



# Planbeskrivning

Detaljplan för del av Lyngsta 2:2 och  
del av Lyngsta 2:26



Standardförfarande enligt PBL 2010:900  
(i dess lydelse efter januari 2015)

# Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>4</b>
<b>Inledning och syfte.....</b>	<b>5</b>
Inledning .....	5
Planhandlingar .....	5
Planunderlag .....	5
Vad är en detaljplan? .....	6
Bakgrund .....	7
Planens syfte och huvuddrag .....	8
<b>Planområdet .....</b>	<b>9</b>
Läge, areal och markägoförhållanden .....	9
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>11</b>
Regionala beslut .....	11
Kommunala beslut .....	11
<b>Förutsättningar och förslag .....</b>	<b>14</b>
Mark .....	14
Bebyggelse .....	22
Gator och trafik.....	26
Teknisk försörjning .....	31
Vatten.....	32
Sociala perspektiv.....	34
Störningar på platsen .....	35
Sammanfattning av planförslaget.....	37
Planbestämmelser.....	38
Konsekvenser .....	40
<b>Genomförande.....</b>	<b>43</b>
Organisatoriska frågor.....	43
Fastighetsrättsliga frågor .....	45

Ekonomiska frågor .....	46
Tekniska frågor .....	47
Byggnation.....	47
<b>Hur berör detaljplanen dig?.....</b>	<b>49</b>
<b>Administrativa frågor .....</b>	<b>50</b>

# Sammanfattning

Stora Vika är utpekad i Nynäshamns kommuns översiktsplan (Nynäshamns kommun, 2012) som en av kommunens åtta utvecklingsorter vilket innebär att det främst är där som kommunens tillväxt ska ske. Identifierade utvecklingsmöjligheter som beskrivs för Stora Vika är viss förtätning och ny bebyggelse öster om orten, vilket ger förbättrade förutsättningar för service och arbetsplatser. Planområdet ligger knappt en kilometer nordöst om Stora Vika längs Sjöviksvägen. Delar av två fastigheter ingår i planområdet- Lyngsta 2:2 och Lyngsta 2:26.

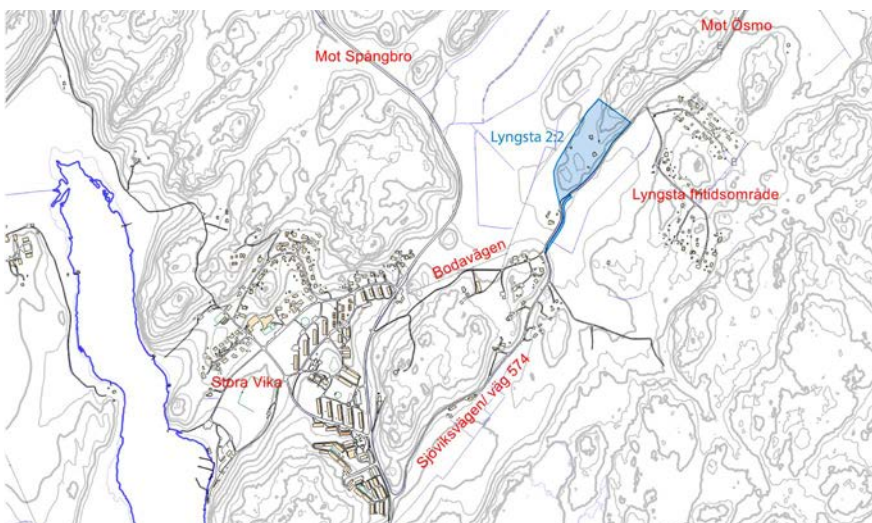
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett 40-tal kedjehus på delar av fastigheten Lyngsta 2:2 samt att skydda de områden med högst naturvärden genom att planlägga dem som naturmark.

Naturvärdesinventeringen som togs fram 2019 har legat till grund för planförslaget och byggnadernas placering. Byggnaderna är i huvudsak placerade i de områden som naturvärdesinventeringen bedömde har de lägsta naturvärdena. Stora delar av fastigheten lämnas obebyggd för att spara områden med högst naturvärden. Även markens topografi har tagits med i beaktande och byggnaderna är placerade där marken är som flackast för att göra så liten inverkan som möjligt i naturen.

Sjöviksvägen samt Stora Vika vägen är i översiktsplanen utpekade som "prioriterade framtida cykelstråk". Planförslaget innebär att en ny gång- och cykelväg som är ca 200m lång förläggs utefter den del av Sjöviksvägen som förbinder de nya bostäderna med Bodavägen. Bodavägen är den genaste gångvägen till Stora Vika.

Planområdet förses med kommunalt vatten och avlopp och för att detta ska kunna ske förses området med en ny pumpstation som också kan innehålla tryckstegring. Planområdet förses med en nätstation för att möjliggöra elanslutning.

Det nya bostadsområdets gator planläggs med enskilt huvudmannaskap. Även den nya gång- och cykelvägen utefter Sjöviksvägen samt naturmarken ges ett enskilt huvudmannaskap. Det särskilda skälet för att detaljplanlägga med enskilt huvudmannaskap är att få en enhetlig förvaltning inom området då hela Stora Vika är planlagt med enskilt huvudmannaskap.



Översiktskarta med vägnamn

# 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 översiktplanen och antas inte medföra en betydande inverkan på miljön. Detaljplanen handläggs därför med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

## Planhandlingar

Detaljplanen består av flera olika handlingar som ska läsas tillsammans. Förutom planbeskrivningen ingår

- plankarta
- fastighetsförteckning
- illustrationsplan
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

Dessa handlingar finns tillgängliga hos samhällsbyggnadsförvaltningen i Nynäshamns kommun.

## Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- PM Trafik, Lyngsta 2:2 och 2:6, 2021-05-10, Civit
- Dagvattenutredning för Nynäshamns kommun, version 1.2, 2021-05-24, Geosigma
- Tekniskt PM - Geoteknik, 2020-12-11 (Rev B), Geosigma
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR, 2019-10-29, Geosigma
- Naturvärdesinventering Lyngsta 2\_2, Nynäshamns kommun, 2018-09-08, Ekologigruppen
- Naturvärdesinventering Lyngsta 2:2, Nynäshamns kommun, 2019-08-27, Ekologigruppen
- PM Preliminära resultat av etapp 1 av arkeologisk utredning inför detaljplanearbete inom fastigheten Lyngsta 2:2, Nynäshamns kommun, AL projektnummer 2017.53, Arkeologistik
- Lyngsta, Arkeologisk utredning etapp 2, Rapport 2019:11, Arkeologistik
- Lyngsta, Nynäshamn, Trafikbullerutredning för detaljplan, Rapport 21012 A, 2021-03-03, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB
- Resonemang rörande försiktighets- och skyddsåtgärder, 2022-02-07, Ekologigruppen

## 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 kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### Planprocessen

När alla planhandlingar är klara ställs planen ut på samråd. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska Länsstyrelsen, Lantmäteriet, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet att lämna synpunkter. Efter samrådet sammanställs och redovisas de synpunkter som kommit in i en samrådsredogörelse och planförslaget justeras och kompletteras om det behövs.

Detaljplanen ställs sedan ut för granskning och det är då återigen 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 sammanställs i ett utlåtande. Efter granskningen ska detaljplanen antas i kommunfullmäktige. Om planen inte blir överklagad vinner den laga kraft och kan därefter genomföras.

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



## Bakgrund

Planuppdraget har initierats av fastighetsägarna till Lyngsta 2:2 som önskar uppföra kedjehus på delar av fastigheten. Fastigheten är ca 10 ha stor och består av två delar - ca 5 ha jordbruksmark i den södra delen och ca 5 ha skogsmark i den norra delen.

Fastighetsägarna inkom 2015-07-01 med ansökan om planbesked till Nynäshamns kommun. Förslaget var att bebygga fastigheten med cirka 50 bostäder fördelat mellan fristående villor och radhus. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslog att byggnationen kunde vara lämplig med hänvisning till stärkt underlag för service i Stora Vika.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden lämnade 2015-10-22 positivt planbesked till fastighetsägarna för att pröva bostadsbyggnation på fastigheten.

Fastighetsägarna inkom vintern 2017 med ett förslag på 142 bostäder inom fastigheten Lyngsta 2:2. Förslaget bestod av 45 villor på fastighetens skogsmark och 41 villor och 5 flerbostadshus på fastighetens åkermark. I förslaget föreslogs även en förskola i åkermarkens norra del.

Förslaget diskuterades internt och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen valde i samband med beslut om planuppdrag att föreslå två olika inriktningar för planarbetet. Det första alternativet var att enbart de delar av förslaget som planerades på skogsmarken skulle prövas medan det andra alternativet var att hela förslaget inklusive byggnationen på åkermarken skulle prövas.

I december 2018 tog Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslut om planuppdrag i enlighet med det första alternativet. Det innebär att Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att pröva förslaget för de delar som gäller skogsmark genom planläggning.

Ett intentionsavtal upprättades också mellan kommunen och fastighetsägarna och beslutades i kommunfullmäktige 19 september 2018. Intentionsavtalet reglerar bland annat hur VA-lösning ska hanteras samt att en gång- och cykelväg måste anläggas för att möjliggöra den tänkta bostadsbyggnationen.

Efter dess att planbesked gavs har fastighetsägaren arbetat om bebyggelseförslaget som nu innefattar ett 40-tal småhus på skogsmarken. Jordbruksmarken inom Lyngsta 2:2 ingår inte i planområdet.

Detaljplanen var på samråd 24 mars - 22 april 2020 . Ett 20-tal yttranden inkom som har bemötts av kommunen. Yttranden och bemötanden finns samlade i en samrådsredogörelse.

Detaljplanen var på granskning 3 december - 17 december 2021 . Ett 20-tal yttranden inkom som har bemötts av kommunen. Yttranden och bemötanden finns samlade i ett granskningsutlåtande.

## Planens syfte och huvuddrag

Planområdet består till största del av kuperad skogsmark. Delar av området har tidigare använts för fritidshusbebyggelse och det finns lämningar av ett gammalt nedbrunnet torp, en förfallen lada och två stycken fritidshus som ej längre är i bruk. Samtliga byggnader är i dåligt skick och planeras att rivas. Området är inte detaljplanelagt.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett 40-tal kedjehus på delar av fastigheten Lyngsta 2:2 samt att skydda de områden med högst naturvärden genom att planlägga dem som naturmark.

En gång- och cykelväg ska också anläggas från byggnationen till Bodavägen för att möjliggöra säkrare gång- och cykelförbindelser med Stora Vika.

Planområdet förses med kommunalt vatten och avlopp och för att detta ska kunna ske förses området med en ny pumpstation som kan innehålla tryckstegring. Planområdet förses även med en ny nätstation för att möjliggöra elanslutning.



Fågelperspektiv som visar den tänkta bebyggelsen.

Bild: Byrån för Arkitektur & Urbanism



# Planområdet

## Läge, areal och markägförhållanden

### Läge

Planområdet ligger knappt en kilometer nordöst om Stora Vika längs Sjöviksvägen. Delar av två fastigheter ingår i planområdet- Lyngsta 2:2 och Lyngsta 2:26.

Planområdet är uppdelat i två delar, en större del som ligger norr om Sjöviksvägen samt en mindre del som ligger söder om Sjöviksvägen. Anledningen till uppdelningen är att exkludera Sjöviksvägen i detaljplanen.

Det större planområdet, beläget norr om Sjöviksvägen, avgränsas i väster av fastighetsgränsen för Lyngsta 2:2. I norr omfattar inte planområdet hela fastigheten eftersom den nordliga delen inte föreslås exploateras. I öster avgränsas det större planområdet av Sjöviksvägens ungefärliga vägområde.



Sjöviksvägen. Naturmarken och höjdryggen till höger om vägen ingår i planområdet.



Vissa delar av naturmarken är kraftigt kuperade.



De flackare delarna av planområdet. Strax utanför planområdet går en el-ledning.



Vägbom där det tidigare fanns en infart till området. Vägen är igenvuxen.



Det mindre planområdet, som är beläget söder om Sjöviksvägen och har formen av en smal remsa, innefattar åkermark och sträcker sig fram till korsningen med Bodavägen för att möjliggöra en ny gång- och cykelväg dit.

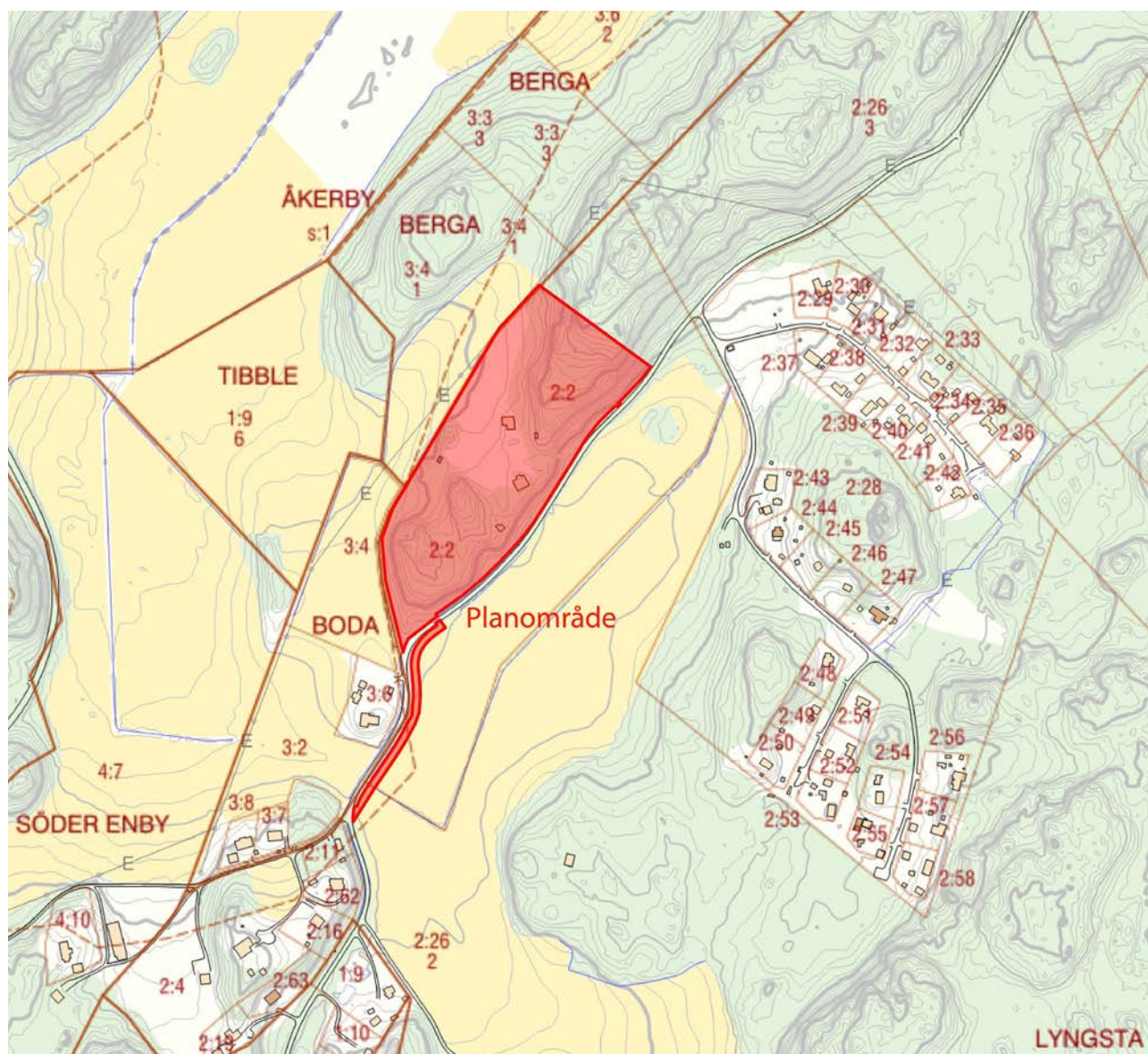
Sjöviksvägen ingår inte i planområdet men däremot ingår delar av Sjöviksvägens vägområde. Detta för att vissa åtgärder kan krävas, framförallt i anslutning till infarten till området samt där den föreslagna gång- och cykelvägen möter Sjöviksvägen.

## Areal

Planområdets storlek är ca 5 ha.

## Markägoförhållanden

Planområdet innefattar delar av två fastigheter - Lyngsta 2:2 och Lyngsta 2:26. Båda fastigheterna är privatägda.



Planområdet markerat med rött

# Tidigare ställningstaganden

## Regionala beslut

### Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050, uttrycker regionens samlade vilja. Den ligger till grund för den fysiska planeringen och är en utgångspunkt för tillväxtarbetet i regionen de kommande åtta åren.

I plankartan för Stockholms län som finns i den regionala utvecklingsplanen är Nynäshamn utpekad som ett strategiskt stadsutvecklingsläge och sträckan Stockholm - Haninge - Nynäshamn är markerad som ett regionalt stråk och koppling. Norvik, Nynäshamns färjehamn och Nynäs refining är markerat som hamnar. Ösmo är utpekad som en landsbygdsnod och sträckan Nynäshamn - Ösmo - Sorunda och Södertälje är markerat som övrigt stomnät.

Stora Vika eller Lyngsta omnämns inte i texten den regionala utvecklingsplanen. I den regionala utvecklingsplanens plankarta är Lyngsta markerat som "landsbygd, skärgård och övrig mark".

## Kommunala beslut

### Översiktsplan

Stora Vika är utpekad i Nynäshamns kommuns översiktsplan (Nynäshamns kommun, 2012) som en av kommunens åtta utvecklingsorter vilket innebär att det främst är där som kommunens tillväxt ska ske.

I översiktsplanen står det att: "Det ska finnas ett varierat utbud av bostäder när det gäller hustyper, upplåtelseformer, lägenhetsstorlek med mera." (ÖP sid 28). Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet består av större kedjehus vilket fungerar som ett komplement till flerfamiljshusen i Stora Vika.

Sjöviksvägen samt Stora Vika vägen är i översiktsplanen utpekade som "prioriterade framtida cykelstråk". Planförslaget innebär att en ny gång- och cykelväg som är ca 200m lång förläggs utefter en del av Sjöviksvägen och förbinder de nya bostäderna med Bodavägen.

Planområdet ligger i kanten av den lokala gröna kilen "Styrankilen". Stora Vikas värdekärna ligger ca 200 m. från de södra delarna av planområdet. De gröna kilarna sammanbinder kommunens värdekärnor med den regionalt utpekade grönstrukturen.

I översiktsplanen står att: "I de gröna kilarna bör lokalisering av ny bebyggelse, anläggningar och verksamheter så långt möjligt undvikas. Viss etablering kan tillkomma om den tillåter att grönstrukturens värde och funktion värnas eller utvecklas.". Planförslaget innebär ny småskalig bebyggelse i en grön kil men en naturvärdesinventering har legat tillgrund för var byggnaderna placeras. Även stora delar av planområdet får bestämmelsen "NATUR" på plankartan och kommer på så sätt skyddas från bebyggelse.



Översiktskarta med den lokala gröna kilen Styrans grönkil samt Stora Vikas värdekärna.



## Utvecklingsprogram för Stora Vika

Utvecklingsprogram för Stora Vika är en plan för områdets utveckling på lång sikt. Planen antogs av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2015.

I korthet innebär kommunens utvecklingsstrategier (från översiktsplanen) att de befintliga tätorterna ska växa för att stärka underlaget för service och kollektivtrafik.

En varsam förtätning av det befintliga samhället är önskvärd för att behålla den service som finns (sid 5). En integration av bostäder med olika hustyper, upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar bör eftersträvas i hela området. Framtida bebyggelse inom programområdet bör innehålla anpassade och prisvärda bostäder för äldre och yngre så att de som vill kan bo kvar inom området. (s 21)

I kommunens styrdokument, översiktsplan och gång- och cykelplan, förespråkas fler cykelstråk utanför tätorterna, då det främjar folkhälsan, turismen och miljön. Mellan kommunens orter och servicepunkter ska det vara möjligt att cykla säkert. (s 22)

Utvecklingsprogrammet beskriver Stora Vikas historia: Redan på stenåldern bosatte sig människor runt dalgången där Stora Vika nu ligger. Orten utvecklades i samband med att en cementfabrik uppfördes av företaget Cementsa 1948. Tillverkningen av cement i Stora Vika sysselsatte ett stort antal arbetare och norr om fabriken uppfördes därför ett brukssamhälle som på sikt kom att utvecklas med bland annat skola, postkontor, bensinstation, Folkets Hus och matvaruaffär. Uppskattningsvis hade Stora Vika ca 1000 invånare som mest. Industriverksamheten bedrevs fram till 1981.

Den ursprungliga bebyggelsestrukturen som beskrivs ovan dominerar intrycket av orten och har bidragit till att hela orten är klassificerad som riksintresse för kulturmiljövården.

## Gällande detaljplaner

För planområdet finns ingen gällande detaljplan. Närliggande område, Lyngsta, omfattas av detaljplan 722 som medger bostadsbebyggelse samt reningsverk/slamupplag.

## 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.

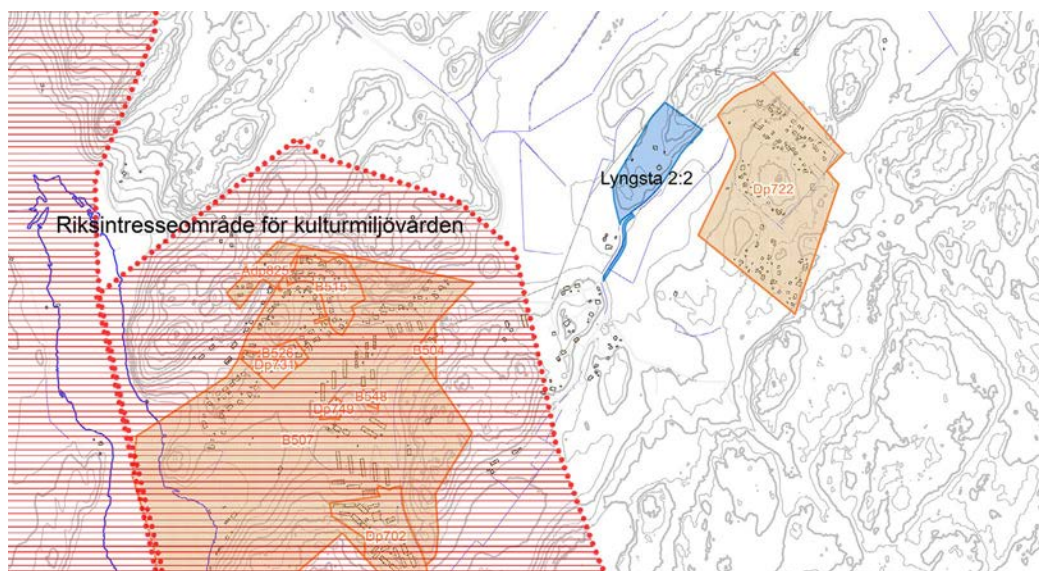
# Förutsättningar och förslag

## Mark

### Riksintresse

Riksintressen är geografiska områden som är av nationell betydelse för en rad olika samhällsintressen. Om den ändrade markanvändningen skulle innebära påtaglig skada på ett riksintresse så är huvudregeln att ändringen inte kan få tillstånd.

Stora Vika tätort ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Karta-Oaxen-Stora Vika, Stockholms län. I Riksantikvarieämbetets motivering står att området, som inkluderar Stora Vika, representerar en industrimiljö som speglar tre olika faser i den för regionen unika kalkindustrins utveckling.



Översiktsskarta med riksintresseområdet för kulturmiljö samt befintliga detaljplaner

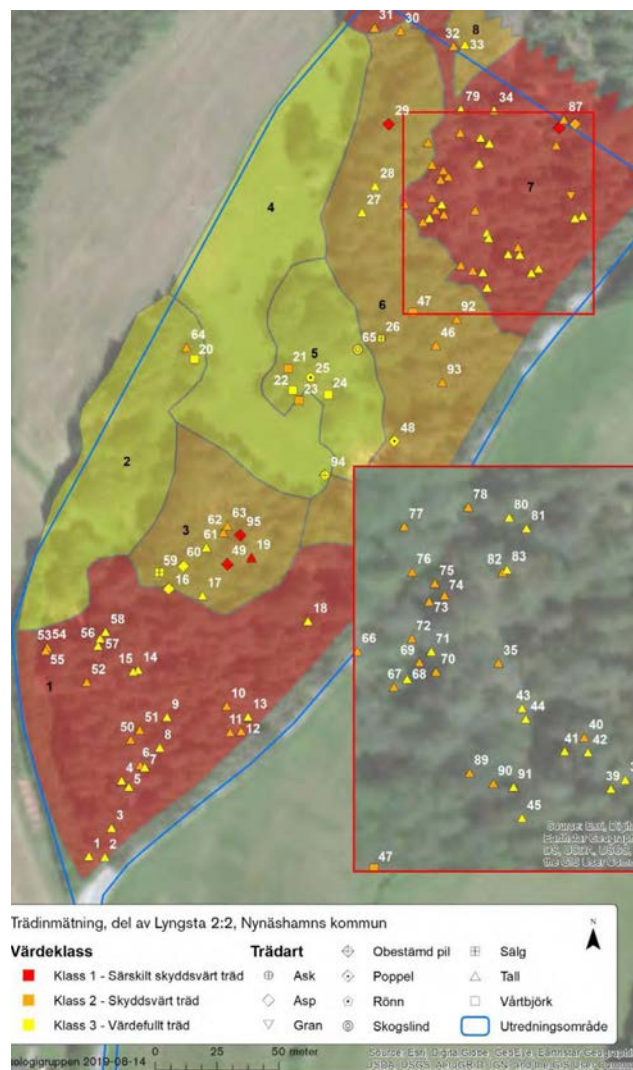
Planförslaget för Lyngsta påverkar inte riksintresset eftersom planområdet ligger ca 1 km utanför Stora Vika tätort samt utanför den geografiska avgränsningen för riksintresset.

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust och för rörligt friluftsliv. Det rörliga friluftslivet anses inte påverkas nämnbart av planförslaget då det endast innefattar ett 40-tal kedjehus. Dessutom lämnas stora ytor av fastigheten som naturmark som fortsatt kan nyttjas för friluftsliv och rekreation. Områdets funktion för friluftsliv och rekreation bedöms inte försämrans av exploateringen. Tillgängligheten till områden för friluftsliv och rekreation kan förbättras genom anläggandet av gång- och cykelvägen som inkluderas i detaljplanen.

### Natur och vegetation

Planområdet ligger i kanten av den lokala gröna kilen "Styrankilen". De gröna kilarna sammanbinder kommunens värdekärnor med den regionalt utpekade grönstrukturen.





Kartbilder från naturvärdesinventeringen med objekt 1-8. Ekologigruppen.

I översiktsplanen står att: "I de gröna kilarna bör lokalisering av ny bebyggelse, anläggningar och verksamheter så långt möjligt undvikas. Viss etablering kan tillkomma om den tillåter att grönstrukturens värde och funktion värnas eller utvecklas.". Planförslaget innebär ny småskalig bebyggelse i kanten av en grön kil och en naturvärdesinventering har legat tillgrund för var byggnaderna placeras.

En första naturvärdesinventering genomfördes under augusti 2018 i enlighet med SIS-standard (SS 199000:2014), nivå medel. Som tillägg till naturvärdesinventeringen inventerades även naturvärden av klassen "visst naturvärde – klass 4". I uppdraget ingick även att identifiera och ytbestämma eventuella vattenområden utifrån hydrofil vegetation.

Bedömningen var att delar av området hyste höga naturvärden, att det förekom skyddsvärda träd, samt skyddade och rödlistade arter.

Under juni 2019 genomfördes nya inventeringar med fokus på inmätning av fridlysta och rödlistade arter, inmätning av skyddsvärda träd, en bedömning av förekomst av spillkråka i utredningsområdet samt rekommendationer kring ny bebyggelse.

Av de totalt 37 påträffade naturvårdsarterna från utredningsområdet är sex skyddade enligt artskyddsförordningen och sju arter är rödlistade. De rödlistade arterna som noterades under inventeringen var granticka, talticka, ängsskära, spillkråka, slätterfibbla, svartpälshä och ask. De arter som skyddas enligt artskyddsförordningen är spillkråka, blåsippe, skogskniprot, nattviol, liljekonvalj och gullviva.

Områdets naturvärden är främst knutna till objekt 1, 3, 6, 7 och 8. Dessa områden har bedömts hysa höga eller påtagliga naturvärden och hyser stor förekomst av skyddade och rödlistade arter, samt skyddsvärda och värdefulla träd. Naturvärdesinventeringens slutsats lyder: "I syfte att bevara naturvärden är rekommendationen att undvika att bebygga i dessa områden."

I detaljplanen har större delen av objekt 1, 3, 6, 7 och 8 utlagts som naturmark i syfte att bevara de höga naturvärdena. Vissa intrång med kvartersmark sker dock i främst objekt 1 men även i objekt 3 och 6. Dessa intrång beror framförallt på att skapa en infart till området som är placerad i kanten av objekt 1, samt att skapa en något mer funktionell kvartersmark för bostadsbebyggelse. Vissa av objektsgränserna har "rätats ut" för att skapa funktionell tomtmark som tar delar av objekt 3 och 6 i anspråk. Samtliga intrång i dessa objekt har studerats gentemot de naturvärden som finns i objekten och funnit att intrånget inte medför skada på naturvärdena.



Situationsplan med de objekt som naturvärdesinventeringen identifierade.  
Bild: Byrån för Arkitektur & Urbanism

Spillkråkan är rödlistad i kategorin NT, nära hotad och omfattas av fågeldirektivets bilaga 1. Spillkråkan är även skyddad enligt 4 § i artskyddsförordningen som innebär:

- förbud att avsiktligt döda och skada
- förbud att avsiktligt störa djur
- förbud att avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen
- förbud att skada eller förstöra fortplantningsområden eller viloplats

Avverkning och markberedning ska genomföras utanför häckningstid. I och med detta är bedömningen att förbud enligt artskyddsförordningen inte utlöses vad gäller förbuden mot att döda, skada och förstöra ägg eller att avsiktligt störa djur. Denna åtgärd gäller för samtliga inom området häckande fågelarter. Häckningstiden för fågelarter förekommande i detaljplaneområdet och i dess omgivning infaller mellan 15 mars och 15 augusti.

Vid naturvärdesinventeringen hördes spillkråkan vid flera tillfällen vid objekt 3, 7 och 8. Ett möjligt bohål hittades strax utanför planområdet och det finns lämpliga livsmiljöer i form av gammal tall och asp samt död ved inom bland annat objekt 1, 3 och 7. Den nationella populationen av spillkråkor bedöms vara cirka 24 000 par varav cirka 700 par uppskattas finnas i Södermanland. Framförallt är arten sårbar för fragmentering av sitt revir som kan sträcka sig över 400 - 1000 hektar skog.

Bebyggelsen inom planområdet tar hänsyn till spillkråkan och dess fortplantningsområden genom att de objekten med bra miljöer (gammal skog) för spillkråkan i huvudsak undantas från exploatering. I plankartan finns en bestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd med stamdiameter över 30 cm mätt 1,3 meter ovan mark. Vidare bedöms efterfrågan på bebyggelse vara lågt inom de närliggande stora skogsområden nordost om planområdet. Det är därför osannolikt att ytterligare nämnvärt intrång i spillkråkans revir kommer att ske. Eftersom hänsyn har tagits till livsmiljöerna i planen i och med att de områdena, objekt 3, 7 och 8, lämnas som naturmark är bedömningen att påverkan på lokal och regional bevarandestatus är obetydlig. Bedömningen är vidare att det inte sker någon påverkan på fortplantningsmiljöer och möjlighet till häckning.

Bevarande av naturmark med höga och påtagliga naturvärden inom detaljplaneområdet innebär också att fortplantningsmiljöer för övriga fågelarter klaras. En skötselplan bör tas fram med förslag på habitatförbättrande åtgärder inom kvarvarande naturmark.

Blåsippa, skogsknipprot och nattviol är skyddade enligt 8 § artskyddsförordningen vilket bland annat innebär att det är förbjudet att plocka, gräva upp, ta bort eller skada växterna. Blåsippan förekommer i objekt 1, 2, 3, 6, och 7, skogsknipprot förekommer i objekt 6 och nattviolen påträffades i objekt 1. Alla tre är vanliga lokalt och regionalt och påverkan anses därför vara begränsad.

- För blåsippa sparas en stor del av förekomsterna i objekt 1, 3, 6 och 7. Arten är inte ovanlig lokalt eller i regionen varför någon påverkan vare sig på lokal eller nationell bevarandestatus bedöms ske.
- Skogsknipprot är en orkidé och är som sådan skyddad. Eftersom växtplatsen i objekt 6 inte kommer att tas i anspråk är bedömningen att det inte blir någon påverkan på arten.
- Nattviol, samma bedömning som för skogsknipprot. Ingen exploatering sker i objekt 1.

Liljekonvalj och gullviva är skyddade enligt 9 § artskyddsförordningen vilket innebär att det är förbjudet att gräva upp eller dra upp växter med rötterna, och plocka eller på annat sätt samla in exemplar av växter för försäljning eller andra kommersiella ändamål. Denna § är inte tillämplig i detta fall då ingen försäljning av arterna är aktuell.

Utöver den rödlistade spillkråkan har även de rödlistade arterna granticka (NT-nära hotad), tallticka (NT-nära hotad), ängsskära (NT-nära hotad), slätterfibbla (NT-nära hotad), svartpälsbi (NT-nära hotad) och ask (EN-starkt hotad) påträffats inom planområdet. Rödlistningen visar olika arters risk att dö ut från Sverige. Varje art kategoriseras i en av de sju kategorierna försvunnen, akut hotad, starkt hotad, sårbar, nära hotad, livskraftig och kunskapsbrist.

Ask anses vara starkt hotad och inom planområdet har en ask påträffats i objekt 6. Asken hamnar inom naturmark i plankartan och har en sådan diameter att den i planen omfattas av bestämmelser om marklov och trädfällningsförbud.

Slätterfibbla och svartpälsbi anses vara sårbara (ändrat i senaste rödlistan (2020) från VU-sårbar till NT-nära hotad. Det innebär att arternas populationer bedömts vara mer stabila och att hotbilden minskat en aning) och båda förekommer i objekt 1. Slätterfibblorna påträffades inom vad som i planen regleras som naturmark. Svartpälsbiet påträffades i en väggkant där den nya lokalgatan är tänkt att ansluta till Sjöviksvägen. Det är dock inte fastställt i naturvärdesinventeringen att svartpälsbit finns permanent där den hittades under inventeringen. Arten finns ofta i solexponerade vägslänter. Ett flertal diken med slänter tillkommer i planförslaget, bland annat utefter lokalgatan samt utefter gc-vägen på den södra sidan av Sjöviksvägen. Totala mängden släntytter ökar jämfört med dagsläget. Enligt artdatabanken verkar arten expandera i Mälardalen.

Slätterfibbla bedöms inte påverkas eftersom den växer i den del av planen som är planerad som naturmark. Svartpälsbiet påträffades i en örtrik vägslänt. Det är miljöer som sannolikt kommer att skapas i samband med planförslaget och bedömningen är att med små medel kan nya livsmiljöer skapas i syfte att gynna svartpälsbi och andra insektsarter.

De övriga rödlistade arterna är kategoriserade som nära hotade. Spillkråkan hördes i objekt 3, 7 och 8, se hur hänsyn har tagits till spillkråkan i stycket om spillkråkan på föregående sida. Grantickan och talltickan påträffades båda inom objekt 7 som bevaras som naturmark i planen. Ängsskära hittades i objekt 3 och påträffades inom vad som i planen blir naturmark.



## Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Det kan handla om vattenrening, pollinering, naturupplevelser, kontroll av erosion, hälsa och vila, produktion av mat för att nämna några. Det finns fyra kategorier av ekosystemtjänster:

- Försörjande: t.ex. spannmål, dricksvatten, trävirke, bioenergi
- Reglerande: t.ex. luftrening, pollinering, klimatreglering
- Kulturella: t.ex. friluftsliv, hälsa, naturarv och turism
- Stödjande: t.ex. fotosyntes, biologisk mångfald, bildning av jordmån, biogeokemiska kretslopp

Av ekosystemtjänster är det främst den stödjande ekosystemtjänsten biologisk mångfald som kännetecknar planområdet. Naturvärdesinventeringen redovisar att stora delar av området har höga naturvärden. Många av träden är gamla och det finns flera rödlistade och skyddade arter av både växter, djur och svampar. Längs Sjöviksvägen, i området kring det nedbrunna huset i de centrala delarna samt i skogen i söder finns lämpliga habitat för pollinatörer. Träden skulle kunna generera fin skogsråvara och det är troligt att området besöks av bär- och svamplockare. Området nyttjas även troligtvis för skogspromenader som hör till de kulturella ekosystemtjänsterna. Ytterligare en av de kulturella tjänsterna är det biologiska kulturarv som avspeglas av de planterade träd, blommor och buskar som finns i området kring de centrala delarna av planområdet.

För att ta hänsyn till ekosystemtjänsterna har de delar av planområdet som har högst naturvärden planlagts som naturmark där marklov krävs för fällning av träd grövre än 30 cm i diameter. Diametern 30 cm kommer från naturvärdesinventeringen som har identifierat skyddsvärda träd. Samtliga "särskilt skyddsvärda" och "skyddsvärda träd" har diametern 30 cm eller mer. Pumpstationen vid infarten är placerad där den bedöms göra minst intrång i naturen. Delar av planområdet har uteslutits under arbetets gång för att bevara ekosystemtjänster i form av höga naturvärden (arter och habitat) samt jordbruksmark.

## Fornlämningar

Två arkeologiska utredningar har genomförts inom planområdet. Den första skedde i januari 2018 då inga säkra fornlämningar kunde säkerställas inom fastigheten. Däremot hittades tre möjliga boplatslägen.

I juni 2019 genomfördes ytterligare en arkeologisk utredning enligt ett beslut från Länsstyrelsen i Stockholm. Syftet med utredningen var att undersöka en av de tre eventuella boplatserna som man identifierat i den första utredningen samt att fastställa objektets fornlämningsstatus. Anledningen till att enbart en av tre eventuella boplatser valdes ut för ytterligare utredning är att de övriga två platserna ligger utanför den mark som föreslås för exploatering. Vid utredningen provundersöktes boplatsläget genom handgrävda provgröpar. Inga fynd eller anläggningar påträffades. Slutsatsen blev att objektet inte utgör en fornlämning.

Den mark inom planområdet som föreslås för exploatering innehåller alltså inga fornlämningar.

## Kulturminnen

Planområdet anses ej vara av betydande kulturmiljövärde och är ej utpekad i kommunens översiktsplan.

## Radon

Nynäshamns kommun har data från flygmätning av radium som visar att halterna inom planområdet ligger mellan ca 5-50 Bq/Kg. Gränsvärdet från Boverket är högst 200 Bq/m<sup>3</sup> för inomhusluft. Luft väger ca 1,3 kg /m<sup>3</sup> vilket innebär att det inom området idag är maximalt ca 65 Bq/m<sup>3</sup>.



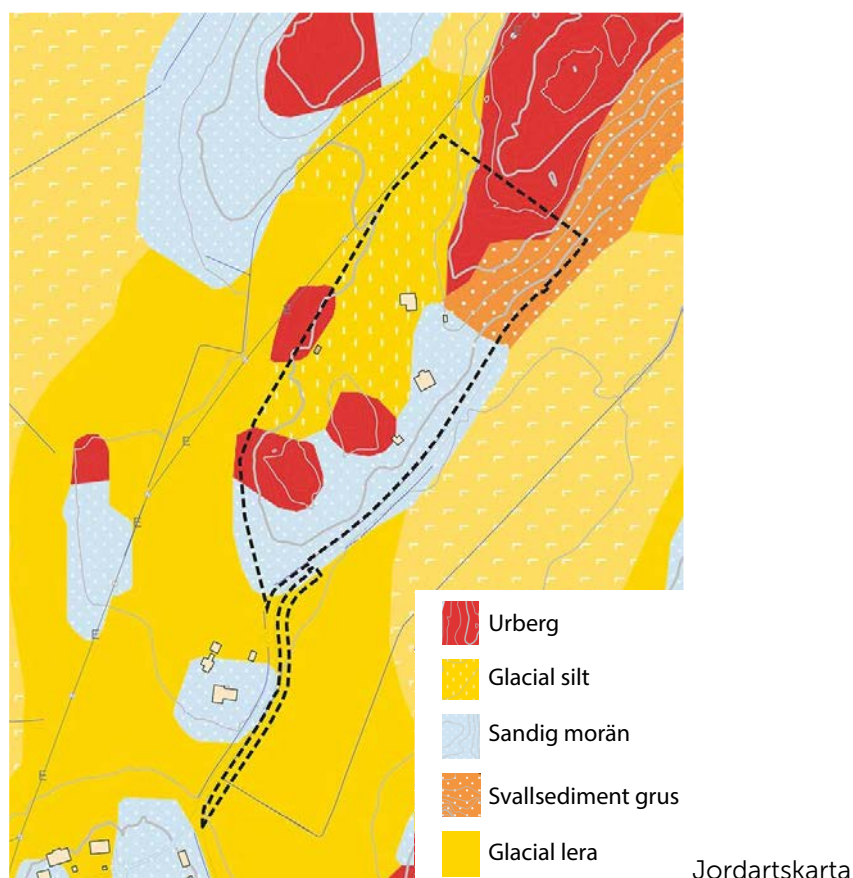
## Geoteknik och stabilitet

En geoteknisk undersökning genomfördes under hösten 2019 samt kompletterades under vintern 2020. Undersökningen omfattade ett antal borrpunkter belägna inom området där i huvudsak bebyggelse planeras.

Den geotekniska utredningen konstaterar att totalstabiliteten inom de områden som föreslås bebyggas är tillfredställande. Vidare konstaterar utredningen att block har noterats i dessa områden men det bedöms inte finnas någon problematik med ras inom planområdet då marken är relativt flack och i huvudsak består av friktionsjordar med medelhög fasthet. Risk för blocknedfall i slänten ner mot Sjöviksvägen bedöms som låg.

Slutsatsen av den geotekniska utredningen konstaterar att området med största sannolikhet kan bebyggas utan komplikationer:

- Byggnaden rekommenderas grundläggas med platta/sulor/plintar på mark.
- Utskiftning av torrskorpeleran rekommenderas ner till fast botten.
- Fast botten antas till +40.
- Dimensionerade grundvattennivå antas till +36.
- Vid nybyggnation inom området finns det en skredrisk inom områden med siltjordar. Det rekommenderas att länshållning och pumpgropar upprättas under byggskedet för att säkerställa att vattenflöden vid nederbörd inte påverkar stabiliteten.
- Siltjordar riskerar att bli flytande vid höga vibrationer vilket leder till en negativ påverkan på stabiliteten inom området. Riskanalys för vibrationsalstrande arbete, ex. packning skall tas fram.
- Marknivån inom området bedöms kunna höjas 1 meter utan sättningspåverkan.



# Bebyggelse

## Pågående markanvändning

Planområdet består till största delen av skogsmark. I området finns lämningar av ett gammalt nedbrunnet torp, en förfallen lada och två stycken fritidshus som ej längre är i bruk. Samtliga byggnader är i dåligt skick. Planområdets sydligaste del innefattar en 7 m bred remsa med mark öster om Sjöviksvägen. Marken används för jordbruksändamål.

## Bebyggelse planförslag

Planförslaget består av ett 40-tal kedjehus i två våningar. Byggnaderna kopplas till varandra via garage eller carport. Bebyggelsen är placerad i fastighetens västra del där marken är flackast och naturvärdena lägre än resterande delar av fastigheten.

## Stadsbild och gestaltning

Naturvärdesinventeringen som togs fram 2019 har legat till grund för planförslaget. Byggnaderna är i huvudsak placerade i de områden (inom de objekt) som naturvärdesinventeringen bedömde har de lägsta naturvärdena. Stora delar av fastigheten lämnas obebyggd för att spara områden (objekt) med högst naturvärden.

Även markens topografi har tagits med i beaktande och byggnaderna är placerade där marken är som flackast för att göra så liten inverkan som möjligt i naturen.



Fågelperspektiv som visar den tänkta bebyggelsen.

Bild: Byrån för Arkitektur & Urbanism

Byggnaderna är främst placerade inom naturvärdesinventeringens objekt nr 2, 4 och 5 som anses ha "visst naturvärde". Inga byggnader är placerade inom objekt 7 som enligt naturvärdesinventeringen har "högt naturvärde". Även objekt nr 1 anses ha "högt naturvärde" och planförslaget innebär att en lokalgata går i ytterkanten av området men inga byggnader är placerade inom område 1.

Objekt nr 3, 6 och 8 anses ha "påtagliga naturvärden". Planförslaget innebär att område 8 inte bebyggs alls men att område 3 och 6 bebyggs delvis.

Planförslaget består av ett 40-tal kedjehus med tillhörande garage. Byggnaderna är placerade utefter den föreslagna lokalgatan. Gatan har i områdets centrala del en mindre slinga som möjliggör rundkörning.

I områdets västra del finns ett mindre trädbevuxet område placerat mellan ängsmarken inom planområdet och åkermarken utanför planområdet. En del av detta område bevaras som område för gemensamhetsyta i detaljplanen. Exempelvis kan området användas för lek. Byggnaderna är två våningar höga och tomtstorlekarna varierar mellan ca 200 kvm - 400 kvm. Kedjehusens skala passar in i omgivningen och överensstämmer med närliggande bostäders skala som i huvudsak uppgår till två våningar.

Merparten av tomterna är placerade mot väster eller söder och byggnadernas entréer är orienterade mot lokalgatorna. Alla kedjehusen har uteplatser på båda sidor av husen vilket innebär man har vistelsemöjlighet utomhus i två väderstreck.

## Bostäder

Planförslaget innefattar 41 stycken kedjehus som är ihopkopplade med garage. Kedjehusens storlek är ca 125 kvm. Planbestämmelserna medger byggnadsarea upp till 75 kvm vilket innebär att byggnadernas totala area kan uppgå till 150 kvm.



Situationsplan med de objekt som naturvärdesinventeringen identifierade.

Bild: Byrån för Arkitektur & Urbanism



## Arbetsplatser och offentlig service

Planförslaget innehåller inga arbetsplatser eller offentlig service utan endast bostäder. Närmaste offentliga service finns i Stora Vika som har en förskola, badplats och fotbollsplan. Vårdcentral, bibliotek, simhall och skola finns i Ösmo. I Spångbro/Sunnerby på ungefär samma avstånd, cirka 5-6 km fågelvägen, finns en skola. I Nynäshamns tätort finns ett större utbud av förskolor, skolor, gymnasium och fler arbetsplatser. Mellan planområdet och Nynäshamns tätort är det cirka 10 km fågelvägen.

## Kommersiell service

Planförslaget innehåller ingen kommersiell service utan endast bostäder. Närmsta kommersiella service finns i Stora Vika som har en restaurang. För dagligvaruhandel är Ösmo närmaste målpunkt med livsmedelsbutik och apotek. I Spångbro/Sunnerby på ungefär samma avstånd, cirka 5-6 km fågelvägen, finns livsmedelsbutik. I Nynäshamns tätort finns ett större utbud av butiker, dagligvaruhandel, sällanköpshandel, restauranger och caféer. Mellan området och Nynäshamns tätort är det cirka 10 km fågelvägen.

## Tillgänglighet för funktionshindrade

Gestaltning av vägarna i området följer rådande tillgänglighetskrav. En mer detaljerad höjdsättning av gator och gångvägar sker i projekteringskedet för att säkerställa tillgängligheten.



Situationsplan

Bild: Byrån för Arkitektur & Urbanism



Vy från Vikavägen i väster mot det planerade bostadsområdet.  
Bild: Byrån för Arkitektur & Urbanism

### Lek och rekreation

Stora delar av planområdet sparas som naturmark och kan användas både för spontan lek och rekreation. Centralt i det nya bostadsområdet planeras en gemensamhetsyta som exempelvis kan användas för lek. Närmaste bollplan finns i Stora Vika som har en fotbollsplan. I Stora Vika finns även en offentlig badplats. I Ösmo finns en simhall och i Nynäshamn finns ett flertal idrottshallar.

## Gator och trafik

En trafikutredning togs fram i december 2019 och uppdaterades i maj 2021. Nynäshamns tekniska handbok har använts vid utformning av gator kombinerat med förslag från dagvattenutredningen.

### Gatunät

#### Sjöviksvägen, väg 574

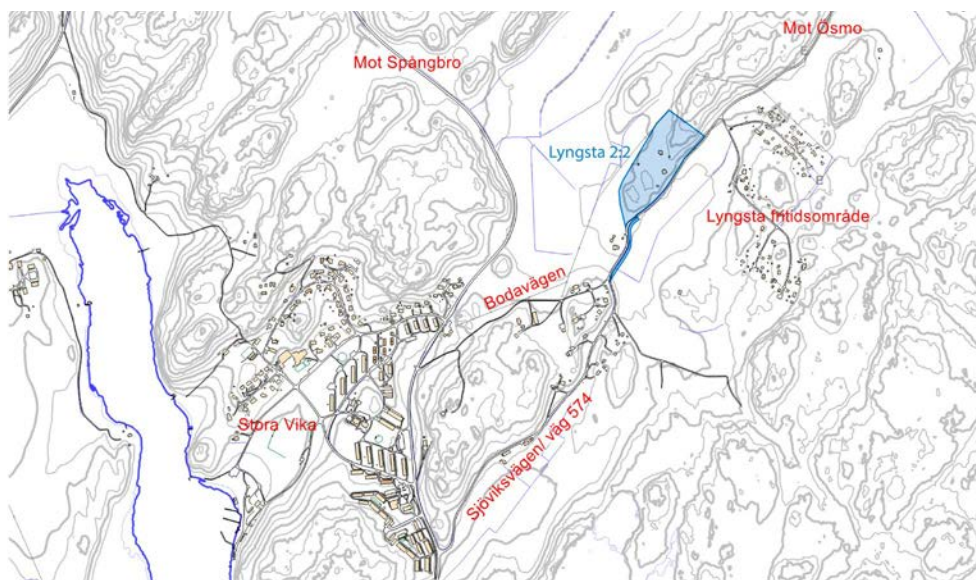
Sjöviksvägen, väg 574 är en smal väg utan trottoar eller separat gång- och cykelväg som går mellan väg 573 i Stora Vika och väg 225. Längs vägen finns flertalet husgrupper med både permanentbostäder och fritidshus. Sjöviksvägen är en allmän väg och Staten, via Trafikverket, är väghållare.

Sjöviksvägen har körbanebredd 4,5 meter och saknar både mittmarkering, trottoarer och belysning. Högsta tillåtna hastighet är 70 km/tim.

Den smala körbanan gör det svårt för två personbilar att mötas och därför krävs mötesplatser. Längs sträckan finns det ett par mötesfickor i övrigt nyttjas privata fastighetsinfarter för möte. Om privata fastighetsinfarter inräknas är det ca 400–500 meter mellan mötesplatserna.

Trafikutredningen anger att: "För att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten längs Sjöviksvägen bör därför fler mötesplatser anläggas." Trafikutredningen föreslår även att högsta tillåtna hastighet på Sjöviksvägen bör sänkas till 50 km/tim med avseende på vägens standard (antalet mötesplatser, sikt och körfältsbredd).

Trafikmätningar från 2015 visar att hastigheterna på Sjöviksvägen generellt är lägre än högsta tillåtna hastighet. Medelhastigheten är 60 km/tim trots att högsta tillåtna hastighet är 70 km/tim. Detta beror förmodligen på vägens utformning, körbanan är relativt smal (4,5m) och vägen slingrar sig fram i landskapet med få raksträckor. Väster om den planerade infarten finns en kurva vilket kan antas innebära att medelhastigheten på den här delen av Sjöviksvägen är något lägre än 60 km/tim.



Översiktskarta med vägnamn



## Nya lokalgator

I dag finns lämningar av en äldre vägförbindelse inom planområdet. Den nya angöringen till bostadsområdet föreslås placeras ca 10 m öster om den gamla infarten, det vill säga i den västra delen av planområdet.

Två olika typer av lokalgator föreslås - en med trottoar och en utan. Båda gatorna har en körbana som är 5,5 m bred samt yta avsedd för krossdiken för att hantera dagvatten.

Lokalgatorna ligger inom kvartersmark vilket innebär att de får ett enskilt huvudmannaskap. På plankartan har vägarna även beteckningen "g" som innebär att möjlighet finns att bilda en gemensamhetsanläggning.

Gatunamn för den nya lokalgatan föreslås blir Björkakärrsvägen för att låta namnet på det gamla torpet Björkakärr som legat på platsen leva kvar.

## Gångtrafik

En mindre gångstig föreslås förbinda de nya bostäderna med Sjöviksvägen i samma riktning som det befintliga fritidshusområdet Lyngsta. I dag finns en äldre stig i detta läge. Den föreslagna gångstigen kommer bli tillgänglighetsanpassad.

## Cykeltrafik

En ny gång- och cykelväg föreslås på den södra sidan av Sjöviksvägen. Gång- och cykelvägen är ca 200 m lång och förbinder det nya bostadsområdet med Bodavägen. För boende i det nya området måste Sjöviksvägen korsas för att man ska kunna nyttja den föreslagna GC-vägen. Två övergångar föreslås, en i anslutning till det nya bostadsområdets infartsgata och en i anslutning till Bodavägen. Trafikutredningen tar upp problematiken med övergångarna: "Då obevakade övergångsställen på 70-vägar anses ge en falsk trygghet bör detta undvikas,



Situationsplan med planerad GC-väg utefter Sjöviksvägen.  
Bild: Byrån för Arkitektur & Urbanism

i stället föreslås övergångsställen med hastighetssänkning till 50 km/tim eller inget markerat övergångsställe. Med avseende på vägens standard (antalet mötesplatser, sikt och körfältsbredd) i kombination med korsningspunkt med låg sikt rekommenderas i första hand en hastighetssänkning.”

Sjöviksvägen inbjuder till långsammare körning än vad som är tillåtet till följd av vägens utformning. Trafikmätningar visar att medelhastigheten på Sjöviksvägen är 60 km/tim trots att högsta tillåtna hastighet är 70 km/tim. Kurvan till väster om den planerade infarten kan antas sänka hastigheten ytterligare på denna del av Sjöviksvägen.

I Nynäshamns översiktsplan är Sjöviksvägen utpekad som ett prioriterat framtida cykelstråk. De prioriterade framtida cykelstråken visar på vilket vägnät som lämpar sig för transport med cykel inom kommunen. De utpekade stråken innebär inte nödvändigtvis att åtgärder för att förbättra cykelvägnätet ska genomföras. I Nynäshamns Gång- och cykelplan (Upprättad i januari 2007) är Sjöviksvägen utpekad som ett föreslaget regionalt cykelstråk. Även Stora Vikavägen mellan Sorunda och Nynäshamns tätort är utpekad som ett föreslaget regionalt cykelstråk.

Den föreslagna gång- och cykelvägen ges i plankartan ett enskilt huvudmannaskap samt beteckningen "g" som innebär att möjlighet finns att bilda en gemensamhetsanläggning.

## Cykelparkering

Parkeringsbehovet är beräknat enligt Nynäshamns parkeringspolicy och parkeringsnorm för Nynäshamns kommun. Parkeringstalen baseras på läge och bostadstyp. Lyngsta är beläget inom zon 3, övrig tätort. Enligt parkeringsnormen anses ingen särskild cykelparkeringsnorm är nödvändig då boende i enbostadshus parkerar sina cyklar på sin egen tomt efter behov och utrymme.

## Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Stora Vika Boda som ligger ca 1,2 km gångavstånd från bebyggelsen i planområdets södra delar om man använder Bodavägen. Gångavståndet är ca 1,4 km från bebyggelsen i planområdets nordöstra delar. Bodavägen är dock reglerad med enskilt huvudmannaskap vilket begränsar allmänhetens rätt till vägen. Använder man i stället Sjöviksvägen är det Stora Vika Marsta som är närmsta busshållplats med ca 1,6 km gångavstånd.

Buss 848 trafikerar Stora Vikavägen med slutdestinationerna Västerhaninge station respektive Nynäshamns station. Det tar ca 20 min med buss till Nynäshamns centrum och ca 1tim 10 min med buss till Västerhaninge station. Bussen går ca en gång i timmen under rusningstid och ungefär varannan timme övrig tid, dock ej nattrafik. Närmaste pendeltågsstation är Ösmo station som ligger cirka 6 km från området fågelvägen. Buss 848 passerar dock inte Ösmo station.

## Biltrafik

Trafikutredningen tar upp konsekvenserna för Sjöviksvägen som en följd av den planerade bebyggelsen:

”Då Sjöviksvägen är utformad med 4,5 meter körfältsbredd med glest mellan mötesplatserna saknar den kapaciteten av en dubbelriktad väg. För att beräkna kapaciteten och påverkan på kapaciteten har maxtimmen studerats.”

Av dygnets bilresor bedöms 15% göras under maxtimmen. Fördelningen från området, baserat på målpunkter av Nynäshamns kommuninvånare, bedöms 60 % resa norrut och 40 % söderut.

Enligt Trafikverkets mätning 2015 beräknades årsmedeldygnstrafiken till 422 fordon längs Sjöviksvägen. Detta innebär att flödet under maxtimmen längs vägen skulle innebära ca 65 fordon/tim resa norrut och ca 45 fordon/tim söderut.

Vid 30 km/tim och ca 100 fordon/tim uppstår inga kapacitetsproblem om det finns mötesfickor var 100e meter. Vid högre hastighet i kombination med högre fordonsflödet bör det vara dubbelriktad körfältsbredd. Alltså att det går att mötas obehindrat längs sträckan. Detta innebär att för att hålla en önskvärd kapacitet och trafiksäkerhet bör hastigheten sänkas på sträckan och fler mötesplatser skapas. ”

Trafikutredningen tar även upp kravet på siktsträckor i den nya korsningen Sjöviksvägen/Björkakärsvägen. Enligt trafikutredningen ska siktsträckan från korsningen längs Sjöviksvägen vara 170 m för god sikt. Minsta godtagbara längd för siktsträckan är 130 m vid hastigheten 70km/tim. Infarten till området och korsningen Sjöviksvägen/Björkakärsvägen har placerats för att möjliggöra en så god sikt som möjligt.

Trafikutredningen konstaterar att: ”Sikten österut uppgår till 110 meter, vilket inte når upp till kraven. Siktlinjen söderut/västerut inkräktar på fastigheten Boda 3:6 i väster efter cirka 105 meter vilket gör det problematiskt att säkerställa att inga hinder kan uppstå om den ska uppgå till 170–130 meter. Enligt siktkraven skulle hastigheten behöva sänkas till 40–50 km/tim för att uppnå minsta godtagbara siktsträcka.”

Vidare konstaterar trafikutredningen att: ”Efter dialog med Trafikverket anses dessa avsteg från VGU (Vägar och gators utformning) acceptabla med hänsyn till aktuell vägsträckas låga trafikflöde samt utformning och slingrande karaktär vilket resulterar i en uppmätt medelhastighet på omkring 60 km/tim.”

Trafikmätningar visar att medelhastigheten på Sjöviksvägen är 60 km/tim trots att högsta tillåtna hastighet är 70 km/tim. Kurvan till väster om den planerade infarten kan antas sänka hastigheten ytterligare på denna del av Sjöviksvägen och därmed kan siktsträckan söderut/västerut antas vara godtagbar.

## Bilparkering

Parkeringsbehovet är beräknat enligt Nynäshamns parkeringspolicy och parkeringsnorm för Nynäshamns kommun. Parkeringstalen baseras på läge och bostadstyp. Lyngsta är beläget inom zon 3, övrig tätort.

Enligt parkeringsnormen ska det finnas minst två bilplatser per bostadsenhet, vilket även planeras inom denna detaljplan, totalt 82 bilplatser. Dessa bilplatser ligger inom de enskilda tomterna.

Enligt Boverkets byggregler ska parkering för rörelsehindrade tillgodoses inom ett maximalt avstånd på 25 meter. Detta uppnås genom att en av de två reserverade platserna vid varje enhet utformas med tillgängligyta om totalt 5,0 meter i bredd och 7,0 meter i längd.

För besökande planeras sex besöksparkeringar centralt beläget i området, i anslutning till ett mindre grönområde med lekplats.

## Angöring

Enskilda tomter angörs från den nya lokalgatan i området. Det finns en föreslagen bilförbindelse in i det nya bostadsområdet från Sjöviksvägen. Utöver bilförbindelsen från Sjöviksvägen så finns det även en mindre gångväg som förbinder de nya bostäderna med Sjöviksvägen. Gångvägen ansluter till Sjöviksvägen cirka 300 meter öster om den nya korsningspunkten för biltrafik.

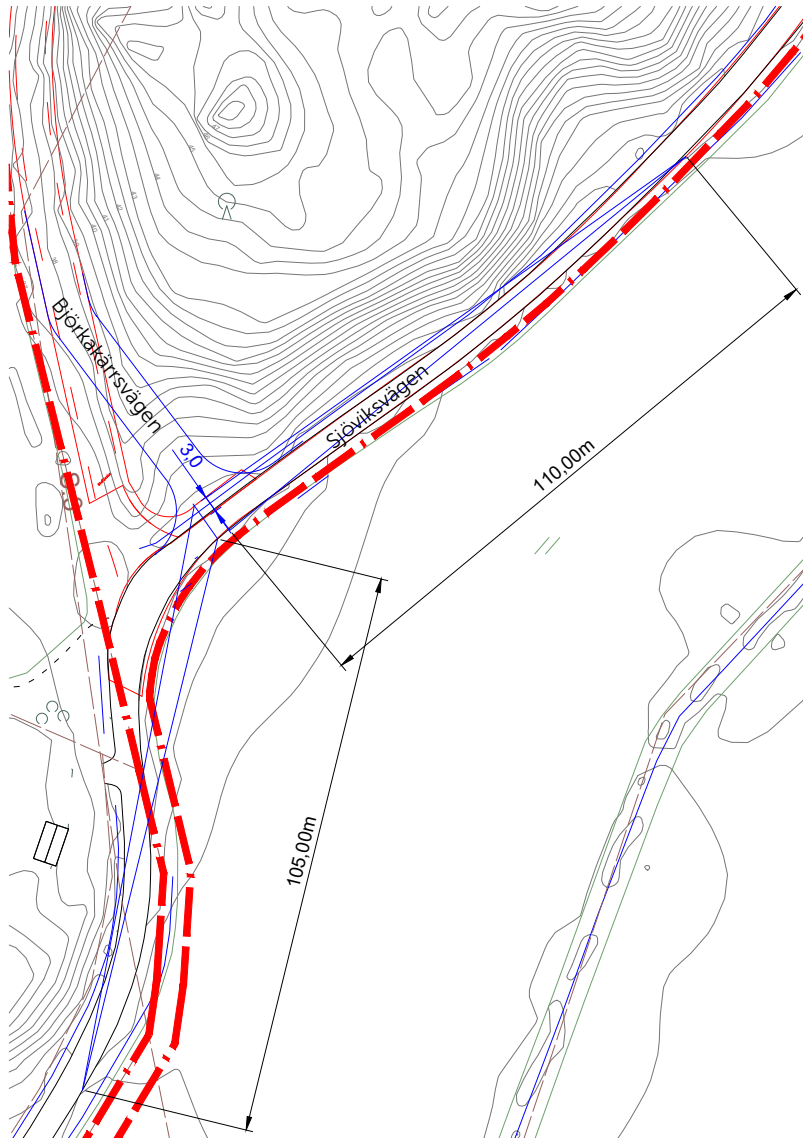


Illustration som visar siktsträckor i korsningen Sjöviksvägen/ föreslagen ny lokalgata, Björkakärsvägen.

Bild: Civit.



# Teknisk försörjning

## Vatten och avlopp

De nya bostäderna kommer anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Kommunen avses vara huvudman för allmänt VA omfattande dricksvatten och spillvatten, dagvatten ingår ej.

I den södra delen av planområdet, till väster om den nya infartsvägen, har plats reserverats för en pumpstation. Pumpstationen kan också innehålla tryckstegring till de nya bostäderna. E-området är ca 100 kvm och pumpstationen inom e-området upptar ca 9 kvm. Resterande yta kan täcka in angöring, underhåll samt breddcistern eller yta för breddvatten vid haveri. Anslutningspunkt för vatten och avlopp finns i Stora Vika vid korsningen mellan Bondängsvägen och Vikavägen cirka 650 meter fågelvägen från pumpstationen.

## Dagvatten

Området kommer inte att anslutas till kommunalt dagvatten utan hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten samt genom krossdiken som anläggs längs lokalgatorna i området, se mer under rubriken "Vatten" på s.32.

## Värme

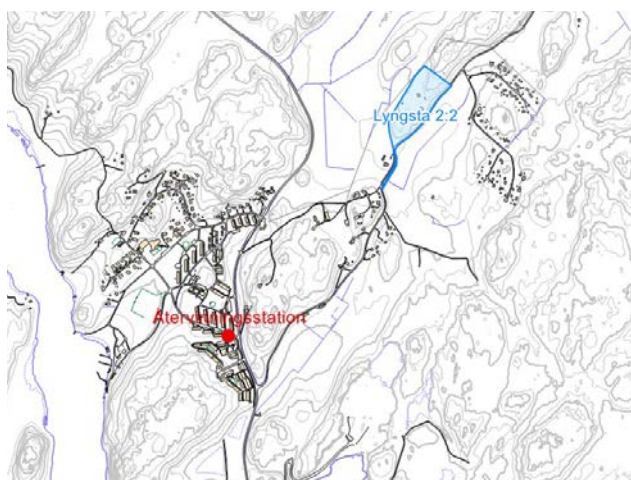
Fjärrvärme saknas inom planområdet.

## El, tele och fiber

Ellevio och Skanova har ledningar inom planområdet. Planområdet förses med en nätstation i den nordvästra delen av området för att möjliggöra elanslutning. Exploatören ansvarar för anslutning.

## Avfall

Hushållsavfall hämtas av SRV återvinning AB. Inom området planeras hushållsavfall hanteras med kärl. Majoriteten av fastigheterna kommer ha möjlighet att ha kärl vid varje entré. Avfallsfordonet föreslås stanna i gatan då trafikflödena prognosticeras att bli låga. För 5–6 fastigheter kommer dragavståndet att överskrida 10 meter till avfallsfordonet. Det planeras en gemensam yta för dessa kärl. Lokalgatorna är dimensionerade för att 12-meters fordon ska kunna angöra kringliggande fastigheter, dvs sopbilen ska kunna ta sig runt till fastigheterna eller till den gemensamma ytan för avfall.



Återvinningsstationens lokalisering



VA-anslutningspunktens lokalisering

Närmaste återvinningsstation finns i Stora Vika vid Marstavägen på en dryg kilometers avstånd. Återvinningscentraler finns i Nynäshamn och Sorunda, på drygt 8 respektive 7 kilometers avstånd fågelvägen.

## Vatten

I Stora Vikas utvecklingsprogram står att: Dagvattnet ska i första hand omhändertas lokalt på egen tomtmark. I andra hand ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning till recipient. Förorenat dagvatten ska renas före infiltration eller utsläpp till vattendrag för att inte förvärpa tillståndet i Fällnäsvisken.

En dagvattenutredning togs fram i november 2019 och uppdaterades våren 2021. Dagvattenutredningen har utgått från lokala markförhållanden och beräkningar av dimensionerande flöde samt bedömt möjligheterna att tillämpa LOD. Området höjdsätts för att vid skyfallsregn säkert kunna avleda dagvatten mot lägre liggande säkra områden utan att instängda lågpunkter skapas eller att byggnader ligger i flödesvägarna.

Dagvattnet från detaljplaneområdet för Lyngsta 2:2 är inte anslutet till kommunens ledningsnät idag utan området bedöms avvattnas via det närmaste diket som är benämnt WA22594662 av vattenmyndigheten.

Enligt utförda beräkningar kommer den planerade exploateringen på Lyngsta 2:2 att öka dagvattenflödet med ca 40 % vid ett dimensionerande 10-årsregn och årsmedelflödet förväntas att öka med ca 38 %.

Fitunaån (SE654512-161517), som är områdets första klassificerade recipient, är klassad som känslig enligt Nynäshamns dagvattenpolicy. Enligt policyn ska dagvatten som uppkommer vid gles bostadsbebyggelse genomgå viss rening innan det släpps ut i recipienten. Enligt Yt- och grundvattenplan för Nynäshamns kommun (2018) bör fosforhalten i Fitunaåns tillrinnande vatten understiga 64 µg/l.

Med hänvisning till policyn, kravet om att inga miljö kvalitetsnormer får försämrats och den ökade föroreningsbelastning som beräknas uppstå till följd av exploateringen rekommenderas att dagvattenåtgärder vidtas för att minska belastningen på recipienten. Den föreslagna lösningen innebär att:

- Dagvatten från gaturum infiltreras i fördröjande svackdiken med biokol.
- Dagvatten från de planerade byggnadernas tak leds ut på tomten med vattenutkastare för infiltration i gräsmatta och vidare ut i krossdiken med biokol.

Med de föreslagna åtgärderna beräknas dagvattenflödet bli oförändrat vid ett befintligt 10-årsregn. Föroreningsbelastningen på recipienten beräknas även den bli oförändrad efter den föreslagna exploateringen om föreslagna dagvattenåtgärder implementeras.

Föroreningsberäkningar visar marginella ökningar för fosfor och kvicksilver. Det är mycket små mängder som beräknas tillföras och ökningen är ifrån tidigare extremt låga nivåer. De ökade mängderna är inom felmarginalen för beräkning med schablonhalter och indikerar snarare på en oförändrad föroreningsituation efter den planerade exploateringen om de föreslagna reningsåtgärderna implementeras. Riktlinje om att tillrinnande dagvatten till Fitunaån bör ha en maximal koncentration av fosfor på 64 µg/l (Nynäshamns kommun, 2018) uppnås med god marginal då föroreningsberäkningen visar på koncentration om 30 µg/l efter föreslagna rening. Sammantaget bedöms den planerade exploateringen inklusive den föreslagna reningen inte påverka vattenkvaliteten på recipienten negativt eller äventyra att miljö kvalitetsnormer uppnås.





Översiktskarta över planområdet och förbindelse till recipient.  
Bild från dagvattenutredningen, Geosigma.

Området bedöms lämpa sig väl för svackdiken som är tekniskt enkla och billiga att anlägga och underhålla. Planområdet bedöms ha gott om lämpliga anläggningsytor.

### Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (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. Det finns miljö- och kvalitetsnormer för vatten uppdelat i normer för grundvatten och ytvatten. Det finns även miljö kvalitetsnormer för buller och luft.

### Grundvattnets kvalitet

Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status. De områden som klassificeras är avgränsade bland annat efter den mängd vatten som tas ut för dricksvattenförsörjning. De begrepp som används för att beskriva grundvatten är "god kvantitativ status" och "god kemisk status". Planområdet ligger inte inom någon grundvattentäkt och bebyggelsen föreslås inte använda grundvatten för dricksvattenförsörjningen. Eventuell påverkan på grundvattnet beskrivs under rubriken "Vatten".

## 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.

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. Miljö kvalitetsnormen för ytvatten är "god" eller "hög" ekologisk status och "god kemisk status".

Planområdet avvattnas mot recipienten Fitunaån som idag har måttlig ekologisk status och inte uppnår god kemisk status på grund av förhöjda halter av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Enligt kommunens dagvattenpolicy är Fitunaån klassad som känslig.

Detaljplanen innebär att den årliga föroreningsmängden i dagvattnet ökar för ämnena fosfor- och kvicksilver. Den ytterligare mängd fosfor som uppskattas tillföras recipienten är i detta fall 0,400 gram/år och för kvicksilver är det 0,1 gram per år. Det bedöms vara en mycket liten mängd, men det innebär en betydlig procentuell haltökning jämfört med befintlig markanvändning (ca. 60 %). Då befintlig markanvändning består i princip enbart av oexploaterad naturmark som bland annat ska hårdgöras och trafikerats av bilar är det svårt att rena dagvattnet till den grad att det underskrider den befintliga belastningen som är närmast att likna med nollutsläpp. Relateras dock föroreningshalterna till exempelvis ett normalt vattendrag bedöms beräknade nivåer vara mycket låga. Den redovisade ökningen av föroreningar är så marginell att det faller inom felmarginalen för beräkning med schablonhalter. Dagvattenutredningen konstaterar att "Resultatet ska snarare tolkas som en indikation om att ingen större ändring av föroreningsbelastning väntas att ske om den föreslagna dagvattenlösningen implementeras."

## Sociala perspektiv

Inom området finns stora ytor med naturmark som lämpar sig väl för rekreation och fri lek och som kan användas av alla generationer. Det finns även ett mindre naturområde med tillhörande lekplats inom kvartersmark. Lekplatsen kan nyttjas av mindre barn. I Stora Vika finns förskola, bollplan och en allmän badplats som kan nyttjas av alla åldrar.

Tillgängligheten för funktionsnedsatta inom området är god med svaga lutningar och entréer i gatunivå. Resor till och från planområdet blir enklast med bil men det är möjligt att gå eller cykla till Stora Vika där även kollektivtrafik finns.

FN:s konvention om barns rättigheter (barnkonventionen) innehåller bestämmelser om mänskliga rättigheter för barn. Konventionen innebär bland annat att barns bästa ska beaktas i alla former av beslut. Konventionen fastslår även att barn har rätt till lek och rekreation vilket kan möjliggöras med god samhällsplanering. Detaljplanen ligger i linje med konventionen och innebär bland annat att goda möjligheter till lek och rekreation finns genom både gemensamhetsytan och naturmarken. Planen innebär även att barn själva kan röra sig till målpunkter och kollektivtrafik med hjälp av den planerade gång- och cykelvägen.

## Störningar på platsen

### Risk

Området berörs inte av farligt gods eller specifika skyddsavstånd.

### Buller

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

I närheten av den planerade byggnationen finns två vägar som potentiellt kan skapa buller inom planområdet. Dels finns Vikavägen, väg 573, som passerar i en bøj knappt 350 meter väster om närmaste bostadstomt som planeras. Den skyltade hastigheten är 70 km/h och trafikmängden var vid senaste mätning 2015, 740 ÅDT. Enligt boverkets publikation "Hur mycket bullrar vägtrafiken" bedöms bullernivåerna från en väg med motsvarande hastighetsgräns och trafikflöde vara lägre än 50 dBA (dygnsekvivalent ljudnivå) redan 50 meter från vägen. Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger att buller från väg- och spårtrafik inte bör överstiga 60 dBA vid en bostadsbyggnads fasad samt inte överstiga 50 dBA vid en uteplats om en sådan anordnas intill en bostadsbyggnad. Eftersom riktvärdena underskrids redan efter en sjundedel av avståndet till byggnationen anses en noggrannare utredning av buller från Vikavägen obehövlig.

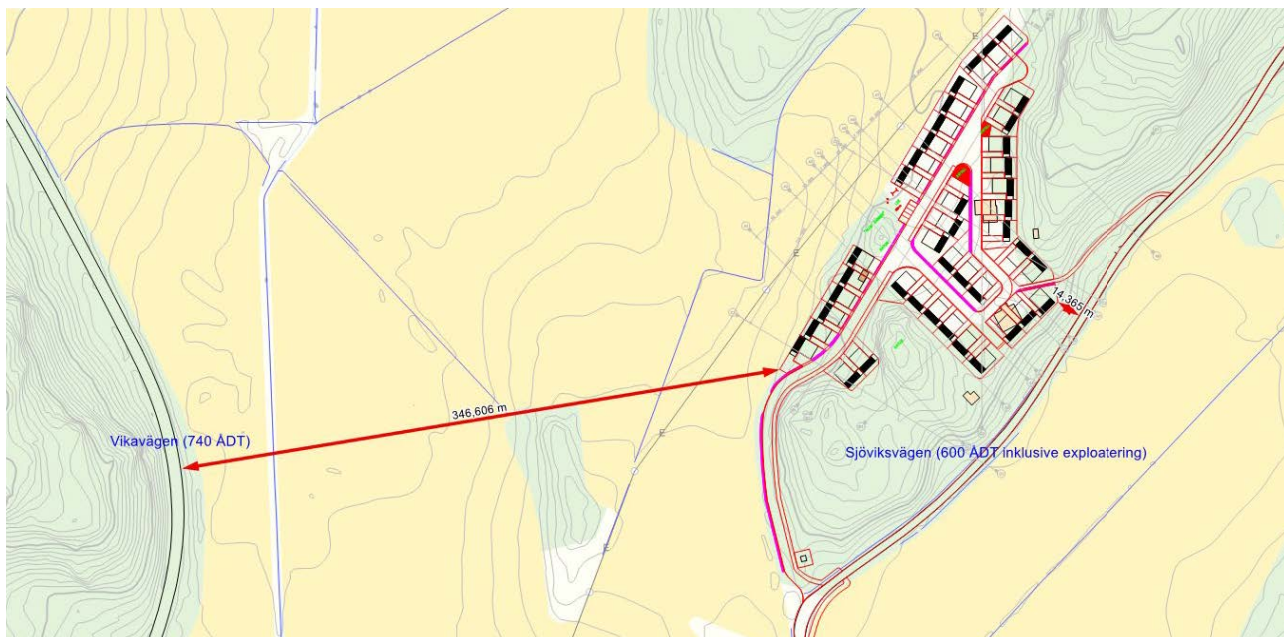
Den andra vägen som kan orsaka buller i området är Sjöviksvägen, väg 574, som passerar sydväst om området med minsta avstånd på drygt 14 meter mellan vägen och närmaste bostadstomt.

Idag är högsta tillåtna hastighet 70 km/tim på Sjöviksvägen trafikmängden 420 ÅDT. Den planerade byggnationen förväntas alstra ytterliga 300 ÅDT varav 60% förväntas ske norrut förbi den närmaste punkten mellan Sjöviksvägen och bostadstomterna. Det motsvarar en trafikmängd på 600 ÅDT inklusive den egna exploateringen.

En trafikbullerutredning togs fram 2021 som studerar bullret från Sjöviksvägen. Enligt rapportens sammanfattning kan bostäder med mycket hög ljudkvalitet byggas enligt det förslag detaljplanen innehåller. De planerade bostadshusen utsätts för låga bullernivåer från trafiken på Sjöviksvägen. De ekvivalenta ljudnivåerna överstiger inte 55 dB(A) vid någon av byggnaderna.

Ljudnivån på uteplatserna i anslutning till bostäderna blir lägre än 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå förutsatt att tre av bostäderna närmast Sjöviksvägen får uteplatser på den nordvästra sidan om byggnaderna, dvs uteplatser som inte vetter mot Sjöviksvägen.

Planen möjliggör att bullerskyddade uteplatser kan anordnas vid samtliga bostäder. Planen reglerar inte var uteplatser lokaliseras. Det är tillåtet att anordna plank eller andra bullerskyddande åtgärder på kvartersmark.



Kartbild som visar avstånd mellan trafikbullerkällor (Sjöviksvägen och Vikavägen) och de planerade bostadshusen.

### Vibrationer

Området berörs inte av vibrationer.

### Ljusstörningar

Området berörs inte av 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.

Områdets luftkvalitet har inte studerats då det antas ha god luftkvalitet i och med sitt perifera läge och relativt långa avstånd till industriområden och tätare bebyggelse.

### Elektromagnetiska fält

Strax utanför planområdet finns det en luftledning med el. Det är Nynäshamns Energi AB som har en ledningsrätt för starkström. Planområdet förses med en ny transformatorstation i den norsvästra delen för att kunna ansluta till den befintliga ledningen och förse området med el. Elsäkerhetsverkets rekommendationer anger ett horisontellt avstånd på minst 5 m till byggnadsdel. Inga byggnader i planförslaget ligger inom 5 m från ledningen och därmed uppfylls Elsäkerhetsverkets rekommendationer.



## Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett 40-tal kedjehus på delar av fastigheten Lyngsta 2:2 för att möta bostadsefterfrågan samt stärka underlaget för service och handel lokalt.

Naturvärdesinventeringen som togs fram 2019 har legat till grund för planförslaget och byggnadernas placering. Byggnaderna är i huvudsak placerade i de områden som naturvärdesinventeringen bedömde har de lägsta naturvärdena. Stora delar av fastigheten lämnas obebyggd för att spara områden med högst naturvärden. Även markens topografi har tagits i beaktande och byggnaderna är placerade där marken är som flackast för att göra så liten inverkan som möjligt i naturen.

Eftersom fastigheten Lyngsta 2:2 anses ha höga naturvärden är ytterligare ett syfte med planen att skydda de områden med högst naturvärden genom att planlägga dem som naturmark.

Planförslaget innebär att en ny gång- och cykelväg som är ca 200 m lång förläggs utefter den del av Sjöviksvägen som förbinder de nya bostäderna med Bodavägen. Bodavägen är den genaste gångvägen till Stora Vika.

Planområdet förses med kommunalt vatten och avlopp och för att detta ska kunna ske förses området med en ny pumpstation och tryckstegring. Planområdet förses även med en ny nätstation för att möjliggöra elanslutning.

Det nya bostadsområdets gator planläggs med enskilt huvudmannaskap. Även den nya gång- och cykelvägen utefter Sjöviksvägen ges ett enskilt huvudmannaskap. Det särskilda skälet för att detaljplanlägga med enskilt huvudmannaskap är att få en enhetlig förvaltning inom området då hela Stora Vika är planlagt med enskilt huvudmannaskap.

# Planbestämmelser

## Allmänna platser

Den föreslagna gång- och cykelvägen utefter Sjöviksvägen är allmän plats men förses med ett enskilt huvudmannaskap.

”NATUR” används på större delen av de platser som enligt naturvärdesinventeringen har höga eller påtagliga naturvärden. Marken ska ha enskilt huvudmannaskap.

Bestämmelsen träd<sub>1</sub> innebär att träd med en stamdiameter över 30 cm mätt 1,3 meter ovan mark ska bevaras. Bestämmelsen innebär att träd av den storleken eller större inte får fällas annat än om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs vid fällning. Bedömning om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk ska göras av sakkunnig på kommunen (TRAQ-certifierad eller likvärdig kompetens på kommunen). Bestämmelsen träd<sub>1</sub> finns med för att skydda de höga naturvärden som finns inom naturmarken, se mer i kapitlet ”Förutsättningar och förslag” under rubriken ”natur och vegetation”. Diametern 30 cm kommer från naturvärdesinventeringen som har identifierat skyddsvärda träd. Samtliga ”särskilt skyddsvärda” och ”skyddsvärda träd” har diametern 30 cm eller mer.

## Kvartersmark

De föreslagna kedjehusen och de nya gatorna i området ligger inom kvartersmark. Även ett mindre grönområde med tillhörande yta för lek och besöksparkeringar ligger inom kvartersmark.

Bestämmelsen f<sub>1</sub> innebär att endast friliggande småhus, parhus eller kedjehus får uppföras. Begränsningen medför att området får karaktär av ett småhusområde vilket överensstämmer med omgivande bebyggelse.

Bestämmelsen e<sub>1</sub> reglerar att minsta tillåtna fastighetstorlek är 200 kvadratmeter. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 75 kvadratmeter. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 25 kvadratmeter. Bestämmelsen möjliggör en relativt omfattande byggnation i förhållande till andelen kvartermark vilket i sin tur möjliggör att stora andelar naturmark kan bevaras. Begränsningen för huvudbyggnadens storlek säkerställer småhuskaraktären för området.

Gatorna och naturområdet inom kvartersmark har bestämmelsen ”g” vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Gatorna och naturområdet inom kvartersmark har även bestämmelsen ”u” vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Både gatorna och det mindre naturområdet inom kvartersmark har på plankartan prickmark för att försäkra att marken inte bebyggs.

Kvartersmarken där bostäder får uppföras reglerar att högsta nockhöjd är 9,5 m. I kombination med bestämmelse om att taklutning ska vara mellan 20 och 45 grader innebär det att hus med två våningar samt eventuellt en inredd vindsvåning kan uppföras. Omkringliggande bebyggelse består till störst del av byggnader med sadeltak och bestämmelsen om högsta nockhöjd och taklutning säkerställer att föreslagen bebyggelse passar in i omgivande karaktär.

b<sub>1</sub> reglerar att grundläggning av byggnader måste ske 0,4 meter över marknivå vid förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Bestämmelsen används för att säkerställa fungerande avloppshantering och dagvattenhantering.

I planområdets västra del föreslås en pumpstation. Detta område som är ca 100 kvm stort är markerat som "tekniskt område" på plankartan. Det tekniska området har en bestämmelse som innebär att byggnader begränsas till högsta byggnadshöjd 3 m.

I planområdets norra del föreslås en nätstation. Även detta område är ca 100 kvm stort och markerat som "tekniskt område" på plankartan. Det tekniska området har en bestämmelse som innebär att byggnader begränsas till högsta byggnadshöjd 3m.

### **Administrativa bestämmelser**

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats. Det särskilda skälet för att detaljplanelägga med enskild huvudmannaskap är att få en enhetlig förvaltning inom området då hela Stora Vika är planlagt med enskild huvudmannaskap.

Även en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt har införts för att säkerställa att de träd som avses skyddas med bestämmelsen träd<sub>1</sub> också prövas genom marklov. Den ändrade lovplikten omfattar endast träd med en stamdiameter över 30 cm mätt 1,3 meter ovan mark.

Bestämmelse om att genomförandetiden är 10 år införs också. Genomförandetiden har bestämts med tanke på fastighetens perifera läge. Avsaknaden av andra intressen i området innebär att det är mindre troligt att kommunen kommer vilja ändra användningen i området inom en snar framtid.

## Konsekvenser

### Mark

I Plan och bygglagen samt i kommunens klimat- och miljömål anges att jordbruksmark normalt inte ska ianspråkta. Planförslaget innebär att naturmark och en ca sju meter bred remsa med jordbruksmark kommer tas i anspråk för exploatering. I det här fallet bedöms intresset av att skapa en säker gång och cykelförbindelse till Stora Vika högre än att bevara den begränsade mängd åkermark som förslaget ianspråkta.

Området med naturmark är kraftigt kuperat och har inom specifika delområden höga naturvärden. Naturvärdesinventeringen som togs fram 2019 har legat till grund för planförslaget och bebyggelsens placering. Bebyggelsen är placerad där marken är som flackast för att undvika onödiga sprängning och schaktning, dock kommer detta krävas på vissa ställen.

### Bebyggelse

Ett 40-tal kedjehus i två våningar planeras inom planområdet. Det planeras även att uppföras ett pumphus i områdets västra del samt en nätstation i områdets nordvästra del. Den befintliga bebyggelsen, som består av ett gammalt nedbrunnet torp, en förfallen lada och två stycken fritidshus som ej längre är i bruk, planeras att rivras.

Kedjehuset som föreslås är två våningar höga med sadeltak vilket får en liten påverkan på landskapsbilden och överensstämmer med närliggande bostäders skala och karaktär. Byggnaderna kommer ej vara väl synliga från Sjöviksvägen då de ligger bakom en naturlig höjdrygg som skärmar av bebyggelsen från vägen. Bebyggelsen kommer delvis vara synlig över åkern från Vikavägen.

### Gator och trafik

En ny lokalgata angör området från Sjöviksvägen. Inne i området förekommer två typer av lokalgator, en med trottoar och en utan.

### Teknisk försörjning

De nya bostäderna förses med kommunalt vatten och avlopp. Det nya pumphuset i områdets västra del uppförs för att få tryckstegring i vatten- och avloppsledningar.

### Miljö

#### Klimat- och miljömål Nynäshamns kommun 2018-2021

Kommunens lokala klimat- och miljömål innehåller fyra miljömålsområden som är en sammanslagning av de 16 nationella miljö kvalitetsmålen. Målområdena är följande:

1. Klimat, energi och luft
2. Hållbar planering och god bebyggd miljö
3. Fungerande ekosystem och friska vatten
4. Gifrfria och resurssnåla kretslopp

Detaljplanen för del av Lyngsta 2:2 och del av Lyngsta 2:26 påverkar de olika målområdena på lite olika sätt.

1. Klimat, energi och luft: Målområdet berör till största delen mål för kommunens egna verksamheter, men även att utsläppen av växthusgaser ska minska i kommunen generellt. Detaljplanen bidrar till detta mål bland annat genom anläggandet av gång- och cykelvägen



från planområdet vilket underlättar för gående och cyklister att nå lokala målpunkter utan att använda bil.

2. Hållbar planering och god bebyggd miljö: De tre delmålen inom detta målområde är också kopplade till klimat, men mer inriktat på samhällsplanering. En direkt indikator inom detta mål är andel nybyggda gång- och cykelbanor vilket kommer stärkas av denna detaljplan. Det finns även goda möjligheter att sätta upp laddstolpar för elbilar om de boende så önskar.

Stora Vika är utpekad i Nynäshamns kommuns översiktsplan (Nynäshamns kommun, 2012) som en av kommunens åtta utvecklingsorter vilket innebär att det främst är där som kommunens tillväxt ska ske. Identifierade utvecklingsmöjligheter som beskrivs för Stora Vika är viss förtätning och ny bebyggelse öster om orten, vilket ger förbättrade förutsättningar för service och arbetsplatser. Enligt översiktsplanen vill kommunen uppföra ca 80 bostäder inom Stora Vika. Kommunen är därför positiv till en utveckling inom planområdet. Trots att planområdet ej tillhör de centrala delarna av Stora Vika så är projektet en viktig del av kommunens vision att uppnå ca 80 bostäder inom orten.

3. Fungerande ekosystem och friska vatten: Målområdet berör ekosystemtjänster samt skydd och hänsyn till värdefull flora, fauna, mark och vatten. I detaljplanen har hänsyn tagits till biologisk mångfald och ekosystemtjänster genom att bevara den mest värdefulla naturmarken och lokalisera byggnationen till de områden med lägst naturvärden. Området kommer kopplas till kommunalt vatten- och avlopp.

I Plan och bygglagen samt i kommunens klimat- och miljömål anges att jordbruksmark normalt inte ska ianspråkta. I det här fallet bedöms intresset av att skapa en säker gång och cykelförbindelse till Stora Vika högre än att bevara den begränsade mängd åkermark som förslaget ianspråktar.

4. Gifrfria och resurssnåla kretslopp: De mål som är relevanta för detaljplanering inom detta målområde är kopplat till möjligheter till avfallsåtervinning. Inom planen görs det möjligt för avfallstransporter att enkelt köra på en rundslinga vid hämtning av hushållssopor och matavfall.

## Vatten

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Dagvattenutredningen konstaterar att: "Med de föreslagna åtgärderna (fördröjande svackdiken med biokol) beräknas dagvattenflödet bli oförändrat vid ett befintligt 10-årsregn. Föroreningsbelastningen på recipienten beräknas även den bli oförändrad efter den föreslagna exploateringen om föreslagna dagvattenåtgärder implementeras."

## Sociala perspektiv

Exploatörens intention är att uppföra kedjehus på platsen, dvs inga hyresrätter. Vilken uppplåtelseform som uppförs i området regleras dock inte i planbestämmelserna. Kedjehuset kan fungera som ett komplement till de mindre fritidshus som finns i angränsande område Lyngsta.

Inom området finns stora ytor med naturmark som lämpar sig väl för rekreation och fri lek. Det finns även ett mindre naturområde med tillhörande lekplats inom kvartersmark. Detta centralt belägna område kan fungera som en mötesplats vilket främjar social integration mellan de boende.

## Störningar på platsen

Exploateringen innebär att trafikmängden ökar i närområdet vilket kan få som följd att bullerstörningar kan öka i närheten av Sjöviksvägen. Ökningen sker från låga trafikflöden och trafikflödet kommer fortsättningsvis också vara lågt. Störningen får ses som acceptabel då skillnaden mot dagsläget är begränsat. I övrigt antas inte exploateringen medföra ökade störningar.

# 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 Q1 2020  
Granskning Q4 2021  
Antagande Q4 2022  
Laga kraft Q4 2022

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

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

### Genomförandetid

Genomförandetiden är tio 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.

Genomförandetiden har bestämts med tanke på fastighetens perifera läge. Avsaknaden av andra intressen i området innebär att det är mindre troligt att kommunen kommer vilja ändra användningen i området inom en snar framtid.

### Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckning.

# Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

## Allmän plats

Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Exploatören är huvudman för allmän plats som inom planområdet utgörs av naturmark samt gång- och cykelväg. Det innebär att Exploatören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. En skötselplan för naturmarken bör tas fram. Exploatören ansvarar för att säkra erforderliga rättigheter avseende mark som utgör allmän plats.

Trafikverket är huvudman för Sjöviksvägen, som inte ingår i detaljplanen.

## Kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar nödvändiga tillståndsansökningar samt anläggning av kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse och tekniska anläggningar.

## Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten för närvarande. Verksamhetsområdet för vatten och spillvatten kommer att utökas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Dagvatten ska hanteras inom planområdet och Exploatören ansvarar för att det omhändertas och renas i enlighet med utförd dagvattenutredning samt Kommunens dagvattenstrategi. Nynäshamns kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar som till exempel tryckstegring- och/eller pumpstation fram till och inom planområdet.

## El, tele etc

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

Ledningskoll har gjorts och det har framkommit att en elledning finns nedgrävd i närheten av Sjöviksvägen. Byggnationen bedöms inte påverka ledningen.

Det kan finnas ytterligare av kommunen okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger Exploatören att undersöka om ytterligare ledningar finns.

## Avtal

Inför upprättandet av Detaljplanen har ett planläggningsavtal samt ett intentionsavtal avseende exploatering tecknats mellan Exploatören och Nynäshamn kommun.

Exploateringsavtal ska tecknas innan antagande av detaljplanen. Inom ramarna för det avtalet regleras genomförandefrågor, kostnader, samordning, ansvarsfördelning, m.m. Avtalet reglerar att Exploatören ska vidta och finansiera åtgärder för utbyggnad av allmän plats m.m. som Kommunen bedömer nödvändig och som föranleds av aktuell kommande exploatering. Åtgärderna ska inte vara utöver teknisk standard och vara nödvändiga för planens genomförande.

Exploateringsavtalet behandlar även de åtaganden som kommunen åtagit sig gentemot



Trafikverket, se nedan.

Konsekvens av exploateringsavtalet blir bl.a. att ekonomisk täckning för utbyggnad av allmän plats och standard på allmänna anläggningar säkras, samt att samordningsfrågor och ansvarsfördelning förtydligas.

Exploateringsavtalet reglerar även ansvar för avtalets åtaganden vid överlåtelse av hela eller delar av exploateringsområdet.

Avtal ska upprättas mellan Kommunen och Trafikverket med anledning av de åtgärder som kommer behöva ske utmed och i anslutning till Sjöviksvägen, Trafikverkets anläggning, intill planområdet. Överenskommelsen ska vara undertecknad innan detaljplanen antas.

## Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga frågor berör till exempel avstyckning, 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.

Fastighetsrättsliga frågor inom planområdet sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

### Fastighetsägare

Detaljplanen berör fastigheten Lyngsta 2:2 samt Lyngsta 2:26.

### Fastighetsbildning

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

### Fastighetskonsekvenser

#### Allmän plats

Del av Lyngsta 2:2 planläggs som allmän plats natur samt gång- och cykelbana, del av Lyngsta 2:26 planläggs som gång- och cykelbana. Markåtkomst för gång- och cykelbana kan lösas genom fastighetsreglering, alternativt genom upplåtelse av servitut.

#### Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör avstyckning för bostadsfastigheter med gemensamma anläggningar som väg och lekplats samt för tekniska anläggningar (E-område).

### 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. Detaljplanen möjliggör inrättande av nya gemensamhetsanläggningar omfattande väg, gångväg, natur, gemensamhetsyta och eventuella gemensamma tekniska anläggningar som i detta fall kan vara dagvattenhantering i form av avskärande diken och svackdiken.

## Servitut och ledningsrätt

Servitut belastande Lyngsta 2:2 och Lyngsta 2:26 kan upplåtas för gång- och cykelbana längs väg 574 fram till Bodavägen. Vid servitutsupplåtelse kan ersättning till tjänande fastighet bli aktuell, denna kan bestämmas i lantmäteriförrättning eller överenskommas om i avtal.

Inga befintliga rättigheter till last eller förmån för i planområdet ingående fastigheter påverkas av detaljplanen. Befintliga rättigheter framgår av bifogad fastighetsförteckning.

Ny ledningsrätt kan behövas för vatten- och avloppsledningar inne i planområdet och mellan planområdet och anslutningspunkten. Exploatören ansvarar för att söka sådan rättighet. För tekniska anläggningar inom E-område kan upplåtelse ske med servitut eller ledningsrätt, i vilken även tillfart till områdena hanteras. Exploatören i egenskap av fastighetsägare ansvarar för sådan upplåtelse.

## Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker i egenskap av markägare om fastighetsbildning inom planområdet.

## Ekonomiska frågor

### Kommunalekonomiska konsekvenser

Den kommunala ekonomin bedöms inte påverkas nämnvärt av detaljplanen.

### Kommunstyrelsens inkomster och utgifter

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

### Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens inkomster och utgifter

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

### Planekonomi

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

### Kostnader för allmän plats

Exploatören bekostar utbyggnad av allmän plats inom planområdet.

### Kostnader för kvartersmark

Exploatören bekostar utbyggnad av kvartersmark inom planområdet.

### Förätningskostnader

För fastighetsbildningsåtgärder som utförs av Lantmäteriet erläggs avgift enligt lantmäteritaxan. Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med exploateringsavtalet.

## Teknisk försörjning

Exploatören utför och bekostar utbyggnad av vatten- och avloppsförsörjning fram till, samt inom, planområdet.

För anslutning till den kommunala vatten- och avloppsanläggningen ska exploatören betala 30 procent av den totala anläggningsavgift som gäller vid tidpunkten då förbindelsepunkt upprättas.

## Fastighetsförteckning och befintliga rättigheter

Fastighetsägare och rättigheter framgår av separat fastighetsförteckning. Planförslaget förutsätter ingen ändring av befintliga rättigheter.

## Tekniska frågor

### Gator

Ny lokalgata byggs ut för att angöra de planerade bostäderna. Gatan utförs enligt Nynäshamns kommuns tekniska handbok i enlighet med gatutypen "bostadsgata 2" vilket innebär en körbana på 5,5 meter samt 2 meter gångbana på ena sidan om vägen. Lokalgatan ansluter till Sjöviksvägen som Trafikverket är väghållare för. Även en gång- och cykelbana ska anläggas från de planerade bostäderna till korsningen mellan Sjöviksvägen och Bodavägen för att underlätta för gående och cyklister.

### Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Anslutningspunkt till detta finns i Stora Vika vid korsningen mellan Vikavägen och Bondängsvägen. Cirka 650 meter vatten- och avloppsledning behöver anläggas från anslutningspunkten på det kommunala nätet, samt en pump- och tryckstegringsstation som planeras inom planområdet. Exploatören svarar för byggnationen från anslutningspunkten. Exakt ledningsdragning bestäms i senare skede.

Planförslagets bostäder ansluts till reningsverket i Stora Vika som har kapacitet för att ansluta fler bostäder. Dricksvattnet kommer från Gorrans vattentäkt som ligger i Sorunda ca en mil norr om planområdet.

### Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet förväntas öka med exploateringen. Krossdiken ska anläggas inom planområdet för att hantera de ökade flödena samt bidra med viss rening. Se vidare planbeskrivningen under rubriken Vatten. Kontrollmätning av grundvattnet ska göras under och efter byggskedet. Exploatören står för kontrollmätning och kostnad för densamma. Analyssvar för grundvatten ska skickas till Statens geologiska undersökningar (SGU).

## El, tele, bredband

Detaljplanen medför inga förändringar för befintliga ledningar. Installationer inom kvartersmark för att tillgodose områdesförsörjning av el, tele och bredband kommer att projekteras och förläggas av exploatören. En nätstation planeras i den nordvästra delen av området.

## Fjärrvärme

Området är inte anslutet till fjärrvärmenätet och planeras inte heller att anslutas.

## Byggnation

### Bulleråtgärder

I närheten av den planerade byggnationen finns två vägar som potentiellt kan skapa buller inom planområdet - Vikavägen och Sjöviksvägen. Eftersom Vikavägen ligger ca 350 m från planområdet antas den ej generera trafikbuller som överstiger riktvärdena. Inte heller trafiken utefter Sjöviksvägen bedöms utgöra ett problem enligt den trafikbullerutredning som har tagits fram, förutsatt att tre av byggnaderna får uteplatser som inte vetter mot Sjöviksvägen. Inga bulleråtgärder föreslås inom planområdet.

### Störningar under byggtid

Uppförandet av de nya bostäderna kan innebära att tyngre transporter med bland annat byggmaterial trafikerar Sjöviksvägen. Eftersom Sjöviksvägen har en smal körbana som endast är 4,5 m kan detta innebära försvårade möjligheter att mötas på vägen. Även buller till följd av byggnationen kan uppstå inom planområdet. Naturvårdsverkets allmänna råd gäller för både byggbuller och materialhantering och bör tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

### Brandskydd

Tillträde för räddningstjänstens fordon tillgodoses genom den nya lokalgatan som planeras inom kvartersmarken.

Inga specifika brandskyddsåtgärder föreslås inom planområdet.

### Avverkning och markberedning

Avverkning och markberedning ska genomföras utanför häckningstid. Denna åtgärd gäller för samtliga inom området häckande fågelarter. Häckningstiden för fågelarter förekommande i detaljplaneområdet och i dess omgivningar infaller mellan 15 mars och 15 augusti.

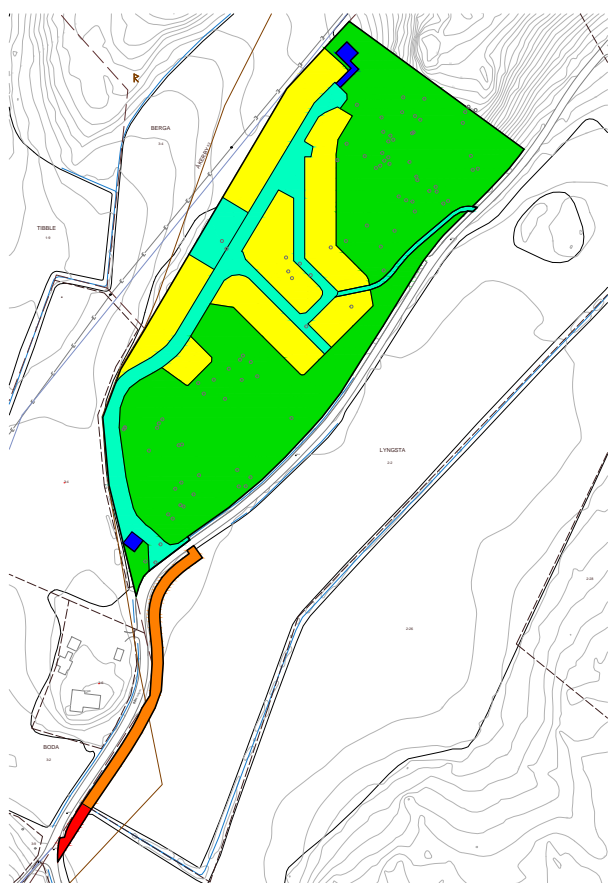


# Hur berör detaljplanen dig?

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
Lyngsta 2:2	-	Ja	bildas
Lyngsta 2:26	Ja	-	bildas

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 Lyngsta 2:2 som bidrar med kvartersmark för bostadsändamål (10 640 kvadratmeter)
- Del av Lyngsta 2:2 som bidrar med kvartersmark för bostadsändamål som ska förvaltas genom en samfällighet (6 200 kvadratmeter)
- Del av Lyngsta 2:2 som bidrar med kvartersmark för tekniska ändamål (254 kvadratmeter)
- Del av Lyngsta 2:2 som bidrar med allmän plats för naturändamål (24 495 kvadratmeter)
- Del av Lyngsta 2:2 som bidrar med allmän plats för gång- och cykelväg (1300 kvadratmeter)
- Del av Lyngsta 2:26 som bidrar med allmän plats för gång- och cykelväg och som ska säkras genom fastighetsreglering (224 kvadratmeter)

Fastighetskonsekvenskarta

# Administrativa frågor

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från dess att planen har vunnit laga kraft.

## Handläggning

Planen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

## Planavgift

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

## Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Nynäshamns kommuns samhällsbyggnadsförvaltning i samarbete med konsulter från Svefa. Även en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar har medverkat.

## Nynäshamns kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Upprättad februari 2020  
Justerad juni 2022

Mikaela Arvidsson, Svefa  
planarkitekt



Ida Olén  
planchef