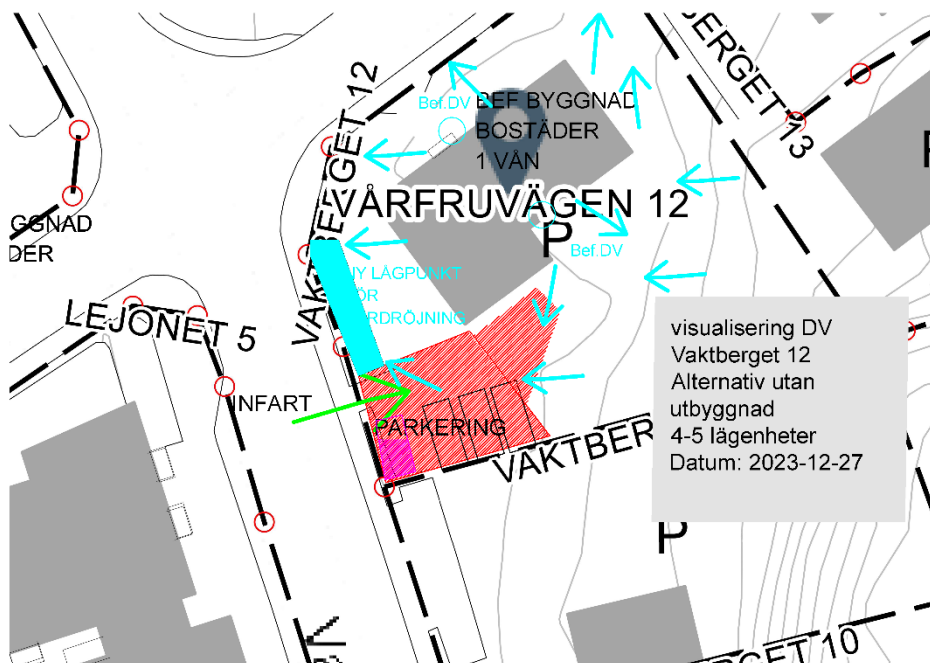
## Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och är redan idag anslutna till nätet. Eventuellt kan servisleddningarna till Vaktberget 12 behöva uppgraderas för att klara av 4-5 bostadslägenheter.

## Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts av Thoppen Fastigheter AB 2024-02-14. Den visar att drygt 1000 liter dagvatten behöver kunna fördröjas inom fastigheten Vaktberget 12 även om inga fler ytor hårdgörs. Detta för att kompensera för ökade nederbörds mängder i framtiden på grund av klimatförändringar. Om ytterligare ytor hårdgörs inom fastigheten behöver mer än 1000 liter kunna fördröjas.

För att fördröja dagvatten planerar fastighetsägaren att anlägga ett svackdike som rymmer 4000 liter på den västra delen av tomten, se turkos markering i Figur 10 nedan. Ett ledningssystem föreslås anläggas från huvudbyggnadens stuprör till diket. Ytor norr om byggnaden kommer att anslutas till diket via en markförlagd dräneringsledning. Diket kommer i sin tur anslutas till det kommunala dagvattennätet.



Figur 10: Svackdikets tänkta utbredning i turkos färg

I och med att marken inom planområdet består av morän respektive grus bedöms dagvattnet kunna infiltrera ned i marken och renas där vid normala regn. Vid kraftigare nederbörd upp till 20-årsregn kommer dagvattnet ledas till svackdiket och renas där. Enligt StormTac13 har svackdiken mycket goda reningsegenskaper på 35-90 %.

Svackdiket på 4000 liter är överdimensionerat i förhållande till 20-årsregn och kommer därför kunna svälja delar av dagvattnet även vid skyfall. Om diket blir fullt kommer en del vatten rinna ut på gatorna. Så sker redan idag och de lågpunkter som ligger närmast fastigheten ligger så till att inga byggnader bedöms kunna ta skada.

## Värme

Inga fjärrvärmeledningar finns i området idag. Husen inom planområdet värms upp med enskilda lösningar.

## El, tele och fiber

Ellevio AB och TeliaSonera Skanova Access AB har ledningar i anslutning till planområdet. Inga ledningar kommer att behöva flyttas som en följd av planförslaget. Teleledningarna till huvudbyggnaden på Vaktberget 12 löper under

platsen där avfallskärl planeras stå, se rubriken Avfall nedan. På grund av prickmarken i planförslaget kan inga byggnader planeras där men möjligen ett staket eller liknande.

## Avfall

Efter ombyggnaden av huvudbyggnaden på Vaktberget 12 planerar fastighetsägaren att ställa upp kärl för sortering av hushållsavfall i tomtens sydvästra hörn, se lila färg i Figur 9 ovan. Hämtning kommer att kunna ske direkt från gatan via en öppning mot trottoaren.

## Miljö

### Natur och vegetation

Kring huvudbyggnaden på fastigheten Vaktberget 12 finns en anlagd trädgård. Den östra delen av tomten utgörs mer av naturtomt och sluttar upp mot öster. I slutningen växer tre äldre tallar med grövre bark och plattade kronor. Tallarna har en stamdiameter på mellan 35 och 45 cm och bedöms vara skyddsvärda, men inte gå under beteckningen särskilt skyddsvärt träd.

Tallar är ett av Nynäshamn stads tre olika karaktärsträd och ska bevaras. En nätverksanalys över tallars spridningssamband visar att Vaktberget strax sydost om planområdet utgör en nod för dem. Generellt sett är dessa noder svaga inom tätorten jämfört med omgivande landskap, vilket gör att uppväxta tallar är värdefulla att bevara ur detta perspektiv.

En grövre björk växer vid infarten i sydväst. Björken har en stamdiameter på 58 cm och ett flertal håligheter (minst fyra) i huvudstammen ut mot gatan där grenar kapats av. Håligheterna är ca 8-10 cm i diameter. Detta innebär att björken utgör ett så kallat särskilt skyddsvärt träd enligt den definition som finns i Åtgärdsprogram för särskilt skyddsvärda träd - Mål och åtgärder 2012-2016 (Rapport 6946, Naturvårdsverket 2012) som gäller träd grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstam. Björkens håligheter kan innehålla rödlistade och/eller fridlysta arter.

För att skydda de för staden karaktäristiska tallarna och björken som nämnts ovan har en planbestämmelse införts som bara tillåter att dessa träd fälls om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. För att kommunen ska få insyn i eventuella framtida bedömningar kring sjuka eller farliga träd finns också en planbestämmelse om marklovplikt för nedtagning av träd med en stamdiameter på 35 cm eller större. Se vidare under rubrik Planbestämmelser nedan.

I fråga om träden bedömer kommunen att det allmänna intresset av att skydda bebyggelseområdets särskilda miljömässiga värden (jämför PBL 2:6) väger tyngre än begränsningen i äganderätten för den enskilde.

### Ekosystemtjänster

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

De ekosystemtjänster som finns på platsen utgörs framförallt av de naturvärden som beskrivits ovan. Träden ger skugga soliga varma dagar, renar luften och minskar mängden dagvatten som behöver tas om hand.



Figur 11: De äldre tallarna på Vaktberget 12



Figur 12: Den skyddsvärda Björken på Vaktberget 12

# Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) reglerar krav på miljö kvalitet som ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger. Statliga myndigheter har beslutat om åtgärder för att följa normerna där vissa av åtgärderna är direkt riktade till kommunerna.

## Ytvattnets kvalitet

Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Bedömningen omfattar även påverkan på vattendragets form, om botten har förändrats, marktyp i närmiljön och strukturen på strandzonen. Statusen blir sämre om vattenflödet inte är detsamma över tid. Allt detta är yttre påverkan som oftast är negativ för växt- och djurliv. Andra faktorer som påverkar är till exempel försurning och utsläpp av övergödande ämnen. MKN för Mysingen är "God ekologisk status" 2039.

Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten, till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föroreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin. MKN för Mysingen är "God kemisk ytvattenstatus" (den ska alltså redan vara uppnådd och har ingen tidsfrist som den ekologiska statusen fått).

Den ekologiska statusen idag för Mysingen är "måttlig". Statusen beror främst på övergödning där kvalitetsfaktorn växtplankton (klorofyll a) är utslagsgivande och stöds av kvalitetsfaktorn näringsämnen. Den kemiska statusen är "uppnår ej god". Statusen beror på att gränsvärdena för de prioriterade ämnena antracen, fluoranten, tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Enligt VISS är det statusen för TBT som gör att god kemisk status alltså inte uppnås i vattenförekomsten – om man inte räknar in de så kallade "överallt överskridna prioriterade ämnena", Hg och PBDE, i statusbedömningen.

Dagvattnet från planområdet leds via kommunens ledningsnät till recipienten Mysingen. Innan dagvattnet når Mysingen renas det i Alhagens våtmark. Då varken den ekologiska eller kemiska statusen för Mysingen är god får inte mängden föroreningar öka i samband med planförslaget genomförande. Det föreslagna genomförandet av planen innebär att ett svackdike med god reningsförmåga, som till sin storlek är överdimensionerat i förhållande till 20-årsregn, anläggs inom planområdet. Därför antar kommunen att mängden föroreningar som når vattenförekomsten Mysingen inte kommer att öka jämfört med om planen inte genomförs. Ett genomförande av planen bedöms därför inte försvåra för Mysingen att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

## 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 (jämför 5 kap. 2 § första stycket 4 miljöbalken).

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

Kommunen har utrett bullersituationen vid Vaktberget 12 med tanke på ombyggnationen till flerbostadshus. Enligt Förordning (2015:216) är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder 60 dBA. Kommunens beräkningar visar på en ekvivalentnivå på som mest 53 dBA vid befintlig byggnads norrfasad samt 52 dBA vid den västra fasaden. Riktvärdet i förordningen beräknas alltså klaras med god marginal.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad är 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA. Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena klaras. Kommunens beräkningar visar en ekvivalentnivå på 36 dBA och en maxnivå på 64 dBA vid den befintliga uteplatsen på Vaktberget 12 söder om huvudbyggnaden, invid slänten i sydöst. Således bedöms riktvärdena i förordningen kunna klaras även i detta avseende.

# Sociala perspektiv

Kommunen bedömer att efterfrågan på samlingslokaler för religiösa samfund och liknande verksamheter är begränsat. Därför är det inte särskilt troligt att någon aktör i framtiden skulle vilja återupprätta en mötesplats i denna lokal. Planförslagets påverkan på utbudet av mötesplatser i området bör därför kunna anses som liten.

## Lek och rekreation

Kommunen bedömer att det finns tillräckligt stor friyta för lek och utevistelse på fastigheten Vaktberget 12 även om fler lägenheter inreds i huvudbyggnaden.

## Barnperspektivet

På hundra meters avstånd från planområdet ligger Stadsparken, där det finns lekredskap av olika slag. Planförslaget bedöms ha mycket liten specifik påverkan på barn. Därför har ingen barnkonsekvensanalys genomförts.

# Konsekvenser i övrigt

## Riksintressen

Som tidigare nämnts omfattas planområdet av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. För båda riksintressena gäller att de inte utgör hinder för utveckling av befintliga orter. Därför ligger planförslaget i linje med de avvägningar som gjorts i preciseringen av riksintressena.

## Planens miljöpåverkan

En undersökning om detaljplanens miljöpåverkan har tagits fram av kommunen. Undersökningen har samrått med Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund samt Länsstyrelsen Stockholm. Planförslaget väntas inte påverka naturvärden negativt. Planen väntas inte heller medföra någon påverkan på risker för människors hälsa eller för miljön.

Detaljplanen kan ge upphov till en viss påverkan på kulturmiljövärden eftersom den möjliggör att samlingsalen i huvudbyggnaden på Vaktberget 12 kan omvandlas till bostadsyta. Detta innebär ett försvagande av kontinuitetsvärdet på platsen. Att samlingsalen och andra rum för sociala sammankomster i byggnaden försvinner innebär att också sociala värden i form av en mötesplats försvinner. Planens påverkan på dessa miljöaspekter bedöms dock vara begränsade i förhållande till förekomsten av dessa värden i hela staden. Därför bedömer kommunen att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

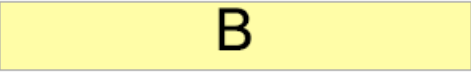

# Planbestämmelser

I plankartan finns ett antal bestämmelser för att reglera bebyggelsen och marken inom planområdet. Bestämmelserna förklaras nedan för att ge en djupare förståelse av syftet med dem.

## Bestämmelser som gäller inom hela planområdet

Symbol	Beteckning	Syfte & motiv
Saknar symbol	Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter på 35 cm eller större, mätt 130 cm ovan mark.	Denna bestämmelse utgår från det allmänna intresset av att skydda ett bebyggelseområdes särskilda miljömässiga värden (se PBL 2:6). Syftet är att skydda träd inom planområdet som utgör värdefulla inslag i miljön. Sådana träd får normalt inte fällas vid en prövning av marklov enligt PBL. Se även bestämmelse n <sub>1</sub> nedan.

## Planbestämmelser som gäller inom kvartersmark

Symbol	Beteckning	Syfte & motiv
	Bostäder	<p>Eftersom detaljplanen syftar till att möjliggöra en ombyggnad av befintlig huvudbyggnad på fastigheten Vaktberget 12 till flerbostadshus ändras markanvändningen i planområdet till bostäder. Inom användningen ingår också ytor för cykelparkering och parkering av fordon.</p> <p>Den lilla del av Vaktberget 13 som ingår i planområdet får också användningen bostäder, på grund av att området numera utgör en del av tomten till ett enbostadshus.</p>
e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	<p>I gällande detaljplan är den maximala byggnadsarean för bostadshus satt till 20% av tomtarean. Detta har gett området en viss karaktär. För fastigheten Vaktberget 12 är dock byggrätten inte begränsad idag, men den huvudbyggnad som står på tomten har ett markavtryck som understiger 20%, varför den smälter in i den reglerade bebyggelsemiljön.</p> <p>För att beakta det allmänna intresset av att framtida byggnader utformas så att de passar in i stadsbilden och respekterar befintliga karaktärsdrag i bebyggelseområdet (jämför PBL 2:6), behålls principen om 20 % utnyttjandegrad som även får omfatta fastigheten Vaktberget 12.</p>
h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd är 8,5 meter.	<p>I planförslaget begränsas höjden på byggnader. I och med att inga byggnader får uppföras inom den del av Vaktberget 13 som ligger inom planområdet gäller begränsningen i praktiken bara för det markområde som ligger inom Vaktberget 12.</p> <p>I gällande detaljplan är byggnadshöjden begränsad till 8 meter inom kvartersmark för bostäder. Antal våningar är begränsade till två.</p> <p>För att tillgodose det allmänna intresset av att eventuella framtida byggnationer inom Vaktberget 12 utformas så att de passar in i stadsbilden och respekterar befintliga karaktärsdrag i bebyggelseområdet (jämför PBL 2:6), sätts den maximala nockhöjden därför till 8,5 meter. Tanken är att det ska gå att bygga max två våningar om huvudbyggnaden ersätts med annan byggnad.</p>
	Marken får inte förses med byggnad	I de gällande detaljplanerna i området får marken närmast gatorna inte förses med byggnad. Detta har skapat en stadsbild där det är luftigt och fritt närmast gatorna. För att framtida byggnationer



		ska bli anpassade till stadsbilden och för att bebyggelseområdets karaktärsdrag ska respekteras (jämför PBL 2:6), har prickmarken i stort sett samma utbredning i planförslaget som i den gällande detaljplanen. Anläggningar får dock uppföras. Se mer under rubriken Stadsbild och gestaltning ovan.
h <sub>2</sub>	Högsta totalhöjd är 1,4 meter.	Denna bestämmelse begränsar höjden på eventuella anläggningar inom prickmarken.  Prickmarken får inte bebyggas enligt gällande detaljplan. Det gör att det inte finns några anläggningar närmast gatorna i området idag. För att eventuella staket eller dylikt som uppförs kring den föreslagna platsen för sortering av hushållsavfall på Vaktberget 12 inte ska sticka upp för mycket i stadsbilden hålls höjden på dessa ned till 1,4 m, så att de som högst hamnar i nivå med parkerade bilar utmed gatan.
k <sub>1</sub>	Den karaktäristiska takutformningen på den högre delen av huvudbyggnaden ska bibehållas.	Ett av syftena med planförslaget är att skydda den befintliga huvudbyggnadens arkitekturhistoriska värden (i enlighet med PBL 2:6). Därför innehåller plankartan en bestämmelse om att takutformningen på den högre delen av huvudbyggnaden ska bibehållas vid en ändring av byggnaden, för att varsamhetskravet i PBL ska kunna anses vara uppfyllt.  Bestämmelsen ersätter inte det generella varsamhetskravet i PBL. Det är viktigt att vid eventuella framtida ändringar av byggnaden ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och ta till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (se PBL 8:17). Se därför rubrik Kulturmiljö ovan angående de övriga värden huset representerar inför en ändring av byggnaden.
n <sub>1</sub>	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, i det fallet ska ett träd av samma art återplanteras	För att beakta det allmänna intresset av att skydda bebyggelseområdets särskilda miljömässiga värden (jämför PBL 2:6) innehåller plankartan skyddsbestämmelser för värdefulla träd.

# Genomförande

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

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

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Allmän plats

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

Planområdet består inte till någon del av allmän platsmark.

### Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för iordningställande och utbyggnad av den byggrätt som detaljplanen möjliggör.

### Vatten, avlopp och dagvatten

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

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

Kommunen ansvarar för att upprätta eventuell ny förbindelsepunkt 0,5 meter utanför fastighetsgräns.

### El, fiber, tele etc.

Ellevio AB är huvudman för elnätet och har ledningar utmed Vårfruvägen och Vaktbergsvägen.

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för fiber- och telenätet och har ledningar utmed Vårfruvägen och Vaktbergsvägen.

Kommunen har ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten utmed Vårfruvägen samt dricksvatten och dagvatten utmed Vaktbergsvägen.

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

Fastighetsägaren ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Det kan finnas ytterligare av kommunen okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger Fastighetsägaren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Fastighetsägaren ansvarar för att den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till exempelvis fiber-, el-, vatten- och avloppsledningar.

### Avtal

Inför upprättandet av Detaljplanen har ett planläggningsavtal och en principöverenskommelse avseende exploatering tecknats mellan Exploatören och Nynäshamn kommun. Principöverenskommelsen reglerar kostnader för bland annat framtagandet av detaljplanen och tydliggör vilka principer som ska gälla inför planläggning och projektgenomförande.

# Fastighetsrättsliga frågor

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

Kommunen har initiativrätt att söka förrättning för att exempelvis genomföra en detaljplan.

## Fastighetsägare

Detaljplanen berör fastigheterna Vaktberget 12 och Vaktberget 13. Fastighetsägare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

## Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen.

Inga fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheten och dess gränser ska överensstämma med detaljplanen.

## Allmän plats

Detaljplanen består inte till någon del av allmän plats.

## Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör bostadsfastighet med anläggningar såsom väg och parkering.

## Gemensamhetsanläggningar

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

Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar.

## Servitut

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på en annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andra fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på ett visst sätt. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Servitutförhållandet gäller alltid mellan fastigheter. Annars benämns rättigheten som ett arrende eller en nyttjanderätt.

Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Inom de områden som i detaljplanen är reserverade för ett visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelsen inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Inom planområdet finns inga befintliga servitut.

## Ledningsrätt och andra rättigheter för ledningar

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som kan upplåtas till förmån för både en juridisk person eller en fastighet. Ledningsrätt är, precis som namnet antyder, en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast bildas av lantmäterimyndigheten.

Underjordiska ledningar finns utmed Vårfruvägen och Vaktbergsvägen. Ledningar inom kommunens fastigheter skyddas genom markavtal mellan kommunen och ledningsägare, vilka innebär att ledningsägarna får nyttjanderätt för sina ledningar på kommunens fastigheter. Markavtalen kan, om så önskas, ersättas med ledningsrätt eller

servitut, men det är inte nödvändigt så länge fastigheten är i kommunens ägo. En ansökan om prövning av ledningsrätt skickas till Lantmäteriet.

Planförslaget påverkar inte befintliga ledningsrätter.

## Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om bildande av ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet.

Inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

# Ekonomiska frågor

## Kommunalekonomiska konsekvenser

Den kommunala ekonomin bedöms inte påverkas nämnvärt av detaljplanen.

Bygglovavgift kommer att debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.

## Planeekonomi

Planläggningsavtal har upprättats mellan kommunen och Exploatören angående kostnaderna för upprättande av detaljplan.

## Kostnader för allmän plats

Planförslaget bedöms inte medföra några utgifter för investeringar inom allmän platsmark.

## Kostnader för kvartersmark

Fastighetsägaren bekostar utbyggnad av kvartersmark inom planområdet.

## Förrättningskostnader

Förrättningskostnader beror på tidsåtgången och gällande förrättningstaxa.

## Teknisk försörjning

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

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. I vissa fall, inom kommunens mark, reglerar markavtal mellan kommunen och ledningsägare hur kostnader för ledningsflytt fördelas.

# Tekniska frågor

## Trafik

Angöring till Vaktberget 12 sker via Vaktbergsvägen.

## Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Befintlig byggnad inom planområdet är ansluten till vatten- och spillvattenledning. Befintliga ledningar kan behöva anpassas till fler anslutna bostadslägenheter.

Nya bostadslägenheter ska ansluta till det befintliga kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Förbindelsepunkt finns. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, underhåll och drift av servisledning mellan förbindelsepunkt och byggnad.

## Dagvatten

Planförslaget innebär att dagvattenåtgärder behöver genomföras för att rena och dagvatten. Läs mer om detta under avsnitt Teknisk försörjning, Dagvatten.

## El, bredband

Installationer inom kvartersmark för att tillgodose områdesförsörjning av el och bredband projekteras och förläggas av Fastighetsägaren.

Befintliga ledningar och anläggningar ska bevaras i nuvarande läge i den mån det är möjligt. Befintliga ledningar kan dock påverkas vid byggnation. Hänsyn ska alltid tas till anläggningarnas läge och olägenheter för ledningshavare ska undvikas så långt som möjligt. Kommunen har markavtal med ledningsägarna som reglerar upplåtelse av utrymme och villkor för flytt av ledningar inom kommunens fastigheter.

## Fjärrvärme

Huvudman för fjärrvärmenätet är Adven Nynäshamn AB. Om intresse finns för nyanslutning till fjärrvärme innebär det att fjärrvärmenätet behöver byggas ut. Utbyggnation av ledningar ska samordnas med kommunen och andra ledningsägare. Kommunen tecknar markavtal med ledningsägaren till fjärrvärmeledningarna som reglerar upplåtelse av utrymme och villkor för flytt av ledningar inom kommunens fastigheter.

# Byggnation

## Bulleråtgärder

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

## Störningar under byggtid

Ombyggnationen kan innebära att tyngre transporter med bland annat byggmaterial trafikerar Vaktbergsvägen och Vårfruvägen. Även buller till följd av byggnationen kan uppstå.

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

## Brandskydd

Tillträde för räddningstjänstens fordon är tillgodosett. Fastighetsägaren ska redovisa att åtkomligheten och brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Inga specifika brandskyddsåtgärder föreslås inom planområdet.

# Organisatoriska frågor

## Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900).

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	-	april 2024
Granskning	-	juni/juli 2024
Antagande	-	september 2024
Laga kraft	-	oktober 2024

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

Detaljplanen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller av större vikt. Därför är det samhällsbyggnadsnämnden som beslutar om antagande av planen.

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

## Genomförandetid

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

En kort genomförandetid bedöms vara lämplig inom Nynäshamns 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.

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.

# Hur berör detaljplanen dig?

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

Fastigheter	Avstår mark	Erhåller mark	Rättighet upphör/ bildas/omprövas
Vaktberget 12	Nej	Nej	-
Vaktberget 13	Nej	Nej	-

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

# Medverkande

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

## Nynäshamns kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad juni 2024

Staffan Ahlstedt  
planarkitekt

Rikard Strandberg  
plan- och bygglovschef