



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Vansta 3:1

Nynäshamns kommun

Stockholms län



Innehåll

Sammanfattning	4
Inledning och syfte.....	5
Inledning	5
Planhandlingar	5
Planunderlag	5
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen.....	6
Bakgrund	7
Planens syfte och huvuddrag	7
Planområdet	8
Läge, areal och markägoförhållanden	8
Tidigare ställningstaganden	9
Regionala beslut	9
Kommunala beslut	9
Klimat- och miljömål.....	10
Förutsättningar och förslag	12
Mark	12
Bebyggelse	15
Gator och trafik.....	18
Teknisk försörjning	19
Miljö.....	20
Sociala perspektiv.....	22
Störningar på platsen	24
Sammanfattning av planförslaget	28
Planbestämmelser.....	28
Konsekvenser	29
Genomförande.....	32

Organisatoriska frågor.....	32
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor.....	35
Tekniska frågor.....	36
Byggnation.....	37
Hur berör detaljplanen dig?.....	38
Medverkande	39

Sammanfattning

Planförslaget omfattar anläggandet av en drivmedelsstation samt viss kringsservice som biltvätt och en butik eller restaurang vid infarten till Vansta industriområde i Ösmo, Nynäshamns kommun. Området består idag av naturmark av varierande slag, bland annat ett djupt dike och en skogsbevuxen höjd. Planområdet avgränsas av det befintliga industriområdet i väster, väg 225 i norr och en åker i öster och söder.

Förslaget innebär fler möjligheter till tankning av drivmedel i Ösmo samt ett ökat handelsutbud för närområdet då det idag helt saknas någon butik eller restaurang i anslutning till Vansta företagsområde. Placeringen innebär att trafik längs väg 225 inte behöver söka längre omvägar för att tanka samt en ökad rörelse av människor och fordon lokalt. Idag kan platsen upplevas som otrygg av förbipasserande gång- och cykeltrafikanter då den gång- och cykelväg som binder samman Ösmo tätort med Vansta industriområde passerar i en relativt mörk tunnel och skogspassage kring väg 225. Med förslaget till detaljplan förväntas fler människor vistas och röra sig kring platsen vilket bidrar till trygghet. Det finns ett stort behov av fordonstvätt i Ösmo då möjligheten att tvätta bilar på ett miljösäkert sätt saknas i Ösmo idag. En fordonstvätt som omhändertar spolvatten kan minska antalet tvättningar som idag sker på gatan där miljöfarliga kemikalier rinner ut i naturen, vattendrag och sjöar. Även laddplatser för elbilar föreslås placeras vid drivmedelsstationen vilket kan bidra till hållbara mobilitetslösningar.

Planområdet är idag placerat på en del av fastigheten Vansta 3:1 som ägs av kommunen. Exploatören ansökte i samband med ansökan om planbesked också om markanvisning för att ta över ägande av den mark som behövs till drivmedelsstationen och de andra verksamheterna. Det exakta området som ska styckas av kommer avgöras i detaljplanearbetets slutskede.

Inledning och syfte

Inledning

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

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

Planhandlingar

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

Under planprocessen har även följande handlingar tagits fram:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Översiktlig naturinventering, Nynäshamns kommun, 2017-12-21
- Riskanalys, FSD Malmö AB, 2018-06-21
- Dagvattenutredning, Orbicon, 2018-07-06, rev 2019-05-20
- Komplettering till dagvattenutredning, Golder, 2021-04-08
- Geoteknisk utredning, Orbicon, 2018-08-23
- Arkeologisk utredning, Almunga, 2019-04-11
- Trafikalstringsutredning, Norconsult, 2019-01-17

Samtliga handlingar finns tillgängliga hos miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Nynäshamns kommun.

Vad är en detaljplan?

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

Standardförfarande

Standardförfarandet 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

Planen har varit utställd på samråd under perioden 2018-11-27 till 2019-01-13. Under samrådstiden har 11 yttranden kommit in vilka har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Detaljplanen befinner sig just nu i granskningsskedet. Syftet med granskningen är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under granskningen ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet att lämna synpunkter. Efter granskningen redovisas inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Efter granskningen kan vissa förtydliganden och redaktionella ändringar ske innan detaljplanen sedan ska antas.

Om planen inte blir överklagad vinner den laga kraft och kan därefter genomföras.

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

PLANPROCESSEN

Här är vi nu



Bakgrund

Detaljplanen har initierats av att St1 Sverige AB lämnade in en ansökan om planbesked och markanvisning 2017 för en del av fastigheten Vansta 3:1 för att kunna anlägga en drivmedelsstation, biltvätt och en mindre butik eller restaurangverksamhet.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att anlägga en drivmedelsstation, biltvätt och en butik med möjlighet till försäljning av livsmedel och snabbmat. Exploatören ämnar inte själv driva biltvättsanläggningen eller butiken men har samarbetspartners som bedriver den typen av anläggningar. Anläggandet och utformandet av dessa är alltså beroende på intresset från exploatörens samarbetspartners. Drivmedelsstationen anläggs som en automatstation. Det ska även vara möjligt att tanka något miljöbränsle på stationen. Möjlighet finns att anlägga laddstolpar för elbilar vilket kan skapa en positiv synergieffekt med en butik som också erbjuder snabbmatsförsäljning då det möjliggör att ladda elbilen under den tid som man ändå hade besökt restaurangen eller butiken. Planen ger flexibilitet gällande exempelvis placering av byggnader och utformning av byggnader.

Planområdet

Läge, areal och markägoförhållanden

Läge

Planområdet ligger i korsningen mellan väg 225 och Djurnäsvägen vid infarten till Vansta företagsområde i Ösmo tätort, Nynäshamns kommun. Planområdet avgränsas av fastigheten Kvastbindaren 3, Djurnäsvägen, väg 225 och fastigheten Gryt 4:6.

Areal

Planområdet är ca 1,5 hektar stort och består i huvudsak av en skogsdunge som i väster domineras av en höjd och i öster av ett lägre område med ett vattenförande dike. I den nordvästra delen passerar en gång- och cykelväg längs Djurnäsvägen som förbinder Ösmo samhälle med Vansta företagsområde. Gång- och cykelvägen passerar väg 225 genom en trumma under vägen. Av hela planområdet bedöms cirka 6000 kvadratmeter tas i anspråk om planen exploateras till det maximalt tillåtna. Exploateringen hålls till den nordvästra delen av området vilket sparar en grön buffert mot åkermarken sydöst om området där det även finns bostäder. Således minimeras också risken för påverkan från planområdet.

Även mot väg 225 sparas grönyta, detta innebär att befintligt dike kan sparas utan att kulverteras samt att en eventuell breddning av väg 225 kan ske utan att påverka bensinstationen.

Markägoförhållanden

Fastigheten Vansta 3:1 ägs av Nynäshamns kommun. I samband med ansökan om planbesked ansökte även exploitören om markanvisning för att få köpa loss den mark som krävs för exploateringen. Det exakta området som kommer övergå i privat ägo bestäms i detaljplanearbetets slutskede när inga fler förändringar av exploateringsområdet kan ske. Den södra delen av planområdet kommer fortsatt vara en del av fastigheten vansta 3:1 och ägas av Nynäshamns kommun. Gång- och cykelvägen förblir i kommunal ägo.



Planområdets avgränsning

Tidigare ställningstaganden

Regionala beslut

Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen

Den regionala utvecklingsplanen för stockholmsregionen pekar ut Ösmo som en landsbygdsnod. Det innebär att Ösmo har en viktig funktion för att erbjuda service för den omkringliggande landsbygden och inte bara för sina egna behov. Detaljplanen möjliggör den kommersiella servicen av drivmedelsförsäljning vilket kan anses ligga i linje med utvecklingsplanen.

Kommunala beslut

Översiktsplan

Översiktsplanen för Nynäshamns kommun, antagen oktober 2012 anger att verksamheter som bullrar och/eller genererar mycket trafik ska lokaliseras till verksamhetsområden där andra sådana verksamheter redan finns.

Planområdets placering intill Vansta företagsområde och väg 225 bedöms ligga i linje med översiktsplanens riktlinjer.

Fördjupad översiktsplan för Ösmo

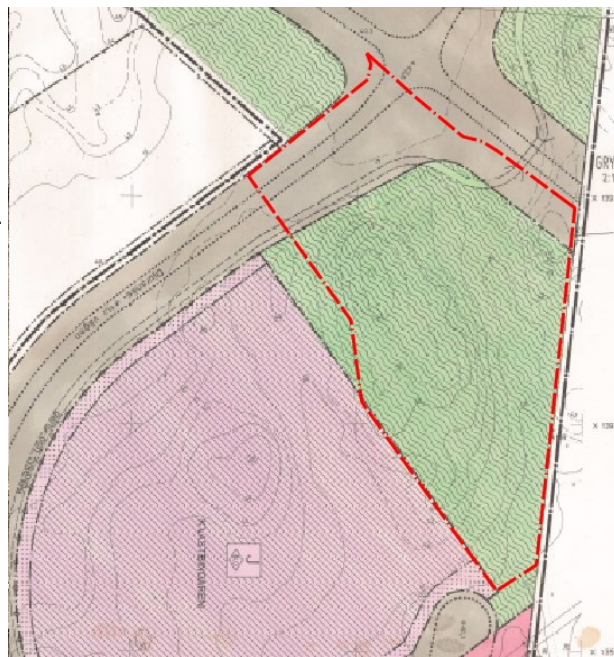
Den fördjupade översiktsplanen för Ösmo tätort antagen 2007 pekar ut att det redan då pågick planering för en drivmedelsstation i anslutning till väg 225 väster om Djursnäsvägen. En geoteknisk utredning gjordes för den placeringen som visade att marken inte gav bra grundläggningförhållanden för en drivmedelsstation.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

Strukturplan för Ösmo

I strukturplanen för Ösmo som pekar ut möjlig utveckling av södra Ösmo anges det nuvarande planområdet som lämplig plats för en drivmedelsstation i två av tre föreslagna scenarios. I strukturplanen pekas även korsningen mellan väg 225, Djursnäsvägen och Maria Barkmans väg ut som en möjlig cirkulationsplats i framtiden. Detaljplanearbetet ligger i linje med förslagen i strukturplanen.

Gällande detaljplaner

Detaljplan S188 fastställd februari 1978 gäller idag för planområdet. I detaljplanen är området till största delen markerat som park eller plantering men även för en mindre del markerat som gatutrafik.



S188, planområdet markerat med rött

Klimat- och miljömål

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

Förutsättningar och förslag

I detta kapitel redogörs både för gällande förutsättningar och förslaget under respektive rubrik

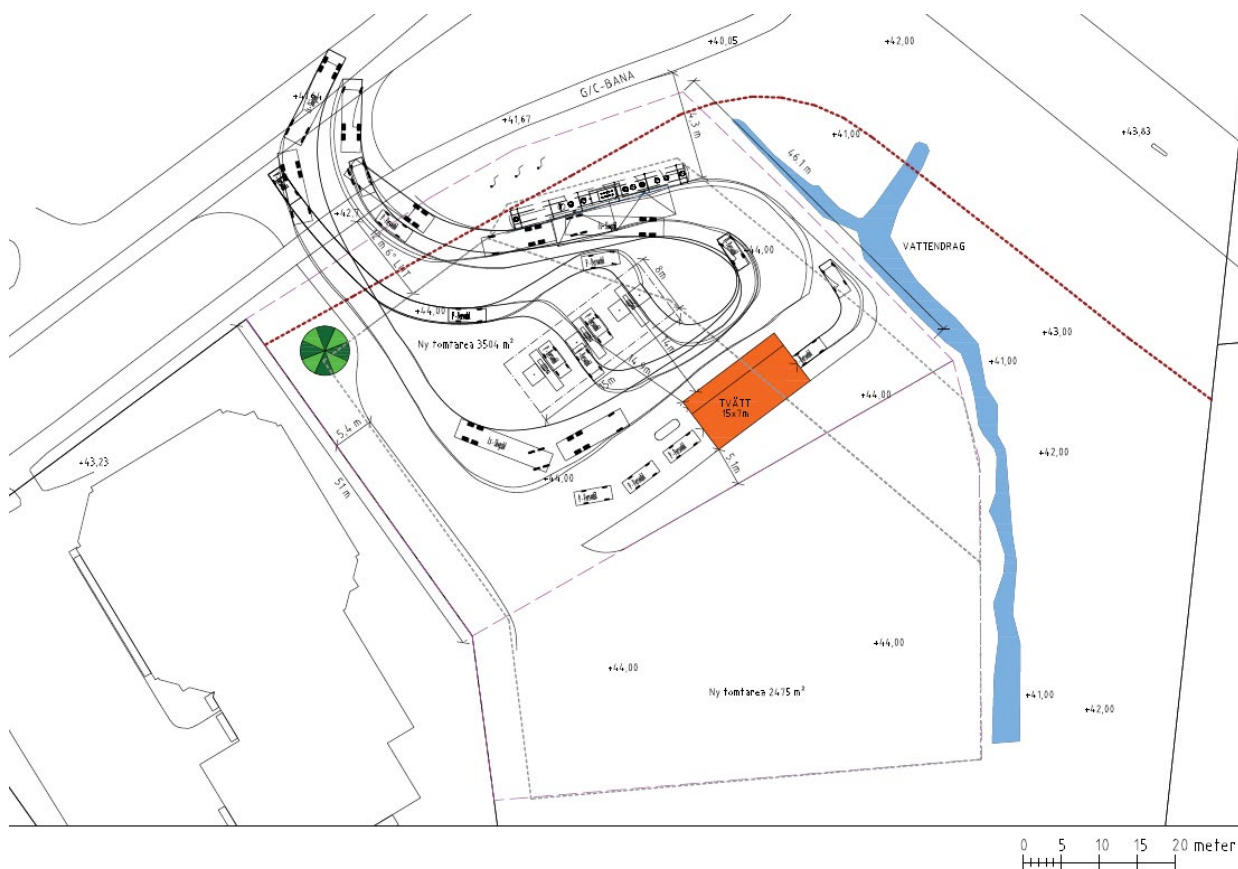


Illustration på föreslagen användning

Mark

Riksintresse

Riksintresse för kulturmiljövården

Ungefär 200 meter öster och väster om planområdet finns två olika områden som är av riksintresse för kulturmiljövården. Sorunda-Stymninge väster om området och området kring Ösmo kyrka öster om planområdet. Planen påverkar inte något av dessa riksintressen.

Riksintresse för rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresset för det rörliga friluftslivet. På grund av områdets avskildhet genom företagsområde och trafikerade vägar bedöms inte riksintressets syfte ta skada av förslaget. Inga större vandringsleder eller stigar passerar genom eller intill planområdet.

Natur och vegetation

En översiktlig naturinventering utfördes 2017-12-21. Inventeringen hade karaktären av en översiktlig bedömning om vilka värden som fanns på platsen men också om det fanns behov av att genomföra en naturinventering under sommarhalvåret när fler arter kan skådas.

Inventeringen visar på att exploateringen är förenlig med områdets funktion som tätortsnära skog och spridningsväg för växter och djur men att hänsyn bör visas genom att exempelvis ekar friställs och att grova aspar och sälgar sparas.

Död ved bör sparas eller alternativt flyttas inom fastigheten. Området mellan exploateringen och väg 225 som exploatören gärna vill ha relativt öppet för att ge insyn bör inte vara artfattiga gräsmattor utan kan med fördel tillåtas växa relativt fritt och endast slås på hösten, detta är både bra för insekter och örter och ger en trevlig gestaltning. Marken bör dock inte utformas för stadigvarande vistelse då detta kan medföra ökad risknivå.

Planförslaget tar hänsyn till dessa rekommendationer genom att exploateringen tar en så liten plats som möjligt i anspråk för att undvika onödig avverkning samt håller sig väster om diket och därmed undviker att behöva kulvertera diket. Marken som kan behöva öppnas upp mot väg 225 kommer vara kvar i kommunens ägo. Eventuellt kommer ett avtal om skötsel av parkområdet upprättas med exploatören. I ett sådant avtal bör exempelvis sättet marken sköts på regleras så att området kan erbjuda en bra livsmiljö för djur och växter.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor. De bidrar till vår välfärd och livskvalitet.

Ekosystemtjänsterna delas in i fyra kategorier:

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

De stödjande och reglerande ekosystemtjänsterna bedöms vara av god kvalitet och omfattning då naturen är varierad och relativt orörd.

Nedan beskrivs de kulturella ekosystemtjänsterna lite mer ingående.

Kulturella ekosystemtjänster

Planområdet är jungfrulig mark och används idag av närboende som bl.a. rastar sina hundar i skogsdungen. Inom skogsområdet finns det gott om upptrampade stigar som berättar om aktiviteten på platsen. Strax norr om planområdet är en gång och cykelväg belägen, här finns det tydliga spår på att många viker av från den planerade ytan och istället väljer att fortsätta sin promenad in i skogen.

Skogsområdet är beläget nära väg 225 men i och med att det är en ganska kraftig nivåskillnad i området så dämpas ljudet från trafiken av nivåskillnaden som fungerar som en ljudvall på platsen. När man promenerar på en av stigarna från planområdets norra delar omsluts man av växtligheten och en känsla av fridfullhet infinner sig. I de södra delarna av skogsområdet finns tydliga spår av fossil åkermark och delar av en kallmurad jordkällare. Här har människor levt och verkat i många hundra år och man kan tydligt känna historiens vingslag på platsen.

Fornlämningar/kulturminnen

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

Geoteknik, stabilitet och radon

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

Markhöjden inom området är planerad till + 44 meter (RH2000) vilket innebär att delar av området behöver loss hållas (sprängas bort) för att möjliggöra verksamhet i enlighet med planen. Massbalans för planerade anläggningar visar på ett överskott av bergmassor efter färdiga markarbeten om cirka 4000 kubikmeter. För att minska miljöbelastningen är det en fördel om överskottsmassorna går att återanvända i närområdet.

Bebyggelse

Pågående markanvändning

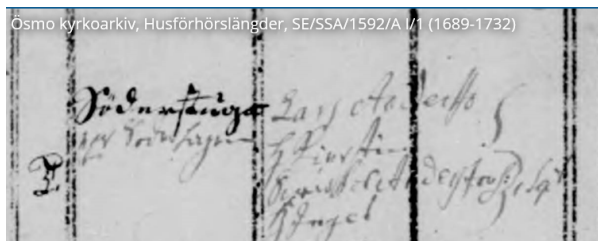
Området består av skogsmark som i den västra delen utgörs av en höjd och öster om den ett djupt vattenfyllt dike. Öster om planområdet finns en åker och på andra sidan den åkern ett antal bostadsfastigheter. Sydväst om planområdet ligger Vansta företagsområde som även planeras att byggas ut. Norr om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

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

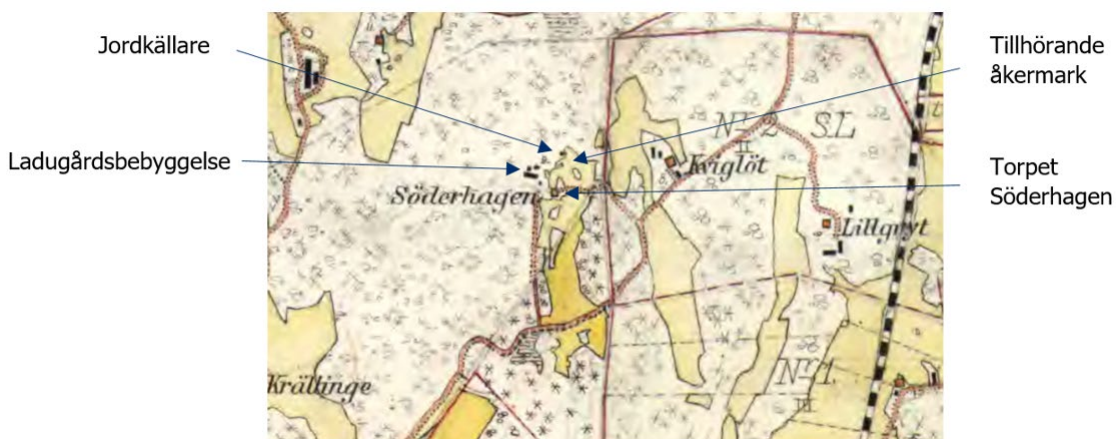
Kulturhistoria

Delar av marken som planområdet ligger inom har tidigare tillhört torpet Söderhagen. Stugan uppkom i slutet av 1600-talet.

Torpbebyggelsen var en arbetarbostad under storgården Vansta. Platsen kallades från början för Söderstugan, men i slutet av 1800-talet byter platsen namn till söderhagen. De första som är registrerade som boende på platsen är Lars Andersson med familj som står upptagna i husförhörslängden från år 1689.



Kartbilden nedan visar området i början av 1900-talet, där kan man se gårdens olika byggnader utmärkta.



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



Jordkällaren

Bebyggelse

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

Detaljplanen möjliggör att en drivmedelsstation etableras vid infarten till Vansta företagsområde i Ösmo. I anslutning till den möjliggörs även att en biltvättverksamhet etableras samt att en butik och/eller snabbmatsrestaurang byggs. Placeringen av drivmedelsstationen styrs till stor del av de skyddsavstånd som krävs från verksamheten. Sammanfattningsvis placeras drivmedelsstationen i den nordliga delen av planområdet och avgränsas av diket i norr. I den södra och östra delen av planområdet bevaras naturmarken.

I planområdets nordliga gränser planläggs ett område för trafik. Området omfattar samma reservat för trafik som funnits i stadsplan S 188 som upphävs i och med antagande av denna detaljplan. Förutsättningarna för åtgärder av väg 225 förblir således oförändrade.

Drivmedelsstationen är tänkt att placeras i den nordvästra delen av planområdet närmast Djurnäsvägen. I norr utgörs gränsen för drivmedelsstationen av det dike som löper genom planområdet. Detta möjliggör att skyddsavstånd till bebyggelse kan hållas. Utrymme ges kring drivmedelsstationen för att köande fordon inte ska blockera infarten till butiken eller biltvätten.

Stadsbild och gestaltning

Drivmedelsstationen påverkar främst landskapsbilden längs väg 225 då den blir väl synlig intill en korsning. Idag domineras den aktuella landskapsbilden längs väg 225 vid planområdet av skog. Drivmedelsstationen kan hjälpa till att göra korsningen till en tydligare entrépunkt till både Ösmo tätort och Vansta företagsområde.

Bostäder

Detaljplanen bidrar inte med bostadsbebyggelse. Planområdets lokalisering i utkanten av Ösmo tätort innebär att många invånare kan vara betjänta av drivmedelsstationen samt den verksamhet som etableras i anslutning till drivmedelsstationen. De närmaste bostadshusen ligger mer än 100 meter från drivmedelsstationen vilket innebär att risken för störningar från drivmedelsstationen på bostäder är minimal.

Arbetsplatser och offentlig service

Detaljplanen kan bidra med arbetsplatser beroende på utformning. Behovet av andra arbetsplatser eller offentlig service är nästintill obefintligt för detaljplanen.

Kommersiell service

Närmaste kommersiella utbud finns idag i Ösmo centrum cirka 600 meter från planområdet. En mindre butik är tänkt att etableras inom planområdet. Butiken ska också ha möjlighet att sälja enklare livsmedel och snabbmat alternativt vara en mer renodlad snabbmatsrestaurang. Även en fordonstvätt är tänkt att etableras inom planområdet. Fordonstvätten kan antingen vara en "gör det själv tvätt" eller en automatvätt. Båda alternativen har diskuterats med exploitören men inget av alternativen avses bestämmas i detaljplanen.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Kvartersmarken inom planområdet ska utformas med små lutningar och stora hinderfria

utrymmen vilket underlättar för funktionshindrade.

Lek och rekreation

Planområdet ligger nära Ösmo tätort och kan därför tänkas utnyttjas likt närnatur för lek och rekreation. Eftersom stora delar av planområdet sparas som naturmark bedöms påverkan på dessa värden som begränsad.

Gator och trafik

Gatunät

Den planerade drivmedelsstationen ansluter till Djursnäsvägen cirka 50 meter från en större korsning mellan väg 225, Maria Barkmans väg och Djursnäsvägen. Långtradare ska kunna nyttja drivmedelsstationen och vägutrymmen har dimensionerats för detta. Bland annat ska själva pumparna gå att cirkulera på alla sidor. Även butiken/restaurangen går att cirkulera helt.

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

Trafikverket har utfört en fördjupad utredning av vissa problempunkter längs väg 225 vilket bland annat omfattar korsningen mellan väg 225, Djursnäsvägen och Maria Barkmans väg alldeles norr om planområdet. Den fördjupade utredningen föreslår att korsningen byggs om med refuger och hastighetsdämpande körbaneutformning. Om dessa åtgärder utförs bedöms korsningen kunna hantera tillkommande trafikmängder med både detaljplanens genomförande och utbyggnaden av företagsområdet.

Gångtrafik

En gång- och cykelväg passerar i nord-sydlig riktning genom planområdet. Gång- och cykelvägen binder ihop Vansta företagsområde med Ösmo tätort via en tunnel under väg 225. Gång- och cykelvägen ska bevaras.

Cykeltrafik och cykelparkering

I planområdets nordvästra del passerar en gång- och cykelväg som knyter ihop Vansta företagsområde med Ösmo tätort. Gång- och cykelvägen ansluter till den planerade drivmedelsstationen. Cykelparkering behövs vid etablerandet av en restaurang eller butik. Gott om yta inom kvartersmarken finns för att anordna detta. En restaurangetablering som maximalt utnyttjar planens byggrätt medför ett parkeringsbehov om cirka 56 cykelparkeringsplatser enligt kommunens parkeringspolicy. Detta kräver ett ytanspråk om cirka 112 kvadratmeter vilket med råge ryms inom den drygt 5500 kvadratmeter stora fastigheten. En motsvarande stor handelsetablering kräver lika många parkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Ösmo industriområde och ligger cirka 200 meter från planområdet. Från Ösmo industriområde är det möjligt att åka buss till exempelvis Ösmo station, Nynäshamn och Södertälje. Ösmo station ligger cirka 1 kilometer från planområdet.

Biltrafik och bilparkering

Planområdet ligger intill väg 225 som är en av de större vägarna i Nynäshamns kommun som också förbinder Nynäshamn med Södertälje. Tillgängligheten för biltrafik är därmed mycket god. Parkering löses inom fastigheten. En restaurangetablering som maximalt utnyttjar planens byggrätt medför ett parkeringsbehov om cirka 98 parkeringsplatser enligt kommunens parkeringspolicy. En sådan stor restaurangetablering är mycket osannolik då

det skulle innebära att restaurangen var över 2000 kvadratmeter stor. Om så ändå skulle ske så kräver parkeringsplatserna cirka 2450 kvadratmeter markyta för att kunna anordnas vilket motsvarar mindre än hälften av den tillgängliga marken inom fastigheten. En motsvarande stor handelsetablering kräver färre parkeringsplatser.

Angöring

Den nya drivmedelsstationen angörs från Djursnäsvägen cirka 50 meter från korsningen med väg 225. Infarten blir cirka 17 meter bred med en maximal lutning på 6°. Drivmedelsstationen placeras cirka 2,5 meter högre än Djursnäsvägen för att minska behovet av att spränga bort det befintliga berget samt skapa en öppen känsla med god överblickbarhet och insyn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

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

Värme

Fjärrvärme finns inte i området.

El, tele och fiber

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

Avfall

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

Miljö

Miljö kvalitetsnormer

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

Grundvattnets kvalitet

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

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

Ytvattnets kvalitet

Ytvatten är sjöar, vattendrag och hav. Miljö kvalitetsnormen för ytvatten delas in i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Bedömningen omfattar även påverkan på vattendragets form, om botten har förändrats, marktyp i närmiljön och strikturen på strandzonen. Statusen blir sämre om vattenflödet inte är detsamma över tid. Allt detta är yttre påverkan som oftast är negativt 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 botten sedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten, till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föroreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin. Miljö kvalitetsnormen för ytvatten benämns "god" eller "hög ekologisk status" och "god kemisk status".

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

Ett större dike rinner genom planområdet söderut. Diket är en del av dagvattenhanteringen från Vansta företagsområde samt närliggande delar av Ösmo tätort.

Vattnet leds genom diken till sjön Älviken och vidare via Kvarnbäcken till Nynäsviken. Stora delar av sträckan rinner vattnet genom vattenskyddsområde för Älby-Berga grundvattentäkt.

En dagvattenutredning har tagits fram av Orbicon 2018-07-06 och reviderats 2019-05-20. Dagvattenutredningen visar hur dagvatten från planområdet kan hanteras för att inte medföra ökade föroreningar av vatten. Dagvatten kring spillzoner och lossningsplats ska passera oljeavskiljare för att inte medföra ökad föroreningsbelastning på omgivningen. Efter det kan vattnet släppas vidare till ett tätt magasin som även ska ha en provtagningsbrunn med

avstängningsanordning innan det kan släppas ut i dagvattendiket.

Om en förorening upptäcks inom området eller i provtagningsbrunnen ska det således vara möjligt att stänga utloppet och magasinera det förorenade vattnet så att detta inte kommer ut i dagvattendiket.

En kantsten om minst 10 cm ska anläggas runt all hårdgjord yta för att säkerställa att dagvatten inte rinner direkt ut i naturen från den ytan.

Detta innebär också att hela systemet ska ha kapacitet att magasinera vatten motsvarande ett 50-års regn om det skulle visa sig förorenat.

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

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

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

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

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

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

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

*** SS, olja och BaP är ej kvalitetsfaktorer inom bedömningen av ekologisk/kemisk status.

Beräkningen visar att halterna av flertalet parametrar efter rening är högre än nollalternativets halter, däribland kvicksilver. Golder bedömer det inte möjligt att med tillgängliga reningsmetoder rena vattnet till den grad som motsvarar dagvattenavrinning från skogsmark (nollalternativet). Vid en jämförelse med uppmätta halter i Älsviken och mot bedömningsgrunderna enligt VISS är det dock bara halten av koppar som riskerar att leda till ökad halt i recipienten. Då kvalitetsfaktorn koppar idag med god marginal uppnår god status bedömer Golder att den förhöjda halt av koppar och den ökade belastningen om ca 6 g/år från exploateringen inte innebär någon risk för att Älsvikens MKN äventyras. Fosforhalten i utgående dagvatten är lägre än uppmätt halt men högre än klassgränsen måttlig/god status. En viss efterpolering av fosforhalten kan förväntas under vattnets väg till recipienten, inte minst i det öppna dike som löper inom fastigheten. Om en 30 % ytterligare rening (reningseffekt för fosfor hos öppet dike enligt Stormtac) sjunker halten till 16,2 µg/L vilket är under klassgränsen.

Utifrån resonemanget ovan bedömer Golder att planförslaget kan genomföras utan att MKN för Älsviken äventyras.

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

Sociala perspektiv

Detaljplanen leder till att en drivmedelsstation kan byggas på fastigheten Vansta 3:1. Drivmedelsstationen kommer i första hand vända sig till bilburna kunder i behov av drivmedel men bidrar också med ökad rörelse och mer ljus vilket kan stärka känslan av trygghet på platsen. På så sätt kan detaljplanen inverka positivt även för andra grupper som passerar planområdet. Drivmedelsstationen anpassas för att tankbilar ska kunna använda den vilket bland annat innebär låga lutningar och stora öppna ytor vilket därmed också underlättar för exempelvis rörelsehindrade. Om en verksamhet eller restaurang öppnar inom planområdet kan också platsen få en funktion som mötesplats för många olika människor.

De barn som passerar planområdet passerar sannolikt oftast i sällskap av förälder men hänsyn ska ändå tas vid utformningen av infarten till drivmedelsstationen så att korsningen med gång- och cykelvägen utformas på ett säkert sätt. Detta säkerställs i byggskedet då kommunen ska granska och godkänna utformningen av infarten.

Idag finns spår av att platsen används för rekreation i form av flertalet stigar i området. Dessa värden kommer minska inom den blivande kvartersmarken men tillgängligheten till den natur som sparas kan öka med planen. Det finns även gott om andra naturområden inom några hundra meter från planområdet och därför bedöms inte de rekreativvärden som går förlorade i och med kvartersmarken påverka rekreativmöjligheterna i någon större utsträckning.

Störningar på platsen

Risk

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

- Skyddsavstånd mellan drivmedelsstationens olika delar inom aktuell fastighet ska hanteras vidare i samband med att drivmedelsstationen detaljprojekteras, enligt de handböcker och anvisningar som anges i riskutredningens kapitel 1.5. Placering av restaurang eller mindre butik inom området ska särskilt beaktas.
- Skyddsavstånd till planerade bostäder, med hänsyn till risker som drivmedelsstationen ger upphov till, bedöms som tillräckligt. Dock har eventuella störningsmoment såsom ljusföroreningar, luftföroreningar, buller med mera ej beaktats.
- Avstånd till planerad bebyggelse inom industriområdet förutsätts utföras i form av industri- och kontorslokaler. Skyddsavstånd till dessa ska vara minst 25 meter för normala industri- och kontorslokaler. För lokaler med stor brandbelastning och lokaler som är svårutrymda krävs dock ett längre skyddsavstånd, upp till 100 meter beroende på typ av verksamhet samt eventuella riskreducerande åtgärder.
- GC-väg ska beaktas med avseende på avstånd till påfyllningsanslutningar, avluftningsdon med mera.
- Laddningsplats för elbilar ska beaktas med avseende på förbudsområden samt EX-områden.
- Skyddsavstånd till byggnader från del av Djursnäs vägen där transporter till drivmedelsstationen sker ska vara minst 25 meter.

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

I detaljplanen tas hänsyn till risk genom att avståndet till både befintliga industri- och kontorslokaler samt planerade industri- och kontorslokaler överstiger 25 meter vilket säkras bland annat genom prickmark. GC-vägen placeras minst 3 meter från någon del av drivmedelsstationen vilket även följer rekommendationerna i handboken "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer" som myndigheten för samhällsskydd och beredskap har gett ut. Laddningsplatser för elbilar kan inte regleras i detaljplanen men föreslås inte placeras inom EX-område. De delar av Djursnäs vägen som kommer trafikeras av tankbilar till drivmedelsstationen ligger mer än 25 meter från befintliga industri- och kontorsbyggnader och mer än 25 meter från möjliga nya industri- och kontorsbyggnader. Över 100 meters avstånd hålls till befintliga bostäder och över 200 meters avstånd hålls till framtida planerade bostäder vilket följer de rekommendationer som finns i "bättre plats för arbete" och "Riskhänsyn vid ny bebyggelse" framtagna av naturvårdsverket, räddningsverket, socialstyrelsen respektive Länsstyrelsen i Stockholms län.

De skyddsavstånd som kommer från myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) handbok "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer" måste framförallt beaktas i projekteringskedet eftersom de ingående delarna inte enkelt kan regleras i detaljplanen. Detaljplanen måste dock beakta att samtliga skyddsavstånd är möjliga att uppfylla i planen.

Plankartan möjliggör att drivmedelsstationen får placeras relativt fritt på en yta om cirka 5500 kvadratmeter vilket säkerställer att den kan byggas och följa samtliga skyddsavstånd.

Sammanfattat hanteras MSB:s riskavstånd på följande sätt.

* avser avstånd till påfyllningsanslutning för cistern i meter.

** avser avstånd till mätarskåp i meter.

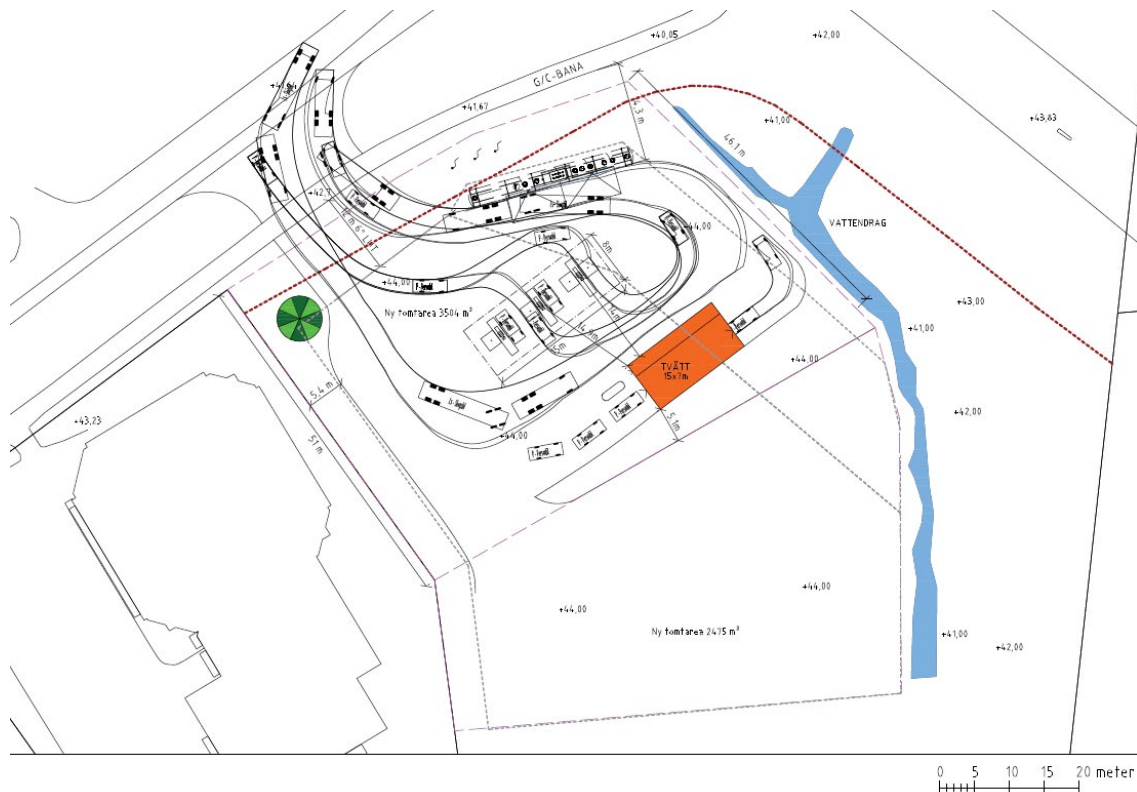
*** avser avstånd till pejlförskruvning i meter.

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

Riskkälla	*	**	***	****	Hantering/reglering
Plats där människor vanligen vistas (t.ex. bostad, kontor, gatukök, butik, servering, busshållplats), verksamheter och objekt med stor brandbelastning, verkstad eller annan lokal där gnistbildande verksamhet eller öppen eld förekommer	25	18	6	12	I planen regleras att minst 25 meter måste hållas mot närmaste kontorsbyggnad genom plusmark. Kvartersmarken är så pass stor att goda möjligheter finns att etablera restaurangen/butiken på ett längre avstånd än 25 meter från påfyllningsanslutningen. Verksamhet med stor brandbelastningen finns inte och kan inte etableras inom 25 meter från någon del av kvartersmarken.
Stationsbyggnad	12	6	3	6	Att reglera de enskilda delarna i drivmedelsstationen så som påfyllningsanslutning, mätarskåp mm gentemot varandra är för detaljerat för en detaljplan men kvartersmarkens storlek möjliggör att ovanstående avstånd med enkelhet kan uppnås.
Minst en utrymningsväg från stationsbyggnad	18	9	6	12	Om en stationsbyggnad anläggs finns goda möjligheter att uppnå avstånden då kvartersmarken där drivmedelsstationen kan etableras omfattar cirka 90 x 50 meter.
Byggnad där människor vanligen inte vistas (t.ex. fristående förråd, garage) eller objekt med låg brandbelastning	9	3	3	3	Ingen sådan byggnad planeras. Om en sådan byggnad anläggs finns goda möjligheter att uppfylla avstånden givet kvartersmarkens storlek om cirka 90 x 50 meter.
Förrådsbyggnad med stor brandbelastning	12	3	3	6	Någon sådan byggnad planeras inte. Om en sådan byggnad anläggs finns goda möjligheter att uppfylla avstånden givet kvartersmarkens storlek om cirka 90 x 50 meter.
Cistern ovan mark för brandfarlig vätska	3	3	-	-	Ingen cistern ovan mark planeras. Om det ändå anläggs finns goda möjligheter att hålla avstånden givet kvartersmarkens storlek.
Starkt trafikerad väg eller gata	3	3	3	3	Närmaste vägar och gator är Djursnäsvägen och väg 225. Drivmedelsstationen placeras minst 15 respektive 30 meter från dessa vägar.

Parkeringsplatser	6	3	3	6	Parkering inom planområdet behövs om en restaurang eller handelsverksamhet etableras. Goda möjligheter att hålla 6 respektive 3 meter finns givet kvartersmarkens storlek.
Miljöstation	12	12	3	12	Ingen miljöstation planeras inom området.
Båtplatser	25	25	-	18	Inga båtplatser finns eller planeras inom planområdets närhet.

Följande illustration visar hur en drivmedelsstation skulle kunna utformas på platsen för att uppfylla samtliga riskavstånd.



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. Eftersom drivmedelsstationen placeras mer än 100 meter från närmaste bostäder bedöms risken för bullerstörningar från drivmedelsstationen som minimal. Drivmedelsstationen i sig är inte bullerkänslig då människor generellt enbart kommer vistas under kortare perioder vid drivmedelsstationen.

Vibrationer

Risken för vibrationer inom planområdet bedöms som låg. Eventuellt kan vissa vibrationer uppstå till följd av trafik på väg 225. Eftersom planområdet inte uppmanar till mer än temporär vistelse bedöms dessa vibrationer som tolerabla.

Ljustörningar

Ljustörningar riskerar att uppstå från drivmedelsstationen mot väg 225 till följd av bilarnas framljus. Ett område med park och natur reserveras mellan drivmedelsstationen och vägen vilket möjliggör för växtlighet som motverkar bländning. I övrigt bedöms inte detaljplanen medföra några ljustörningar.

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.

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

Elektromagnetiska fält

Det finns en telemast väster om planområdet. Avståndet till kvartersmarken är som minst 13 meter och de elektromagnetiska fält som kan påverka kvartersmarken anses tolerabla.

Sammanfattning av planförslaget

Förslaget innebär fler möjligheter till tankning av drivmedel i Ösmo samt ett ökat handelsutbud för närområdet då det idag helt saknas någon butik eller restaurang i anslutning till Vansta företagsområde. Placeringen innebär att trafik längs väg 225 inte behöver söka längre omvägar för att tanka samt en ökad rörelse av människor och fordon lokalt. Med förslaget till detaljplan förväntas fler människor vistas och röra sig kring platsen vilket bidrar till ökad trygghet lokalt. Det finns ett stort behov av fordonstvätt i Ösmo då möjligheten att tvätta bilar på ett miljösäkert sätt saknas i Ösmo idag. En fordonstvätt som omhändertar spolvatten kan minska antalet tvättningar som idag sker på gatan där miljöfarliga kemikalier rinner ut i naturen, vattendrag och sjöar. Planförslaget innebär även att befintliga vägar och natur utanför kvartersmarken kan bevaras. Planen har i dessa avseenden medvetet stora likheter med den befintliga detaljplanen och medför därför små eller obefintliga förändringar i dessa delar.

Planbestämmelser

Allmänna platser

Gång / cykel, möjliggör att Gång- och cykelvägen blir kvar i sitt nuvarande läge.

Park, möjliggör att marken fortsätter vara naturmark men med möjlighet till mer omfattande skötsel och kontroll av växter. Syftet är att kunna skapa insyn från väg 225 till drivmedelsstationen. I skötselavtalet ska utöver hur marken får skötas också bevarandet av vissa naturvärden regleras. Skötselavtalet ska beakta de rekommendationer som finns i den översiktliga naturinventeringen.

Natur, möjliggör att marken bevaras som naturmark. Till skillnad från parkmarken ska naturmarken tillåtas att växa i huvudsak fritt.

VÄG, möjliggör att Djurnäsvägen kan vara kvar och byggas om vid behov.

VÄG₁, möjliggör att väg 225 är kvar samt ger flexibilitet till framtida behov av ombyggnationer.

Allmän plats ska i huvudsak skötas av kommunen med undantag för väg 225 som sköts av trafikverket samt eventuellt avtal med exploatör om att sköta parkmarken.

Kvartersmark

Ny kvartersmark på cirka 5575 kvadratmeter bildas för syftet drivmedelsförsäljning och handel.

G - drivmedelsförsäljning, möjliggör etablering av drivmedelsstationen.

H - handel, möjliggör etablering av restaurangverksamhet eller mindre butik.

e₁25 - största byggnadsarea i procent av fastighetsarea, möjliggör att upp till 25 procent av fastighetsarean bebyggs. Det motsvarar cirka 1400 kvadratmeter.

Prickmark införs i delar av området i syfte att garantera de minsta rekommenderade avstånd som krävs ur riskhänsyn. Utöver att byggnader inte får placeras inom prickmarken så får

inte heller påfyllningsanslutning till cistern, mätarskåp, pejlförskruvning eller cisterners avluftningsmynning anläggas. Detta på grund av riskhänsyn.

Plusmark införs i en mindre del av området för att möjliggöra uppförandet av en skyltpylon med drivmedelspriser samtidigt som ingen annan del av drivmedelsstationen tillåts på den platsen.

Byggnader ska placeras placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Syftet är att säkerställa en smidig byggnation utan behov av tillstånd för exempelvis uppställning av maskiner utanför kvartersmark samt underlätta skötsel av byggnader.

Högsta totalthöjd regleras till 10 meter vilket bedöms möjliggöra cirka två våningsplan för tillkommande verksamhet.

Lossningsplats för brandfarliga vätskor ska anläggas minst 25 meter från byggnad. Denna bestämmelse syftar till att ytterligare stärka riskhänsynen och reglerar exempelvis att tillkommande restaurang- eller handelsverksamhet placeras på tillräckligt avstånd från drivmedelsstationen.

Dagvatten från kvartersmark ska renas och fördröjas inom kvartersmarken. Bestämmelsen reglerar att dagvatten inte får släppas vidare direkt till omgivande mark utan rening och fördröjning. Dagvatten som faller inom kvartersmarken riskerar att innehålla höga halter av skadliga ämnen som inte bör komma ut i naturen. Därav behöver vattnet renas från dessa innan vidare släpp till dagvattendike.

Skyltpylon får uppföras till totalhöjd om 12,5 meter.

Administrativa bestämmelser

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

Konsekvenser

Mark

Planen innebär ingen påverkan på kända fornlämningar. En arkeologisk förundersökning har gjorts som visar att det finns en fossil åker i södra delen av planområdet samt rester av en jordkällare. Ingen av dessa påverkas av planens genomförande då båda ligger inom naturmark i förslaget till detaljplan. Planförslaget innebär att de ekosystemtjänster som finns på platsen idag kommer att försvagas. Det är därför viktigt att lämna en del orörd natur mellan planområdet och den närliggande industrifastigheten i väster. Möjligheten att promenera från skogsdungens norra delar till de södra delarna bör kvarstå. Dock lämnas en stor del av området fortsatt som Natur, vilket gör att ingreppet bedöms som litet.

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen i närområdet påverkas inte oacceptabelt negativt. Viss insyn mot fastigheten Kvastbindaren 1 kan uppstå men avstånden mellan byggnaden och drivmedelsstationen möjliggör exempelvis natur och buskage om insynen ändå skulle upplevas negativt.

Gator och trafik

Planen innebär ett behov av parkeringsplatser, behovet ska lösas inom den egna fastigheten i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Stora ytor finns tillgängliga att lösa detta på.

Teknisk försörjning

Planen påverkar inte teknisk försörjning negativt. Det är viktigt att diket som löper nord-sydligt genom planområdet bevaras då det används för bortledning av dagvatten från områden utanför planområdet. Diket sparas inom natur- och parkmark av denna anledning.

Miljö

Inom kvartersmarken i detaljplanen blir konsekvenserna för miljön stora då naturmarken tas bort och ersätts av körytor, drivmedelsstation och restaurang- eller butik. Detta innebär att naturvärden påverkas inom kvartersmarken. I övriga delar av detaljplanen blir påverkan istället mycket liten då marken till största delen bevaras som natur.

Eftersom dagvattnet på kvartersmarken ska samlas upp och renas innan vidare släpp till dagvattennätet bedöms inte miljö kvalitetsnormer för vatten påverkas negativt.

Klimat- och miljömål

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. Giftnära och resurssnåla kretslopp

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 möjliggör för plats för drivmedelsförsäljning och någon handels- eller restaurangverksamhet. Det finns möjlighet att inom området sätta upp laddstolpar vilket kan bidra till omställningen till en elektrifierad fordonsflotta och därigenom bidra till minskade utsläpp. Planen ger också möjlighet till rikligt med cykelparkering intill en eventuell handels- eller restaurangverksamhet.

2. Hållbar planering och god bebyggd miljö: De tre delmålen inom detta målområde är också kopplade till klimat, men mer inriktat på samhällsplanering. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för drivmedelsförsäljning samt en handels- eller restaurangverksamhet. Detta riskerar bidra till ett bilberoende samhälle. Lokaliseringen intill väg 225 innebär dock att många bilister kan stanna till utan onödiga omvägar och att denna typ av delvis störande verksamhet hålls samlad till andra störande verksamheter.

3. Fungerande ekosystem och friska vatten: Målområdet berör ekosystemtjänster samt skydd och hänsyn till värdefull flora, fauna, mark och vatten. I detaljplanen har ett större område sparats som naturmark inom vilken ekosystemtjänster kan kvarstå. Planen medför dock en försämring inom kvartersmarken som till största delen kommer hårdgöras. Dagvatten från planområdet ska genomgå tillräcklig rening innan det släpps vidare för att inte försämma ekologisk eller kemisk status av vattendrag.

4. Giftnära och resurssnåla kretslopp: De mål som är relevanta för detaljplanering inom detta målområde är kopplat till möjligheter till avfallsåtervinning. Avfall hanteras av SRV Återvinning AB

och planen medger goda möjligheter till en smidig avfallshämtning.

Sociala perspektiv

Planen kan påverka den upplevda tryggheten för gående och cyklister positivt genom att den gång- och cykelväg som passerar genom planområdet blir mer överblickad av besökare till drivmedelsstationen. Ett ökat kommersiellt utbud kan också få som effekt att boende i Ösmo, arbetare i Vansta företagsområde och boende i Gryt i större utsträckning samlas vid verksamheterna i planen. Viss negativ påverkan kan uppstå för de rekreativvärden som planområdet innehar idag. Denna bedöms dock inte som betydande då rikligt med naturmark sparas i detaljplanen samt att utbudet av andra naturområdet är stort i planområdets omgivningar.

Barnkonventionen

Barnkonventionen är ett rättsligt bindande internationellt avtal som slår fast att barn är individer med egna rättigheter, inte föräldrars eller andra vuxnas ägodelar. Den innehåller 54 artiklar som alla är lika viktiga och utgör en helhet, men det finns fyra grundläggande principer som alltid ska beaktas när det handlar om frågor som rör barn, dessa är:

Alla barn har samma rättigheter och lika värde.

Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.

Alla barn har rätt till liv och utveckling.

Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

I detaljplanen kan barn framförallt komma att använda den gång- och cykelväg som passerar genom planområdet. Genom att fler människor uppehåller sig på platsen samt att platsen blir mer öppen och upplyst kan tryggheten för barnen öka. I samband med utbyggnaden ska även beaktas att infarten till drivmedelsstationen är utformad på ett så trafiksäkert sätt som möjligt. Förslagsvis med mittrefug för att dela upp gång- och cykelvägens korsning med infarten i två delar.

Störningar på platsen

Störningar i form av ökad risk för människors liv och hälsa bedöms inte öka under förutsättning av den riskhänsyn som regleras i detaljplanen hålls. Planen kan medföra både ljus, ljud och luktstörning lokalt inom planområdet men bedöms inte påverka boendemiljöer på grund av avstånden.

Genomförande

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

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

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

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

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

Genomförandetid

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

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

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsägare till den fastighet som berörs, Nynäshamn Vansta 3:1, är Nynäshamns kommun. Kvartersmarken kommer i enlighet med marköverlåtelse- och genomförandeavtalet som ska upprättas överlätas till exploatören. Övriga markområden planeras att fortsätta tillhöra fastigheten Vansta 3:1.

Trafikverket har vägrätt utmed länsväg 225 vilken till viss del berörs av planområdet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Nynäshamns kommun är huvudman för allmän plats som inom planområdet utgörs av lokalgata, gång- och cykelväg samt park- och naturmark. Det innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Ansvaret för att bekosta utbyggnad av allmän plats faller på exploatören. Ansvarsfördelningen för allmän plats avtalas i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet. Kommunens avdelning för stadsmiljö ansvarar för skötsel av allmän plats; lokalgata och trottoar, gång- och cykelväg samt åtgärder inom parkmark.

Kvartersmark

Exploatören bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Nynäshamns kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt som är 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar inom kvartersmark.

El, tele etc

Exploatören bekostar utbyggnad av el- och telenätet inom kvartersmark, samt anslutningsavgifter. Ellevio AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet. Fiberaktörer i området är idag Skanova och Svenska stadsnät. Området är inte anslutet till fjärrvärmenätet.

Avtal

Ett markanvisningsavtal som har upprättats mellan Nynäshamns kommun och exploatören har i nuläget löpt ut. Ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal ska upprättats som till fullo ersätter det tidigare markanvisningsavtalet. Detta avtal reglerar närmare kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören.

Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet ska innehålla bland annat tidplan, ansvarsfördelning, finansiering, exploatörens åtaganden, marköverlåtelse/marköverföring mellan kommunen och exploatören med mera.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastighetsägare för gällande fastighet är Nynäshamns kommun.

Fastighetsbildning

Kommunen överlåter den del av Vansta 3:1 som enligt denna plan är utsedd som kvartersmark till exploatören. Detta markområde ska avstyckas från fastigheten Vansta 3:1 till en ny fastighet. För marköverföringen gäller de gränser och den areal som slutligen bestäms av Lantmäteriet i samband med lantmäteriförrättningen.

Allmän plats

Allmän plats utgörs av de områden som i plankartan är benämnda, VÄG, GÅNG/CYKEL, PARK samt NATUR. Dessa områden kommer vara kvar inom fastigheten Nynäshamn Vansta 3:1 som ägs av Nynäshamns kommun.

Kvartersmark

Kvartersmarken kommer att ägas av exploatören. Marken kommer att utgöras av ny tomt för drivmedelsstation och fordonstvätt.

Gemensamhetsanläggningar

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

Ingen gemensamhetsanläggning behöver införas för genomförandet av denna detaljplan.

Servitut och ledningsrätt

Inga kända tidigare rättigheter finns inom planområdet. Ett nytt servitut ska bildas för in- och utfarten till kvartersmarken. Servitutet ska vara till förmån för den nybildade fastigheten och belasta fastigheten Vansta 3:1.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för fastighetsbildningen och servitutet. Exploatören ansvarar för att bekosta lantmäteriförrättningen.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Utöver nedanstående inkomster och utgifter möjliggör planen att ytterligare någon/några arbetstillfällen kan skapas.

Kommunstyrelsens inkomster och utgifter

Kommunstyrelsen kommer att få inkomst vid försäljning av kvartersmark.

Samhällsbyggnadsnämndens inkomster och utgifter

Kommunens avdelning för stadsmiljö svarar för drift- och underhållskostnader för allmän platsmark: lokalgata, gång- och cykelväg samt natur- och parkmark. Kommunens stadsmiljöavdelning kommer endast få marginellt ökande kostnader med anledning av detaljplanen då planen inte resulterar i stora förändringar på allmän platsmark.

Planekonomi

Planläggningsavtal har upprättat mellan exploatören (St1 Sverige) och kommunen angående kostnaderna för upprättande av detaljplan för området. Planavgift anses därmed erlagd.

Kostnader för allmän plats

Kommunen utför projektering av allmän plats: lokalgator, gång- och cykelväg och dagvattenanordningar samt grönområden (på plankartan betecknad VÄG, GÅNG/CYKEL, PARK och NATUR). Exploatören bekostar utbyggnad av allmän plats. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän plats med undantag för den del av allmän plats som utgör infart till kvartersmarken, utbyggnad av den platsen ansvarar exploatören för.

Kostnader för kvartersmark

Exploatören bekostar byggnation inom kvartersmark.

Förätningskostnader

Förätningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrettning. Förätningskostnaderna kommer att bekostas av exploatören i enlighet med marköverlåtelse- och genomförandeavtalet. Förätningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrettningstaxa.

Teknisk försörjning

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, typ av verksamhet och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten(avlopp) och dagvatten.

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

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät ska respektive ledningsägare kontaktas.

Kommunen avser inte att ta ut gatukostnader av nuvarande fastighetsägarna inom detaljplanen enligt 6 kapitlet i Plan- och bygglagen.

Tekniska frågor

Trafik

Trafikverket planerar för en om-/utbyggnad av Djursnäsvägens anslutning till väg 225. En ny drivmedelsstation intill denna korsning förväntas bidra till en ökning av trafikmängden med 20%. Exploatören ska därmed delta i kostnader avseende denna utbyggnad enligt marköverlåtelse- och genomförandeavtalet. Detta ansvar förfaller om utbyggnaden av korsningen sker först efter att genomförandetiden för detaljplanen gått ut.

Gator

Genomförandet av detaljplanen innebär att kvartersområdet behöver anslutas till allmänna gator. Utfarten från kvartersmark till Djursnäsvägen kommer att korsa befintlig gång- och cykelväg.

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Innan detaljplanens genomförande består planområdet till största delen av natur/skogsmark där regn- och dagvatten infiltreras alternativt avrinner i befintligt dike i planområdets norra del. Med anledning av planerad verksamhet med körytor och hantering av petroleumprodukter och kemikalier kommer dagvattenmängden som avrinner från området öka och föroreningshalten i vattnet att stiga. Exploatören behöver tillse att erforderlig reningsanläggning byggs för att säkra att utgående vatten har så låga halter av förorenande ämnen som möjligt samt att vatten kan fördröjas för sanering på plats vid exempelvis ett större läckage eller brand på platsen. Dagvattenhanteringen ska följa kommunens dagvattenpolicy med så långt möjligt lokalt omhändertagande av dagvatten. Se vidare planbeskrivningen under rubriken ytvattnets kvalitet sidan 19.

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 undersökning (SGU).

El, tele, bredband

Detaljplanen medför inte några förändringar för befintliga ledningar. För anslutning för blivande verksamhet till el, tele och bredband behöver exploatören ansöka om att bli ansluten hos respektive ledningsägare.

Installationer inom kvartersmark för att tillgodose områdesförsörjning av el, tele och bredband kommer att projekteras och förläggas av exploatören.

Fjärrvärme

Verksamheten planeras inte anslutas till fjärrvärmenätet.

Byggnation

Bulleråtgärder

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

Störningar under byggtid

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

Brandskydd

Exploatören ska redovisa att planerad verksamhet uppfyller lagar och krav för drivmedelsanläggningar avseende risk för brand och explosion i samband med bygglov, exempelvis avseende riskavstånd till närliggande bebyggelse samt till länsväg 225 som är transportled för farligt gods.

Sprängning

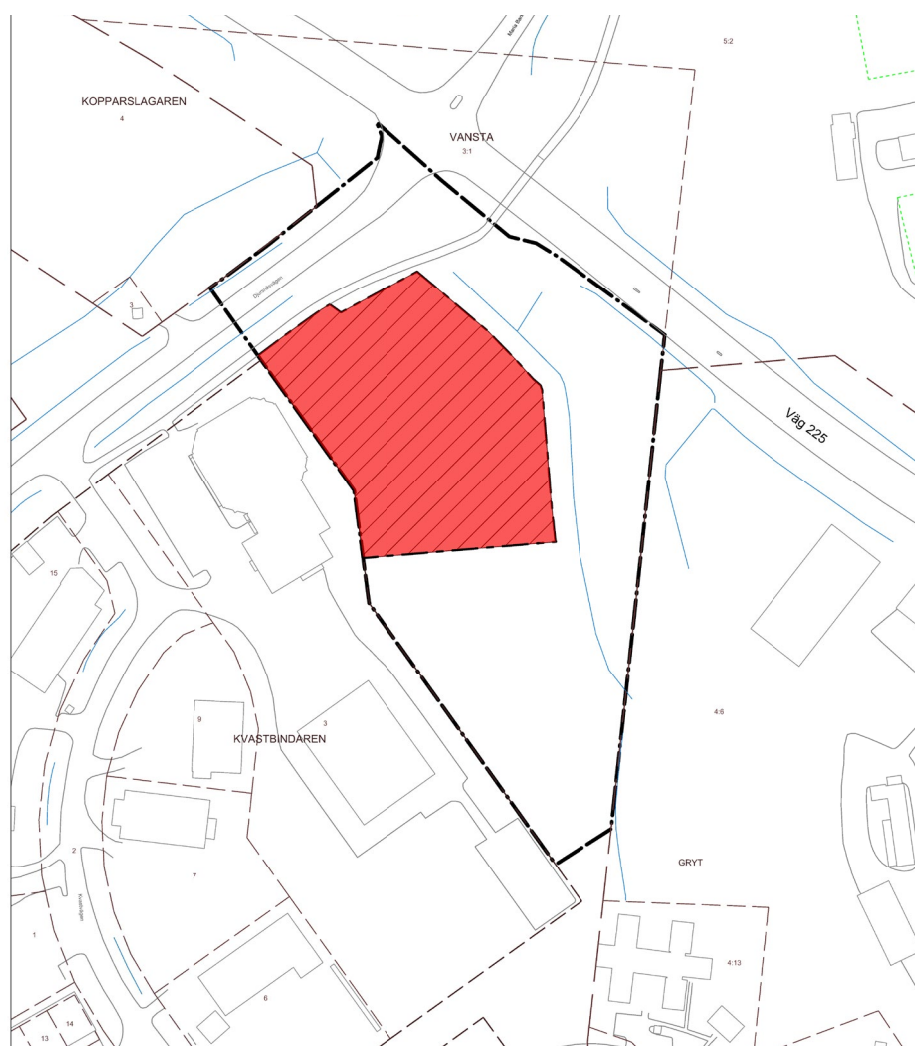
Inför att sprängning och losshållning av berg ska analys utföras av bergets sulfid- och metallinnehåll samt buffringsförmåga.


Hur berör detaljplanen dig?

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

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

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



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

Fastighetskonsekvenskarta

Medverkande

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

Nynäshamns kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad juli 2021

Andreas Winander Schönning
planarkitekt

Ida Olén
planchef