



Nynäshamns
kommun

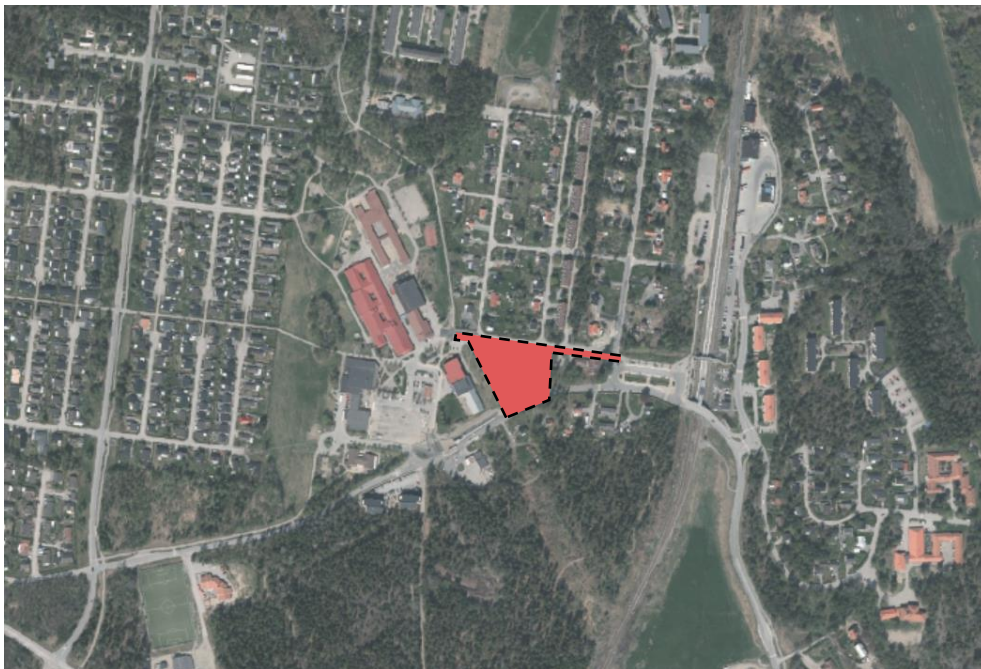
SAMRÅDSHANDLING

Datum: 2024-04-03

Diarienummer: MSN/2019/2025/214

Planbeskrivning

Detaljplan för Hallängen 7 m. fl.



Nynäshamns kommun
Stockholms län

SAMRÅDSHANDLING
Standardförfarande enligt PBL (2010:900)

Sammanfattning	3
Inledning och syfte	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Bakgrund	4
Planhandlingar och underlag.....	5
Tidigare ställningstaganden	7
Regionala beslut	7
Kommunala beslut.....	7
Klimat- och miljömål.....	8
Förutsättningar, planförslag och konsekvenser	10
Sammanfattning av planförslaget	10
Planbestämmelser.....	10
Nuläge, planförslaget och konsekvenser.....	14
Bebyggelse.....	14
Gator och trafik	16
Teknisk försörjning	17
Miljö	20
Miljökvalitetsnormer	21
Sociala perspektiv.....	23
Genomförande	25
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	25
Fastighetsrättsliga frågor.....	26
Ekonomiska frågor.....	30
Tekniska frågor	31
Byggnation.....	32
Organisatoriska frågor	32
Hur berör detaljplanendigt?	33
Medverkande	34

Sammanfattning

Det nya detaljplaneförslaget möjliggör en förtätning och ytterligare byggrätter inom det befintliga bebyggelseområdet. Den tillkommande bebyggelsen ger möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning. Planförslaget tar också höjd för en breddning av intilliggande vägar, Nyblevägen och Birkavägen. Birkavägen ska bli kommunal och utformas med ett primärt fokus på mjuka trafikanter.

Planförslaget möjliggör för en byggnation i form av flerfamiljshus om 3-4 våningar och i viss omfattning souterrängplan. I planområdet ingår också avsedd yta för parkering. Planförslaget avser stärka stråket längs Birkavägen för att bättre koppla samman Ösmo centrum och pendeltågstationen samt rama in Nyblevägen som kommer få en allt viktigare roll.

Inledning och syfte

Planbeskrivningen är ett vägledande dokument som anger förutsättningar och syftet med planen. Den förklarar planens innehåll, konsekvenser om den genomförs och hur den ska genomföras.

Planbeskrivningen ska läsas tillsammans med plankartan där de bindande bestämmelserna finns.

Detaljplanen är oberoende av avtal och andra överenskommelser.

Planförslaget bedöms sakna intresse för allmänheten, är av mindre betydelse och förenligt 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).

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning av ett befintligt bostadsområde med ytterligare byggrätter för bostäder och begränsat centrumändamål som avses förstärka stråket mellan Ösmo centrum och området kring pendeltåget. Detaljplanen tar också höjd för en kommande breddning av Birkavägen och Nyblevägen.

Utformningen av detaljplanen syftar också till att ta hänsyn till det övriga områdets gestaltning och stärka landskapsbilden med en god helhetsverkan.

Området är idag försett med bostäder inom en del av planområdet. Tidigare har det också bedrivits en biosalong på platsen. Planområdet omfattar den tillhörande gården samt parkeringar. I planområdet ingår också Birkavägen.

Planområdet

Läge

Planområdet ligger mellan stationsområdet och Ösmo centrum intill vårdcentralen. Till pendeltåget är det omkring 300 meter.

Areal

Planområdets storlek är drygt 1 ha stort.

Markägoförhållanden

I planområdet ingår två fastigheter. Fastigheten Hallängen 7 som är i privat ägo medan Vansta 5:50 ägs av Nynäshamns kommun.

Bakgrund

Med bakgrund av att den gällande detaljplanen inte är förenlig med de önskemålen om ytterligare bebyggelse på platsen behöver en ny detaljplan tas fram. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 24 maj 2018 att lämna ett positivt planbesked till fastighetsägaren för Hallängen 7. Beslutets omfattning avsåg att förtäta ett befintligt bebyggelseområde och pröva en tillkommande 3-4 våningskala.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gav sedan planuppdrag genom beslut från Samhällsbyggnadsnämnden den 21 januari 2020.

Planhandlingar och underlag

Detaljplanen består av en plankarta med tillhörande bestämmelser, denna är juridiskt bindande. Till planen hör denna planbeskrivning.

Under planprocessen har följande handlingar tagits fram:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Planbeskrivning
- Plankarta

Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Trafikbullerutredning, 2023-11-16, Structor
- Dagvattenutredning, 2024-01-25, Structor
- Miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning, 2023-12-01, Structor
- Geoteknisk utredning 2023-11-17, Structor
- Översiktlig naturinventering, 2020, Nynäshamns kommun
- Miljöbedömning 2020, Nynäshamns kommun

Samtliga handlingar finns tillgängliga hos samhällsbyggnadsförvaltningen i Nynäshamns kommun.

Vad är en detaljplan?

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

Standardförfarande

Standardförfarandet 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 genom politiskt beslut. Om planen inte blir överklagad vinner den laga kraft och kan därefter genomföras.



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

Tidigare ställningstaganden

Regionala beslut

Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5 2050, är Ösmo utpekad som landsbygdsnod. Det innebär att orten har betydelse för den omgivande landsbygden och bedöms ha potential att utvecklas som både nod och bostadsort.

Enligt RUF5en bör landsbygdsnoder utvecklas genom att utveckla bebyggelsen med blandade funktioner för att främja service och näringsliv samt för att möta olika invånarnas behov. Den anger också att ny bebyggelse ska planeras med en täthet och omfattning som ger bättre förutsättning för kollektivtrafikförsörjning. RUF5en anger också att det vid planering ska ges stor hänsyn till platsernas karaktär och identitet.

Detaljplaneförslaget bedöms gå i linje med gällande RUF5.

Kommunala beslut

Översiktsplan

I gällande översiktsplan (2012) uttrycker kommunen att man i Ösmo vill ha ett stärkt samband mellan pendeln och centrum. Kommunen anger också att man vill förtäta med nya bostäder i centrumläge och främja ett hållbart resande. Man strävar efter ökad service och verksamheter som skapar mer liv och rörelse vilket i sin tur skapar en ökad upplevd trygghet.

Förslaget bedöms stärka samtliga ovanstående delar och bedöms således också vara förenligt med översiktsplanen och dess intentioner.

Fördjupad översiktsplan

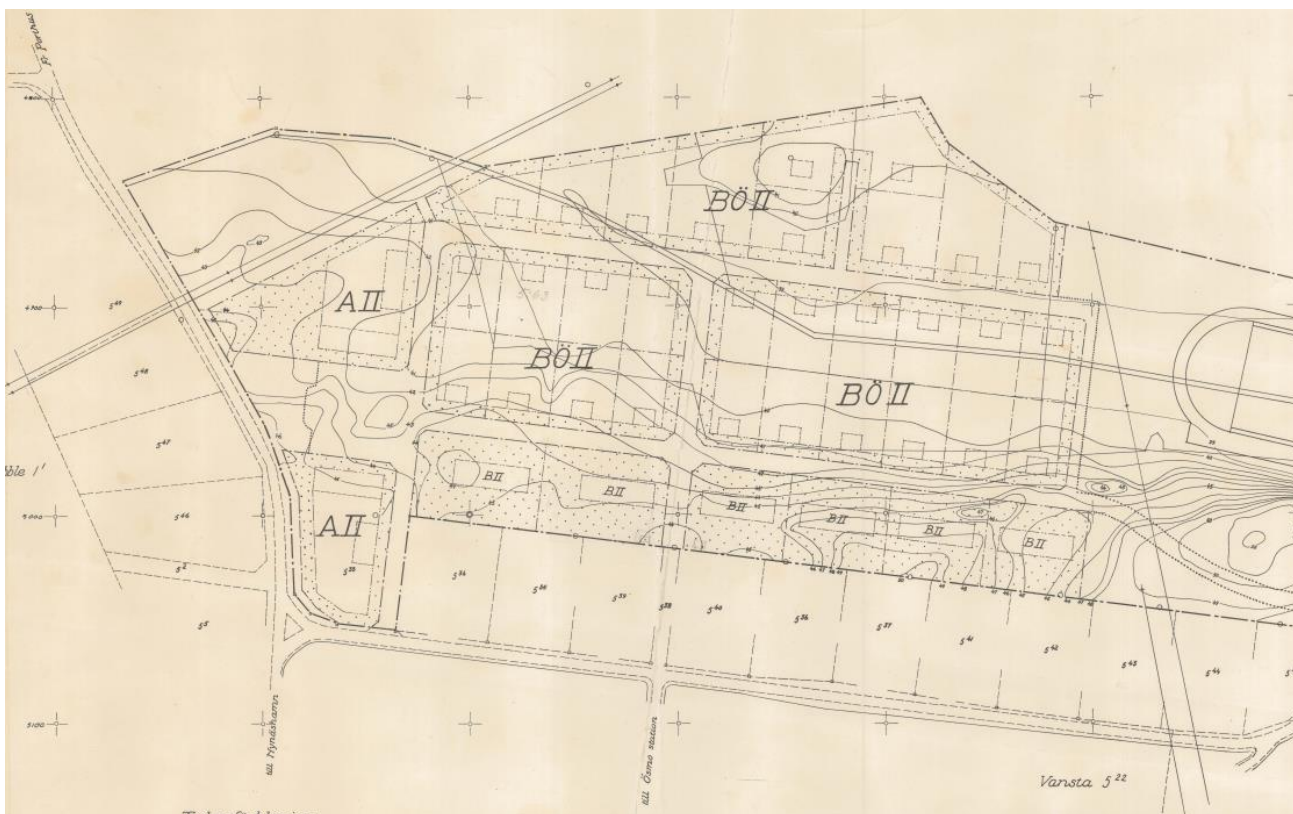
I den fördjupande översiktsplanen (FÖP) för Ösmo tätort (2006) framgår det att kommunen vill skapa en stationsmiljö norr om Nyblevägen. Ett resecentrum med möjligheter till omstigning mellan pendeltåg och buss samt säkra och trygga cykelparkeringar ska eftersträvas. Kopplingen mellan Ösmo centrum och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

Av de ambitioner man uttrycker i FÖP:en är mycket redan genomfört. Detaljplanen bedöms skapa en starkare koppling mellan resecentrum och centrum.

Förslaget bedöms vara förenligt med FÖP:ens intentioner.

Gällande detaljplaner

För planområdet finns en idag gällande detaljplan. Detaljplanen B508 från 1949 anger användningen A inom större delar av det som utgör det nya detaljplaneområdet. A står för allmänt ändamål och är begränsat till två våningar.



Gällande plankarta

Klimat- och miljömål

Hållbarhetsprogram

Nynäshamns kommuns hållbarhetsprogram 2023-2030 tar sin utgångspunkt i sex målområden. Varje område innehåller en målbild till 2030, hållbarhetsmål, delmål, framgångsfaktorer och koppling till globala och nationella mål samt kommunala styrdokument. Tillsammans pekar målområdena ut de områden kommunen behöver prioritera i arbetet med att ställa om till ett hållbart samhälle. Hållbarhetsprogrammets sex målområden är:

1. [Klimat och energi](#)

År 2030 har alla i Nynäshamns kommun möjlighet att resa hållbart. Kommunen har utvecklat en hållbar bebyggelsestruktur och infrastruktur som stimulerar kommuninvånare och företagare att resa med kollektivtrafik, eller kunna gå och cykla.

- planen skapar ytterligare boendemöjligheter i ett stationsnära läge samt att projektet arbetar med mobilitetsåtgärder vilket avser minska behovet av bilanvändande.

2. [Ekosystemtjänster och biologisk mångfald](#)

År 2030 är Nynäshamn en grönskande och levande kommun med friska vatten. Tack vare många år av medveten samhällsplanering har ekosystemtjänster i tätortsmiljöer och på landsbygden säkrats och stärkts, och de lokala indikatorarterna har uppnått livskraftiga populationer.

- med föreslagna dagvattenlösningar kommer renare vatten släppas vidare än om man jämför med dagsläget. Det är även möjligt att genom plantering arbeta för en biologisk mångfald.

3. [Samhällsplanering och resursanvändning](#)

År 2030 är Nynäshamn en resurseffektiv kommun där den ekonomiska tillväxten främjar hållbar utveckling och ger dagens såväl som framtida kommuninvånare förutsättningar att leva goda, trygga

och friska liv. Nynäshamns kommun kännetecknas av trivsamma boendemiljöer och alla kommunens invånare har tillgång till parker och mötesplatser samt resurs- och energieffektiva lösningar. Transportsystemet är hållbart och effektivt och det är enkelt och smidigt att gå, cykla och resa med kollektivtrafiken.

- planen kommer möjliggöra för mötesplatser i Ösmo. Planområdet ligger i nära anslutning till kollektivtrafiknod vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande.

4. [Utbildning och arbetsmarknad](#)

År 2030 har kommunens gedigna arbete med att stärka varje elevs chans till att klara skolan gett resultat och fler elever avslutar gymnasiet med fullständiga betyg. Utbildningsnivån är generellt högre och är jämnt fördelad i befolkningen. Det finns goda möjligheter till livslångt lärande vilket stärker såväl människors förutsättningar till arbete som kompetensförsörjningen i kommunens verksamheter och näringslivet. År 2030 har vi kunskap kring hållbar utveckling från förskola till vuxenutbildning och vidare till näringslivet.

- planen anses inte ha en direkt inverkan på hållbarhetsmålet mer än närheten till dessa platser.

5. [Folkhälsa och trygghet](#)

År 2030 präglas Nynäshamns kommun av trygghet och god folkhälsa. En god folkhälsa innebär att hälsan är så god och så jämnt fördelad som möjligt mellan olika grupper i samhället. Genom statistiska underlag agerar vi på problembilder nu men även förebyggande för en trygg framtid. I Nynäshamns kommun blir ingen person utsatt för hot, våld eller kränkningar. Varje kommuninvånare har förutsättningar till en god fysisk och psykisk hälsa och ingen person avslutar sitt liv i förtid.

- med en utökad byggnation och ett stärkt stråk längs Birkavägen med tillhörande lokal kan den upplevda tryggheten stärkas.

6. [Mänskliga rättigheter och jämställdhet](#)

År 2030 har alla invånare samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter inom alla områden i livet, oavsett kön, sexualitet, etnicitet, religion, ålder, funktion, socioekonomiska förutsättningar eller var i kommunen man bor. Vi skapar förutsättningar för att alla människor ska kunna leva ett meningsfullt liv och delta i samhället fullt ut. Känslan av samhörighet och möjlighet till delaktighet och inflytande i kommunen är hög vilket stärker människors välbefinnande och tillit. Nynäshamns kommun är ett samhälle där alla, på lika villkor, har en plats.

- planen bedöms inte ha en betydande påverkan i detta målområde.

Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

I detta kapitel kommer det redogöras för planområdets nuläge, det planförslag som skrivs fram och dess konsekvenser. Nuläge, planförslaget och konsekvenser kommer beskrivas under vardera rubrik där ett ämne i taget hanteras och redogörs för.

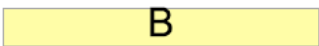

Sammanfattning av planförslaget


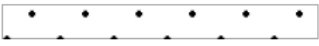
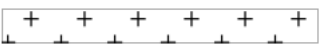
Planförslaget möjliggör för en utökad bostadsbebyggelse samt centrumverksamhet i bottenvåning. Plankartan reglerar byggrätterna genom prickmark och bestämmelser om nockhöjd samt fasadhöjd. Planförslaget möjliggör även för en breddning av intilliggande vägar. Hela bredden för den kommande breddningen av Birkavägen ingår i planområdet. Även en remsa med gata finns med i södra delen av planområdet, detta för den kommande nya vägsektionen för Nyblevägen. För närmare förklaring av vardera bestämmelse se tabellen nedan.


Planbestämmelser

Nedan följer en lista över de planbestämmelse som finns med i plankartan. Till vardera planbestämmelse finns en motivering och förklaring till varför dessa valts att finnas med i tillhörande plankarta.

Bestämmelser inom allmän platsmark


Symbol	Beteckning	Syfte & motiv
	Bostäder	För att uppnå syftet med detaljplanen har det möjliggjorts för bostadsbebyggelse inom området. Inom användningen ingår komplement till bostäder.
	Centrum	I syftet med detaljplanen står det angivet att det ska möjliggöras för verksamheter inom planområdet. Att tillskapa möjlighet för verksamheter genom användningen C skapar en flexibilitet och typen av verksamhet kan skifta med tiden efter behov. Att möjliggöra för verksamheter inom området kan stärka intilliggande stråk samt kopplingen mellan centrum och pendeln. Att det tillskapas liv och rörelse kan också ha en positiv effekt på den upplevda tryggheten.

	<p>Parkering</p>	<p>Inom kvartersmarken finns användningen P, detta område avses förses med parkering för de boende. Inom området finns också en bestämmelse i nockhöjd om 4 meter. Detta gör att bebyggelse tillhörande användningen P inte får byggas högre än så, detta kan bli aktuellt i de fall man vill bygga carports eller parkeringshus/garage. I de fall ytan markerad med P inte räcker till det verkliga parkeringsbehovet kan parkering anläggas inom kvartersmarken (B eller C).</p>
	<p>Marken får inte förses med byggnad</p>	<p>Prickmarken, som det kallas, reglerar vart byggnader inte får uppföras. Prickmarken är placerad i utkanterna av marken försedd med användningen B. Prickmarken har placerats där med anledning av att det inte bedöms lämpligt att uppföra byggnader så nära inpå fastighetsgräns. Inom prickmark kan dagvattenhantering anläggas.</p>
	<p>Marken får endast förses med byggnadsverk och komplementbyggnad</p>	<p>Större delar av innergården har försetts med så kallad plusmark. Inom det området får marken förses med byggnader eller anläggningar som är ett komplement till bostäderna. För plusmarken har det satts en bestämmelse om nockhöjd om 4 meter samt bestämmelse om exploateringsgrad. Inom plusmark får dagvattenanläggningar anläggas.</p>
<p>h_1</p>	<p>Högsta nockhöjd är xx meter</p>	<p>Bestämmelsen reglerar hur hög nocken på en byggnad får vara. Inom de olika egenskapsområdena reglerar bestämmelsen högsta tillåtna nockhöjd. Genom bestämmelsen begränsas byggnadens volym i syfte att tillgodose stads- och landskapsbilden och de övriga kulturvärdena i det befintliga bebyggelseområdet. För exempelvis plusmarken och användningen parkering har det satts en lägre höjd för att byggnaderna inte ska ta över eller dominera. Samtliga höjdangivelser ska beräknas från medelmarknivån.</p>
<p>h_x</p>	<p>Fasadhöjd</p>	<p>Bestämmelsen reglerar hur hög fasaden på en byggnad får byggas. Inom de olika egenskapsområdena reglerar bestämmelsen högsta tillåtna fasadhöjd. Genom bestämmelsen begränsas byggnadens volym i syfte att tillgodose stads- och landskapsbilden och de övriga kulturvärdena i det befintliga bebyggelseområdet. Samtliga höjdangivelser ska beräknas från medelmarknivån.</p>

	Utfartsförbud	Utfartsförbundet syftar till att tillgodose en säker trafikmiljö. Trafikflödet på Nyblevägen och Birkavägen kommer öka genom utbyggnaden och därför bör antal utfarter begränsas mot allmän platsmark.
S ₃	För bostäder som överstiger 35 m ² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida	Trafikbullerutredningen visar på att det finns ett bullerutsatt område inom planområdet. En del av den nya byggrätten (närmast Nyblevägen) behöver därför utformas med hänsyn för buller. För att inte överstiga normerna för buller har denna bestämmelse fått ta plats i plankartan.
Saknar symbol (gäller all kvartersmark)	Minst 14% av marken ska vara genomsläpplig	För att säkerställa att tillräckligt stora ytor för dagvattenhantering kommer till stånd har denna bestämmelse fått ta plats i plankartan. I vilken form detta ska ske eller vilken teknisk lösning som ska användas har inte preciserats. Procentsatsen på andelen genomsläpplig yta kommer från tillhörande dagvattenutredning.
Saknar symbol (gäller all kvartersmark)	Utkragande balkonger får ej glasas in	För att säkerställa en god helhetsverkan i bebyggelseområdet, gestaltning och ge byggnaderna en lämplig volym i förhållande till landskapsbilden och kulturvärdena på platsen begränsas utkragande balkonger att glasas in. Bestämmelsen hindrar inte att balkonger uppförs, men utkragande balkonger får inte vara inglasade.
f ₁	Fasad får ej ha synliga elementskarvar	Platsen anses vara viktig i sammanhanget och därför är det också viktigt att gestaltningen blir därefter. Att inte tillåta synliga elementskarvar ger goda gestaltningsförutsättningar med en hög kvalitet i byggnadens fasadutformning och syftar till att verka för en omsorgsfull gestaltning för hela bebyggelseområdet.
S ₁	Vind får ej inredas som bostad	Inom delar av planområdet får inte vind inredas som bostad. Detta för att byggnationen inte ska växa med en våning i senare skede. Tanken är att byggnationen ska uppföras i 3-4 våningar och i viss omfattning souterrängplan, att inte tillåta vind inredd som bostad är ett sätt att hindra att det tillkommer ytterligare en våning.
S ₂	Användningen centrum får endast finnas i bottenvåning	Centrum begränsas till att endast tillåtas i bottenvåning. Att tillåta centrum i hela byggrätterna bedöms kunna ge negativa effekter för orten som helhet. Att däremot möjliggöra för användningen i bottenvåning kan stärka stråket genom ytterligare liv och rörelse.
e ₁	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är	Plusmarken begränsas genom att reglera hur mycket som får byggas på denna. 100

	totalt 100 kvm inom egenskapsområdet	kvadratmeter bedöms kunna förse behovet av mindre förrådsbyggnader, eventuella miljörum och liknande. Bestämmelsen säkerställer också att tillräcklig yta lämnas kvar till gårdsyta så att t.ex. lekplats kan anordnas. Det ska även finnas yta för dagvattenhantering. Bestämmelsen säkerställer också att det finns tillräcklig plats i de fall fler parkeringsplatser behöver anordnas inom området.
--	--------------------------------------	---

Bestämmelser inom allmän platsmark

<i>Symbol</i>	<i>Beteckning</i>	<i>Syfte & motiv</i>
	Gata	Användningen gata återfinns i plankarta på två ytor, i norr och söder. Detta för att möjliggöra en breddning av de två vägarna. I användningen gata kan både bilväg, cykelväg och trottoar uppföras. Även komplement till användningen gata får uppföras inom markerade områden.
Genomsläpplig ¹	Minst 14% av marken ska vara genomsläpplig	För att tillräcklig yta ska tillägnas dagvattenhantering har bestämmelse om andel genomsläpplig yta införlivats i området markerat som gata. I dagvattenutredningen föreslås det hanteras genom ett dike, men bestämmelsen hindrar inte att annan teknisk lösning används för hantering av dagvatten.

Nuläge, planförslaget och konsekvenser

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Geoteknik, stabilitet och radon

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

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

Planerat flerbostadshus bedöms kunna grundläggas med platta på mark på befintlig morän efter urgrävning av befintlig fyllningsjord. Moränens mäktighet varierar mycket under planerad byggnad vilket behöver beaktas vid dimensionering av plattan. Risk för bergschakt föreligger i de mellersta delarna av planerad byggnad där högsta inmätta bergnivå ligger kring ca +46,3 och planerad FG nivå ligger på ca +47,1.

Grundläggningen inom dessa delar kan utföras på packad sprängstensfyllning och/eller packad sprängbotten.

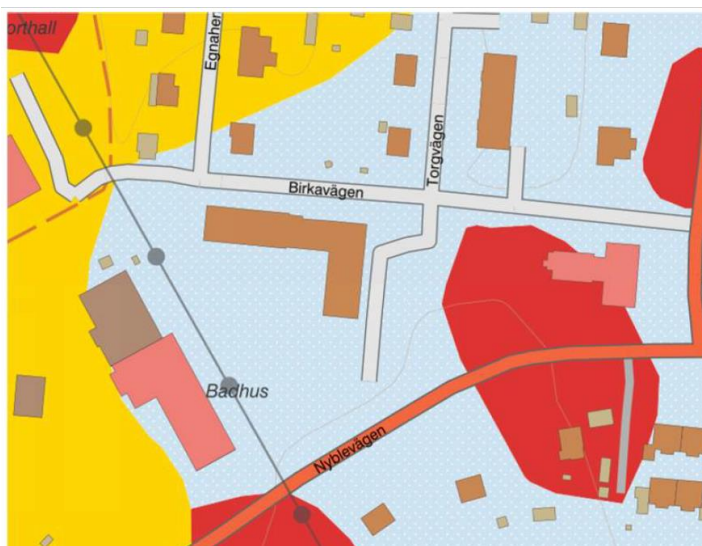
Marknivåerna varierar mellan +42,6 i nordväst och +44,8 i nordöst enligt utförda undersökningspunkter. Berg i dagen nivåerna varierar mellan ca +43,8 och +46,8. Stabiliteten inom området är god då ytan är relativt plan och området utgörs huvudsakligen av fastmark. Undersökningsområdet har i denna databas inte utpekats som ett riskområde för varken ras, skred eller erosion.

Uppmätta halter visar på att området ligger inom låg- till normal riskområde för radon. Vid byggnation bör väggar och golv utföras radonskyddat och göras täta mot marken.

Bebyggelse

Idag finns det bebyggelse inom planområdet i form av bostadshus om två våningar med tillhörande äldre biosalong. Byggnaden är formad i en L-form. I närområdet finns det bebyggelse i form av en vårdcentral (tidigare kommunhus), villor samt flerbostadshus. I närheten finns också simhall, bibliotek centrumverksamheter med tillhörande service bland annat i form av matvarubutik och skola.

Tillkommande bebyggelse inom planområdet avses kunna uppföras i 3-4 våningar och i viss omfattning souterrängplan. De egenskapsbestämmelser som är bindande och gäller gestaltning berör fasad, att det ej



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

får finnas synliga elementskarvar samt bestämmelse om att utkragande balkonger inte får glasas in. I ett kommande bygglov är det viktigt att se till omgivningen så att tillkommande bebyggelse passar in.

Till granskningen kommer det finnas ett tillhörande kvalitetsprogram där mer information kring de gestaltande delarna kommer illustreras och beskrivas. Syftet med kvalitetsprogrammets principer för gestaltning är att det ska vara vägledande för kommande bygglovsprövning och ge stöd i bedömning av kravet på hänsyn och god helhetsverkan enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6 § och kravet om god form, färg och materialverkan enligt PBL (2010:900) 8 kap. 1 §. Det ska dock understrykas att det bara är de bestämmelser som finns med på plankartan som är juridiskt bindande.

Stadsbild och gestaltning

Planområdet består ungefär till hälften av bebyggd/hårdgjord yta och resterande delar består av öppen gräsmark och skog. Omgivande bebyggelse är blandad i form av fristående villor, lägenhetshus och verksamhetslokaler. Bebyggelsen är uppförd under olika perioder under främst 1900-talets andra hälft. I söder gränsar planområdet till Nyblevägen. Längs norra fastighetsgränsen till Hallängen 7 sträcker sig Birkavägen som ingår i planområdet.

En kraftledning sträcker sig i nordvästlig-sydostlig riktning genom hela Ösmo och ligger i direkt anslutning till planområdet.

Planområdet ligger i stråket mellan Ösmo station och Ösmo centrum. Utvecklingen i området och utformningen av ny bebyggelse har en betydande roll för gaturummet både för Birkavägen och Nyblevägen.

Bostadsområdet ska ha en mänsklig skala med bebyggelse i högst 3-4 våningar och i viss omfattning souterrängplan. Variation i färgsättningen och att dela upp en huskropp i olika höjder eller t.ex. låta bebyggelsen följa topografin, är exempel på hur det går att främja upplevelsen av en småskalig bebyggelse. Plankartan reglerar högsta nock- och fasadhöjd men har inte reglerat så att en byggnadskropp kommer tvingas ha olika höjder. Den slutgiltiga utformningen av den kommande byggnationen säkerställs i bygglovet.

För att ytterligare säkra upp gestaltningsmässiga idéer och kvalitéer kommer ett kvalitetsprogram tas fram under detaljplaneprocessen. I kvalitetsprogrammet kommer gestaltningsprinciper för området beskrivas och illustreras. Kvalitetsprogrammet är under framtagande men avses finnas med som tillhörande handling under granskningen.

Kulturhistoria

I dagsläget utgörs fastigheten Hallängen 7 av två hyreshus, sammankopplade av en del med lägre byggnadsvolym. Den lägre byggnadsdelen innehåller en numera nedlagd biograf. Hyreshuset uppfördes under senare delen av 1950-talet. Husen är mycket tidstypiska med små och låga volymer. Byggnadernas fasad är klädd i rött tegel och balkongerna har räcken i grönfärgad plåt. Området är ett välbevarat område i utkanten av egnahemsbebyggelse. Platsen avspeglar väl hur det kunde se ut när tätare och större bebyggelse uppfördes i mindre orter under 50- och 60-talet och har därför ett högt arkitekturhistoriskt värde. Den tidigare biograflokalen inger ett högt social- och samhällshistoriskt värde för byggnaden. Utöver bio har den även använts för teater och ungdomsverksamhet.

Byggnaden på den intilliggande fastigheten Hallängen 8 uppfördes under andra halvan av femtiotalet och var under många år Ösmos kommunhus, vilket ger byggnaden ett högt samhällshistoriskt värde. Byggnaden berättar att Ösmo tidigare var en egen kommun och är på så vis även en symbol för den tidsepoken. Idag inrymmer byggnaden en vårdcentral.

Ny bebyggelse inom planområdet ska anspela väl med befintlig bebyggelse. Entrén och tillhörande foajé till den tidigare biografen är tänkt att bevara men omvandla för caféverksamhet eller liknande. På så vis kan

platsens samhällshistoriska värde tas tillvara och leva vidare platsen, samtidigt som det på nytt kan bli en träffpunkt i samhället.

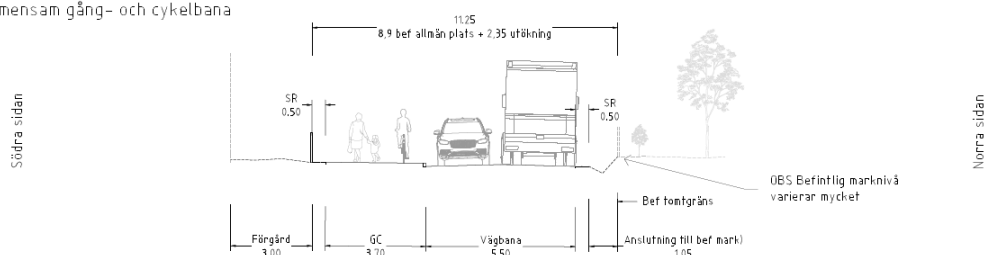
Gator och trafik

De gator som idag omger och ingår i planområdet ska breddas för att tillmötesgå nya behov som kommer i och med utvecklingen av orten. Idag har Birkavägen en bredd på drygt sju meter och rymmer bil- och gångväg.

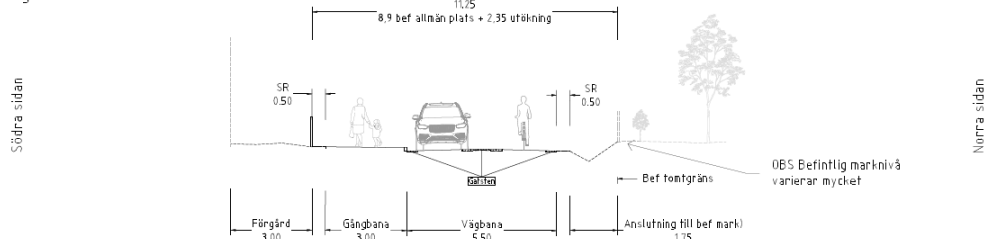
Birkavägen, som ingår i planområdet kommer att breddas och göras mer tillgänglig för mjuka trafikanter (gående och cyklister). Breddningen innebär att mark från södra sidan av vägen kommer behöva tas i anspråk för att den nya sektionen ska kunna rymmas. Detaljplanen speglar detta och tar höjd för en kommande breddning av vägen. Nedan illustreras två alternativa utformningar av Birkavägen med en sektion på 11,25 meter.

Birkavägen

Gemensam gång- och cykelbana



Cykelgata



Även Nyblevågen som ligger söder om planområdet planeras att breddas. Idag har Nyblevågen en bredd på ca tolv meter och inrymmer yta för bil, gång och cykel. Detta har inte samma direkta påverkan på planområdet men kommer ge förbättrade förutsättningar. Bland annat kommer det skapas bättre förutsättningar för gående och cyklister samt att det kommer lättas upp med grönska och träd i gaturummet. Nyblevågen ska uppnå en bredd på 17,75 meter, plankartan är anpassad efter den tänkta breddningen. Birkavägen i norra delen av planområdet och del av Nyblevågen i södra delen av planområdet planläggs med användningen gata.

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

Kollektivtrafik

Planområdet ligger mycket nära goda kollektivtrafikförbindelser. Både busstorg och pendeltågsstation ligger inom gångavstånd vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmarken. I nuvarande förslag är tanken att parkering ska lösas med infart från Nyblevågen och parkeringsyta förses i sydvästra delen av planområdet. Även cykelparkering ska lösas

inom kvartersmarken. Projektet har arbetat med mobilitetsåtgärder vilket innebär en reducering av p-platser, i det fall mobilitetsåtgärderna inte efterlevs och ytterligare parkeringsplatser måste anordnas ska dessa fortsatt finnas inom kvartersmarken.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde och ny byggnation kommer ansluta till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

För detaljplanen har det tagits fram en dagvattenutredning för att undersöka hur kommande detaljplan påverkar området samt utreda hur vatten på bästa sätt kan omhändertas.

Fördröjningsbehovet inom planområdet utgår från att avtappningen från utredningsområdet inte får öka för planerad situation (inklusive klimatfaktor) vid ett dimensionerande 20-årsregn i jämförelse med befintlig situation, vilket resulterar i ett fördröjningsbehov på 52 m³ inom utredningsområdet. En viktig del i utformningen av förslaget till dagvattenhantering har varit att i möjligaste mån efterlikna den naturliga vattenbalansen, skapa attraktiva miljöer och säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering i enlighet med Nynäshamns kommuns riktlinjer och dagvattenpolicy. Detta föreslås åstadkommas genom att dagvatten i största möjliga mån tillåts infiltrera i utredningsområdets jordlager, som består av morän och därigenom är lämpade för infiltration. Nya taktytor och delar av befintliga taktytor föreslås avvattnas till regnbäddar och hårdgjorda ytor föreslås översilas till grönytor och planteringar. Planerad parkering utformas genomsläpplig med ett underliggande makadamlager som kan kombineras med skelettjordar med trädplanteringar. Inom allmän platsmark föreslås volymen rymmas inom ett infiltrationsstråk. Dagvattenlösningarna anläggs med dräneringsledning som ansluter till det kommunala ledningsnätet.

Terrängen inom utredningsområdet varierar mellan +40 och +46, med en generell lutning från sydost till nordväst. Planområdet består huvudsakligen av morän på berg och därför bedöms också infiltrationskapaciteten vara god inom området. Planområdet ligger på en lokal höjdpunkt och mottar därför begränsat med tillrinnande vatten från omgivande mark. Ingen information om kända översvämningssproblem inom eller i anslutning till utredningsområdet har framkommit.

Grundvattnets strömningsriktning är okänd, men baserat på topografiska kartor samt vattendelare i Vatteninformationssystem Sverige (VISS) över området bedöms trolig riktning vara åt norr, mot närmsta recipient, sjön Muskan. I den miljötekniska undersökningen som tagits fram för detaljplanen har det visat sig att ofiltrerat grundvatten i nuläget innehåller höga halter av nickel och bly. Dessa värden bedöms dock komma från det metallrör som provet tagits från. Inga åtgärder bedöms därför som nödvändiga. Den miljötekniska undersökningen visar i övrigt inte på några avvikelser.

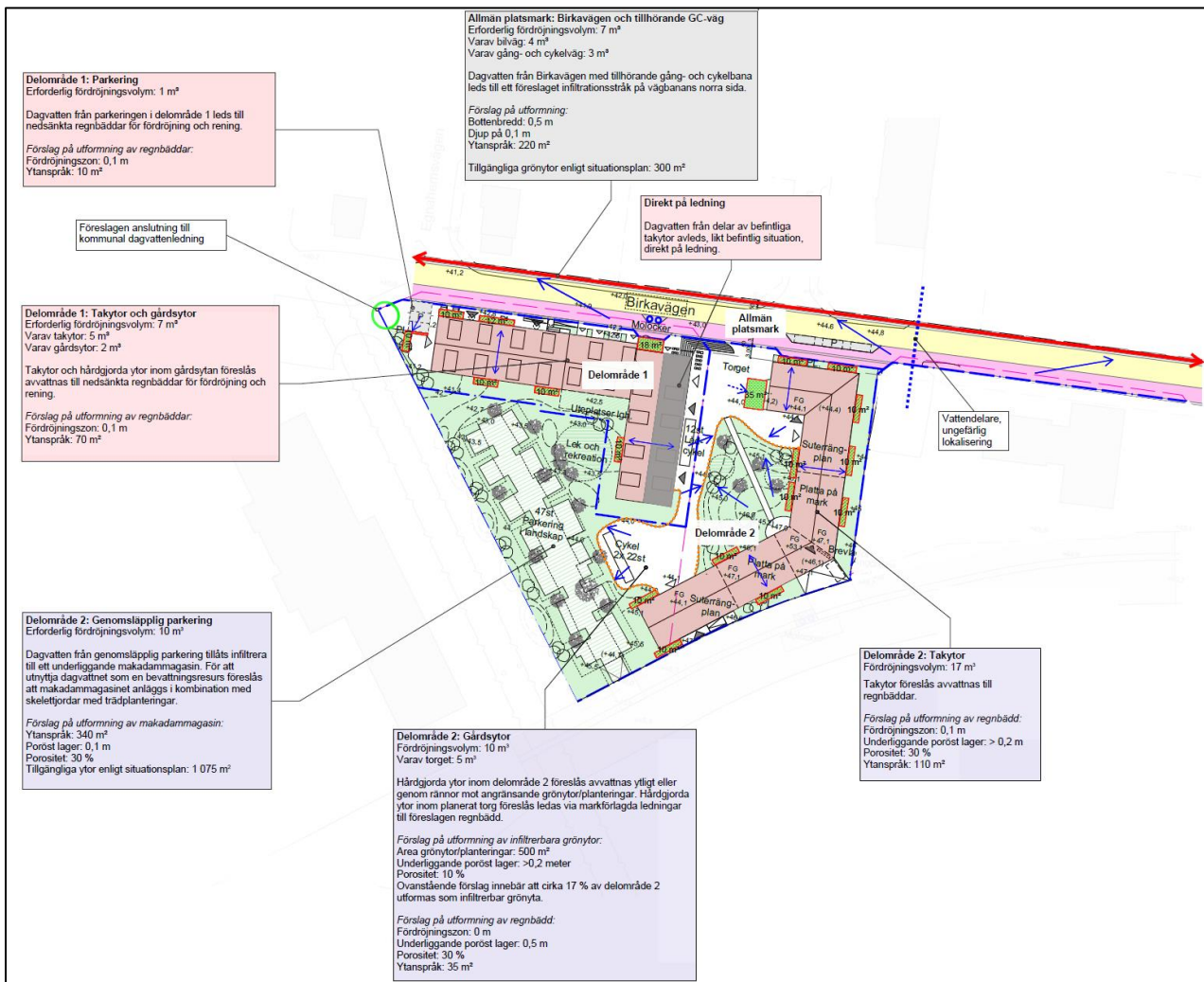
Enligt beräkningarna krävs utifrån en total fördröjningsvolym på 52 m³ inom utredningsområdet för att fördröja dagvattenflödet vid ett 20-årsregn till motsvarande befintligt flöde vid samma återkomsttid. Dessa 52 m³ är vidare uppdelade i delområden, nedan följer en enklare beskrivning om hur dagvattnet ska tas om hand inom planområdet i de olika delområdena som synliggörs i tillhörande illustration.

Beräknade volymer (m³)

Återkomsttid	20 år	100 år
<i>Delområde 1</i>	8	65
<i>Delområde 2</i>	37	248
<i>Allmän platsmark</i>	7	54
Totala utredningsområdet	52	367

Föreslagen dagvattenhantering:

Illustrationen visar en översiktlig avvattningsplan som redogör för föreslagen dagvattenhantering, denna finns med tillhörande beskrivning i bilaga 1 som en del av dagvattenutredningen. Där visas förslag på hur den erforderliga fördröjningsvolymen 52 m³ kan fördelas ut mellan olika anläggningar, och vilka ytor som lämpligen avleds till respektive anläggning. Placeringarna utgör endast förslag. Placering och utformning av anläggningarna kan justeras så länge den erforderliga volymen fortfarande uppnås. Totalt krävs ett ytanspråk på 1285 kvm. För att lösa föreslagen dagvattenhantering behöver nya dagvattenavsättningar komma till stånd.



Inom det som är markerat som delområdet 1 i bilden ovan föreslås det att dagvattnet tas om hand genom regnbäddar, även nedsänkta regnbäddar. Ett alternativ till föreslagna regnbäddar är också att låta dagvattnet ledas mot infiltrerbara grönytor via grusstråk som ökar infiltrationskapaciteten.

Inom delområde 2 avvattnas dagvatten till regnbäddar, makadammagasin eller infiltrerbara grönytor. Dagvatten från torget, som är en del av gårdsytan inom delområde 2, leds till en regnbädd genom markförlagda ledningar. En del av dagvattenhanteringen föreslås också ske genom grönytor där dagvattnet tillåts översila och infiltrera genom växtmaterialet, vilket bidrar till naturlig grundvattenbildning.

Dagvatten som bildas inom allmän platsmark, det vill säga Birkavägen med tillhörande gångväg och parkering, föreslås avvattnas till ett infiltrationsstråk norr om Birkavägen.

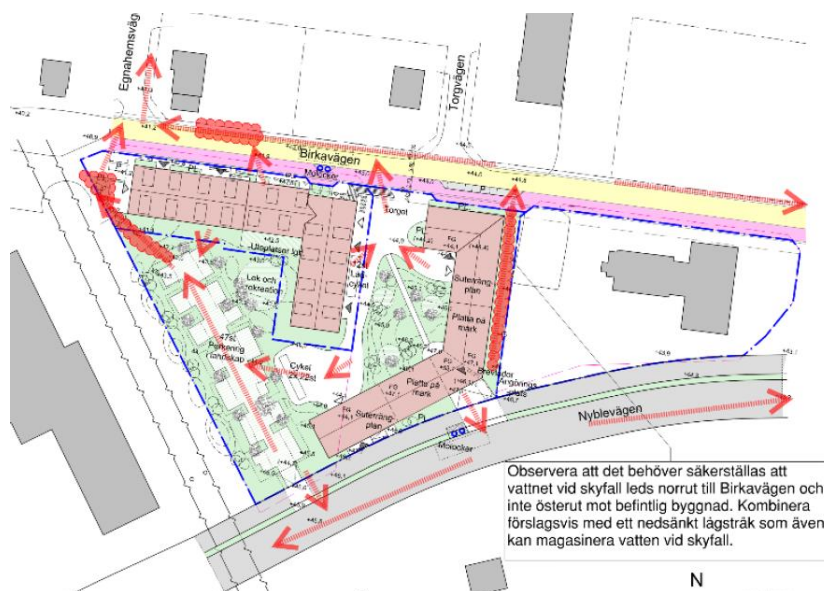
För mer en ingående förklaring av föreslagna dagvattenåtgärder inom vardera område, se tillhörande dagvattenutredning.

I plankartan säkerställs det att det finns tillräckliga ytor för dagvattenhantering. Ingen precisering av dagvattenåtgärd kommer finnas med i plankartan då erforderliga ytor kan uppnås med olika tekniker.

Vid skyfall är det vid exploatering viktigt att höjdsättningen är utförd så att dagvattnet kan avrinna ytledes längs säkra avrinningsvägar utan att skada byggnader eller annan infrastruktur. Höjdsättningen måste därför anpassas till att skapa sekundära avrinningsvägar som förhindrar att vatten ansamlas mot eller nära fasader, och istället avrinner vidare ut på närliggande lokalgator, grönytor eller till vattendrag. En höjdsättning som skapar en effektiv ytavrinning förhindrar att ytvatten ansamlas i lågpunkter, vilket övergripande innebär att när föreslagna fördröjningsanläggningar bräddar rinner överskottsvattnet ut på vägar eller grönytor för vidare transport mot recipienten.

Med planerad höjdsättning bibehålls befintliga rinnvägar ut ur utredningsområdet, förutsatt att det säkerställs att vattnet längs utredningsområdets östra gräns inte rinner österut mot befintlig byggnad. Det kan exempelvis uppnås genom att anlägga ett lågstråk mellan planerad byggnad och fastighetsgräns som säkerställer att vattnet rinner norrut vidare till Birkavägen. Lågstråket bör anläggas med en lutning på 1 – 2 %, och kan vid behov utformas med dämmen och även utformas för att magasinera vatten vid skyfall.

Risk för översvämningsskador inom utredningsområdet bedöms minska i planerad situation, förutsatt att höjdsättningen säkerställer att vattnet rinner ut mot omgivande gatumark utan att skada befintlig eller planerad byggnad. Det finns i befintlig situation enligt SCALGO Live inga befintliga lågpunkter inom utredningsområdet, vilket innebär att förutsatt att befintliga rinnvägar ut ur utredningsområdet bibehålls så medför planerad exploatering ingen ökad översvämningsskade risk nedströms utredningsområdet. Med föreslagna dagvattenlösningar uppnås en ytlig magasineringkapacitet på cirka 41 m³ inom dagvattenlösningarnas ytliga fördröjningszoner.



Ytliga avrinningsvägar som behöver skapas inom och intill utredningsområdet, samt förslag till möjliga lågstråk/nedsänkta grönytor som kan magasinera ytterligare vatten vid skyfall.

Avfall

Avfall avses hanteras i kommande byggnation genom miljörum i bottenvåning.

Miljö

Natur och vegetation

För planen har det tagits fram en naturvärdesinventering. Denna visar på att det inom planområdet finns naturvärden vilka främst är kopplade till större träd medan övrig natur inom planområdet bedöms ha låga naturvärden. Två fridlysta arter har uppmärksamats: blåsippa (LC) samt ask (EN). Blåsippa är en vanligt förekommande art i kommunen och bedöms ha god bevarandestatus både lokalt, regionalt och på biogeografisk nivå. Ask är istället rödlistad som starkt hotad på grund av svampsjukdomen askskottsjuka som drabbat många av landets träd. Askar av den storlek som finns i planområdet är dock relativt vanliga lokalt och bedöms endast ha ett visst bevarandevärde. I illustrationen nedan kan man se vilka träd inom området som är inventerade och har värden. I naturvärdesinventeringen skriver man att man i största mån bör bevara de träd som är inringade med rött. Föreslagen byggnation kommer dock medföra att merparten av de markerade träden kommer behöva fällas. Med anledning av att värden försvinner behöver man i projektet arbeta med kompensationsåtgärder.



Träd markerade med röd cirkel har högst naturvärde och bör bevaras. Om möjligt bör även träden inom orange markering bevaras.

Ekosystemtjänster

De ekosystemtjänster som finns inom området är direkt kopplade till den vegetation som finns på platsen. Bland annat ger träden skugga samt hjälper till med dagvattenhantering. För att bevara och eller utveckla dessa värden bör så mycket av vegetationen som möjligt bevaras vid ett genomförande.

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.

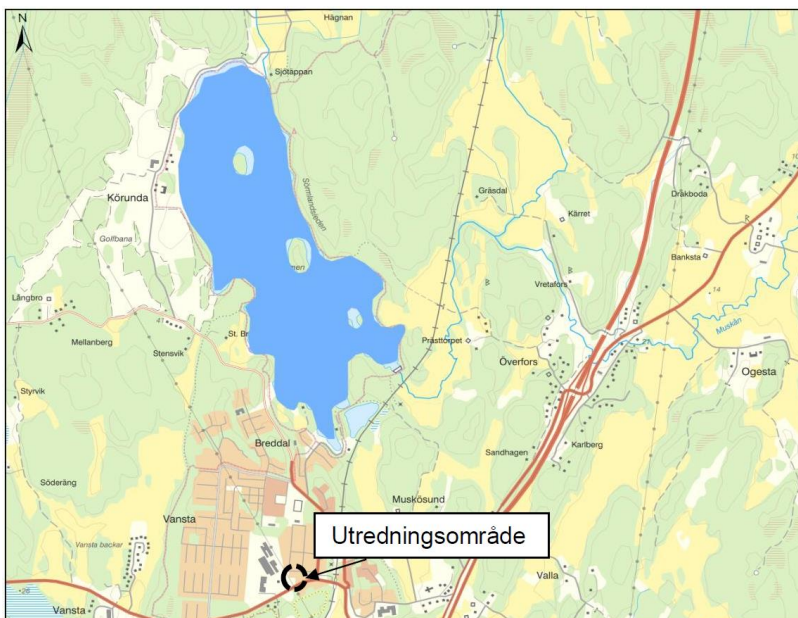
Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen att "det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa". Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

För att undvika att människor andas in skadliga halter av luftföroreningar har regeringen utfärdat en förordning med miljö kvalitetsnormer (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.

MKN för planområdet

Enligt föroreningsberäkningarna kommer den årliga föroreningsbelastningen från utredningsområdet att minska för samtliga studerade ämnen. Nybyggnationen inom utredningsområdet, med föreslagna lösningar för dagvattenhantering, äventyrar inte på recipienten Muskans möjligheter till att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer.



Recipienten Muskans läge i förhållande till utredningsområdet, vars ungefärliga lokalisering är markerad med en svartstreckad ellips. Muskan är markerad med en blå polygon. Karta hämtad från VISS (2023).

Dagvatten från utredningsområdet avrinner till ytvattenförekomsten Muskan, SE654353-162104. Muskan är en ytvattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer och enligt Vatteninformationssystem Sveriges (VISS) senaste statusklassning har vattenförekomsten Måttlig ekologisk status (2021-05-04) och uppnår ej god kemisk status (2020-03-27).

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

Ekologisk statusklassning	Dålig	Otillfredsställande	Måttlig	God	Hög
Status			X		
Kvalitetskrav				X	
Kemisk statusklassning	Uppnår ej god			God	
Status	X				
Status utan överallt överskridande ämnen	-			X	
Kvalitetskrav				X	

Med föreslagen dagvattenhantering indikeras en minskning av samtliga ämnen, mellan 24 – 76 %, i jämförelse med befintlig situation. Föroreningsberäkningarna visar att den årliga föroreningsbelastningen minskar för samtliga ämnen om de föreslagna reningsåtgärderna införs, vilket är positivt för recipienten och dess möjlighet att uppnå de uppsatta miljökvalitetsnormerna. Föreslagna dagvattenåtgärder bedöms därför medföra en positiv inverkan på recipientens möjligheter att uppnå god status.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation		
			Före rening	Efter rening	Förändring ⁽¹⁾ [%]
Fosfor, P	µg/l	110	99	71	-35
Kväve, N	µg/l	1 500	1 700	1 100	-27
Bly, Pb	µg/l	9,4	8,1	3,4	-64
Koppar, Cu	µg/l	23	23	14	-39
Zink, Zn	µg/l	76	75	34	-55
Kadmium, Cd	µg/l	0,39	0,46	0,25	-36
Krom, Cr	µg/l	8,6	7,6	4,5	-48
Nickel, Ni	µg/l	4,9	5,1	2,7	-45
Kvicksilver, Hg	µg/l	0,044	0,036	0,029	-34
SS ⁽²⁾	µg/l	60 000	49 000	16 000	-73
Olja	µg/l	510	440	120	-76
PAH16	µg/l	0,29	0,38	0,22	-24
BaP ⁽³⁾	µg/l	0,038	0,032	0,023	-39

⁽¹⁾ Procentuell förändring i föroreningshalt för planerad situation efter rening jämfört med befintlig situation. ⁽²⁾ SS: suspenderat material. ⁽³⁾ BaP: Benzo(a)pyren.

Beräknade föroreningshalter för befintlig och planerad situation, före och efter rening. Röda celler indikerar en ökad föroreningshalt i jämförelse med befintlig situation, gröna celler en minskning och gula celler en förändring på mindre än +/- 10 %.

Recipientpåverkan

För recipienten, Muskan, har övergödning varit styrande för recipientens ekologiska status (måttlig). Enligt utförda föroreningsberäkningar indikeras det att

Ämne	Enhet	Bef. sit.	Planerad situation			
			Före rening	Efter rening	Förändring ⁽¹⁾ [%]	Renings effekt ⁽²⁾ [%]
Fosfor, P	kg/år	0,35	0,33	0,24	-31	27
Kväve, N	kg/år	4,7	5,5	3,8	-19	31
Bly, Pb	g/år	29	27	11	-62	59
Koppar, Cu	g/år	71	76	45	-37	41
Zink, Zn	g/år	240	250	110	-54	56
Kadmium, Cd	g/år	1,2	1,5	0,82	-32	45
Krom, Cr	g/år	27	25	15	-44	40
Nickel, Ni	g/år	15	17	9,1	-39	46
Kvicksilver, Hg	g/år	0,14	0,12	0,097	-31	19
SS ⁽³⁾	kg/år	190	160	54	-72	66
Olja	Kg/år	1,6	1,5	0,39	-76	74
PAH16	g/år	0,9	1,3	0,73	-19	44
BaP ⁽⁴⁾	g/år	0,12	0,1	0,076	-37	24

⁽¹⁾ Procentuell förändring i föroreningsbelastning för planerad situation efter rening jämfört med befintlig situation.

⁽²⁾ Procentuell förändring i föroreningsbelastning för planerad situation efter rening jämfört med planerad situation utan rening.

⁽³⁾ SS: suspenderat material. ⁽⁴⁾ BaP: Benzo(a)pyren.

Beräknad föroreningsbelastning per år för befintlig och planerad situation, före och efter rening. Röda celler indikerar en ökad föroreningsbelastning i jämförelse med befintlig situation, gröna celler en minskning och gula celler en förändring på mindre än +/- 10 %.

den årliga föroreningsbelastningen av fosfor och kväve minskar med 31 % (från 0,35 kg/år till 0,24 kg/år) respektive 19 % (från 4,7 kg/år till 3,8 kg/år). Kväve är ett näringsämne som kan orsaka övergödning i vatten, men det är oftast inte den begränsande faktorn i sötvatten, vilket fosfor är. För att minska läckage av näringsämnena från utredningsområdet rekommenderas att grönytor och planteringar gödslas sparsamt. Detta behöver skrivas in i framtida skötselplaner för föreslagna dagvattenanläggningar. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status idag, vilket beror på halterna av kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleter (PBDE) i vattenförekomsten, som framförallt sprids via långväga lufttransport. Föroreningsberäkningarna indikerar en minskning av den årliga föroreningsbelastningen för kvicksilver med 31 % (från 0,14 g/år till 0,097 g/år). Beräknade föroreningshalter från utredningsområdet (0,029 µg/l) underskrider med marginal gränsvärdet för maximal tillåten koncentration (0,07 µg/l) enligt HVMFS 2019:25.

Sammantaget bedöms planerad exploatering tillsammans med föreslagna lösningar för dagvattenhantering, inte äventyra recipienten Muskans möjligheter att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer.

Buller

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

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

För detaljplanen har det tagits fram en bullerutredning. Bullerutredningen visar på att ljudnivån vid fasad som mest kan uppnå 62 dBA, detta gäller de fasader som vetter mot Nyblevägen. Med förutsättning att lägenheter som vetter mot Nyblevägen är genomgående och att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till ljuddämpad sida, alternativt mindre lägenheter (<35 m²) mot bullersidan kan riktvärdena för buller uppnås. För att säkerställa detta kommer en planbestämmelse finnas med i plankartan.

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

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

Luftkvalitet

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Normerna bidrar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav i EU-direktiven 2008/50/EG och 2004/107/EG. Normerna för utomhusluft uppnås för planområdet.

Sociala perspektiv

Lek och rekreation

En lekyta tillhörande gården är möjlig att uppföra. Projektet avser att en lekyta ska tillkomma söder om den västra byggrätten. Detta är dock inget som säkerställs genom plankartan men kommer att beskrivas i det kommande kvalitetsprogrammet.

Barnperspektivet

I nuvarande förslag finns det en planerad lekyta inom planområdet som kommer kunna nyttjas av de boende. Barn bedöms ha nära till tänkbara målpunkter så som skola och simhall samt stationsområdet. I och med den planerade breddningen av Birkavägen bedöms också det bli en säkrare trafikmiljö för barn. Planarbetet bedöms inte påverka barn negativt.

Mötesplatser

Detaljplanen möjliggör för att möteslokaler kan tillskapas inom området. Att det kommer uppstå möteslokaler eller verksamheter är dock inget som detaljplanen i sig kan säkerställa, detaljplanen möjliggör främst för detta. I projektet planeras det för närvarande för att ett café samt en co-working lokal ska bli till inom planområdet.

Lokaler och mötesplatser kommer stärka stråket mellan stationsområdet och centrum. Det kommer kunna bidra med mer liv och rörelse till stråket och skapa en ökad trivsel och trygghet. Detta i kombination med att Birkavägen kommer breddas bedöms ha en god verkan för att det kommer bli ett stärkt stråk för mjuka trafikanter i huvudsak.

Genomförande

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

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

I planförslaget föreslås att Nynäshamns kommun blir huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Kommunen ansvarar även för dagvattenhantering inom allmän platsmark.

Birkavägen har idag enskilt huvudmannaskap och ingår i Vansta ga:2. Vid ett genomförande av detaljplanen innebär det att kommunen övertar huvudmannaskapet för Birkavägen.

Kvartersmark

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark. Samordning mellan fastighetsägaren och kommunen kommer krävas vid genomförande av detaljplanen.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Nynäshamns kommun är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Kommunen ansvarar för att upprätta förbindelsepunkter 0,5 meter utanför fastighetsgräns.

Utbyggnad av erforderliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar inom kvartersmark och fram till förbindelsepunkten bekostas av respektive fastighetsägare.

El, tele etc.

Ellevio AB är huvudman för elnätet och har ledningar i området. Genomförande av detaljplanen kan påverka ledningarna.

Fjärrvärmenät finns i norra delen av planområdet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Adven Nynäshamn AB. Vid en eventuell anslutning till fjärrvärmenätet kontaktas Adven Nynäshamn AB.

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för fiber- och telenätet och har ledningar i området. Genomförandet av detaljplanen kan påverka ledningarna.

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

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

Avtal

Inför upprättandet av detaljplanen har ett planläggningsavtal avseende planläggning tecknats mellan fastighetsägaren till Hallängen 7 och Nynäshamn kommun. Planläggningsavtalet reglerar att fastighetsägaren ska bekosta arbetet med att ta fram ny detaljplan.

Kommunen har ingått markanvisningsavtal med fastighetsägaren till Hallängen 7. Markanvisningsavtalet innebär en ensamrätt för fastighetsägaren att förhandla med kommunen om ett köp av del av Vansta 5:50 för att uppföra bostäder. Avtalet reglerar vilka villkor som gäller för köp av markområdet samt ansvarsfördelning mellan parterna under planprocessen och genomförande av detaljplanen.

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

Konsekvensen av marköverlåtelse- och genomförandeavtalet blir bl.a. att ekonomisk täckning för utbyggnad av allmän plats och standard på allmänna anläggningar säkras, samt att samordningsfrågor och ansvarsfördelning förtydligas.

En förutsättning för reducering av parkeringstalen, i enlighet med Nynäshamns parkeringspolicy, är att ett mobilitetsavtal tecknas. Mobilitetsavtalet utgör bilaga till marköverlåtelse- och genomförandeavtalet. Avtalet reglerar de åtaganden som åligger fastighetsägaren i form av s.k. mobilitetsåtgärder.

Fastighetsrättsliga frågor

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

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

Fastighetsägare

Detaljplanen berör fastigheterna Hallängen 7, Hallängen 8, Hallängen 2 och Vansta 5:50. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetskonsekvenskarta



Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Allmän plats

Planförslaget innebär att fastighetsreglering kommer behövas för att reglera den mark som är planlagd som allmän plats till fastigheten Vansta 5:50 eller annan lämplig fastighet som ägs av kommunen. Följande fastigheter kommer att beröras av fastighetsreglering (se även Fastighetskonsekvenskarta):

- Delar av fastigheten Hallängen 7 ska överföras till fastigheten Vansta 5:50 för lokalgata
- Del av fastigheten Hallängen 8 ska överföras till fastigheten Vansta 5:50 för lokalgata
- Del av fastigheten Hallängen 2 ska överföras till fastigheten Vansta 5:50 för lokalgata

Kommunen kommer teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörda fastighetsägare. Om överenskommelse inte träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för huvudmannen att lösa in marken. Motsvarande är huvudmannen skyldig att förvärva marken om markägare begär det.

Kvartersmark

Följande fastighetsbildningsåtgärder är nödvändiga för att anpassa fastighetsgränserna till planförslaget (se även Fastighetskonsekvenskarta):

- Del av Vansta 5:50 ska överföras till Hallängen 7 alternativt bilda ny exploateringsfastighet avsedd för bostadsbebyggelse.

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

Gemensamhetsanläggningar

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

Inom planområdet finns idag en gemensamhetsanläggning, Vansta ga:2, som berörs av detaljplanen. Vansta ga:2 består av vägar med tillhörande vändplaner, trottoarer, parkeringsplatser, slänter och diken samt belysning och grönområden. Planläggningen förutsätter att gemensamhetsanläggningen omprövas och att Birkavägen, som idag ingår i Vansta ga:2, och den grönyta som sammanfaller med detaljplanen utesluts ur gemensamhetsanläggningen.

Detta får som följd att de fastigheter som har andel i gemensamhetsanläggningen förlorar nyttjanderätten till den uteslutna grönytan samt att den vägförening som idag förvaltar Vansta ga:2 inte längre förvaltar grönytan och Birkavägen.

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

En ny gemensamhetsanläggning, bestående av parkering och gårdsyta, kan komma att behöva bildas om kvartersmarken delas upp i fler än en fastighet.

Servitut

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på en annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andra fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på ett visst sätt. Servitut kan därmed vara

positiva eller negativa. Servitutsförhållandet gäller alltid mellan fastigheter. Annars benämns rättigheten som ett arrende eller en nyttjanderätt.

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

Vid servitutsupplåtelse kan ersättning till tjänande fastighet bli aktuell, denna kan bestämmas i lantmäteriförrättning eller överenskommas om i avtal.

Inom planområdet finns inga befintliga servitut. Inga servitut bedöms heller behövas tillkomma.

Ledningsrätt och andra rättigheter för ledningar

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

I planrådets nordvästra hörn finns idag en ledningsrätt för kraftledning. Det finns planer på att upphäva denna ledningsrätt i samband med att kraftledningen får en annan sträckning. Inga befintliga ledningsrätter finns inom blivande kvartersmark.

Behov av u-områden för att reservera mark för underjordiska allmänna ledningar respektive e-områden för tekniska anläggningar behöver utredas vidare under planprocessen i dialog med ledningsägare inom planområdet. Det kan bli aktuellt att skydda befintliga och/eller tillkommande ledningar med ledningsrätt.

Underjordiska ledningar inom kommunens fastigheter skyddas genom markavtal mellan kommunen och ledningsägare, vilka innebär att ledningsägarna får nyttjanderätt för sina ledningar på kommunens fastigheter. Markavtalen kan, om så önskas, ersättas med ledningsrätt eller servitut, men det är inte nödvändigt så länge fastigheten är i kommunens ägo. En ansökan om prövning av ledningsrätt skickas till Lantmäteriet. Ansökan om ledningsrätt görs i samband med ansökan om fastighetsbildning.

Kommunen har VA-ledningar inom planområdet. Ledning som går över kvartersmark ska där skyddas med markreservat samt avtalsservitut alternativt ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

Kommunen ansöker i egenskap av markägare respektive huvudman om fastighetsbildning och omprövning av gemensamhetsanläggning inom planområdet. Fastighetsägare ansvarar för att söka nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark. Fördelning av kostnader för fastighetsbildning mellan kommunen och fastighetsägaren till Hallängen 7 regleras i kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer få intäkter från markförsäljning av den kvartersmark och de byggrätter som planläggs på kommunens fastighet Vansta 5:50.

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

Kommunens kostnader för utbyggnad av VA-ledningsnät inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter enligt lagen om allmänna vattentjänster. Kostnader för drift och underhåll av VA-ledningsnätet tillfaller VA-kollektivet.

I samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen behöver kommunen eventuell betala ersättning till Vansta ga:2. Kommunen får även utgifter för drift och underhåll av Birkavägen då kommunen övertar huvudmannaskapet för vägen.

Plan- och bygglovs kostnader

Planläggningsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören angående kostnaderna för upprättande av detaljplan. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglov.

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

Kostnader för allmän plats

Kommunens utgifter för investeringar inom allmän platsmark finansieras delvis genom exploateringsbidrag från exploatören. Till dessa utgifter hör kostnader för inlösen av mark, projektering och entreprenadkostnad.

Kostnader för kvartersmark

Exploatören bekostar utbyggnad av kvartersmark inom planområdet.

Förrättningskostnader

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

Teknisk försörjning

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

Utbyggnad och drift av övrig teknisk försörjning (el, fjärrvärme och fiber) finansieras av anslutnings- och brukaravgifter. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät kontakta ledningsägarna. Flytt av ledningar bekostas som huvudregel av ledningsägaren eller byggaktör om det rör sig om flytt inom blivande kvartersmark. I vissa fall, inom kommunens mark, reglerar markavtal mellan kommunen och ledningsägare hur kostnader för ledningsflytt fördelas.

Tekniska frågor

Trafik

Angöring till kvartersmark sker via Birkavägen och Nyblevägen.

Gator

Trafiksäkerhetsåtgärder och anpassningar av Birkavägen, och till viss del Nyblevägen, krävs för planförslagets genomförande för att rymma de funktioner som är önskvärt. I samband med att kommunen tar över huvudmannskapet för Birkavägen kommer sektionen breddas för att uppfylla kommunal standard och skapa en säker trafikmiljö för gående- och cyklister. Det kommer också att krävas tillfälliga trafiklösningar för att lösa framkomligheten till och förbi området under byggnationerna.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Det finns allmänna ledningar för vatten och spillvatten i de norra delarna av planområdet då Hallängen 7 och andra fastigheter i anslutning till planområdet sedan tidigare är bebyggda och anslutna. Befintliga ledningar kan behöva anpassas och nya ledningar byggas ut för att föreslagen tillkommande bebyggelse ska kunna anslutas.

Ny bebyggelse ska ansluta till det befintliga kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Förbindelsepunkt upprättas en halv meter utanför fastighetsgräns. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, underhåll och drift av servisledning mellan förbindelsepunkt och byggnad.

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

Dagvatten

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

El, tele, bredband

Installationer inom kvartersmark för att tillgodose kvartersmarkens försörjning av el och bredband kommer att projekteras och förläggas av Exploatören.

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

Fjärrvärme

Huvudman för fjärrvärmenätet är Adven Nynäshamn AB. Hallängen 7 är ansluten till fjärrvärmenätet. Utbyggnation av ledningar ska samordnas med kommunen och andra ledningsägare. Kommunen tecknar markavtal med ledningsägaren till fjärrvärmeledningarna som reglerar upplåtelse av utrymme och villkor för flytt av ledningar inom kommunens fastigheter.

Byggnation

Bulleråtgärder

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

Störningar under byggtid

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

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen har upprättats genom standardförfarande enligt PBL (2010:900).

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	april-maj 2024
Granskning	Q4 2024
Antagande	Q2 2025
Laga kraft	Q2 2025

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

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är längre än de 5 år som normalt gäller inom tätort, men bedöms vara lämplig sett till planområdets förutsättningar och placering, med hänsyn till andra planerade utvecklingsplaner i närområdet.

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 bygg rätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare eller rättighetshavare har rätt till ersättning.

Hur berörs taljparendig?

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
Vansta 5:50	Ja	Ja	Omprövas – delvis upphör
Hallängen 7	Ja	Ja	-
Hallängen 8	Ja	Nej	-
Hallängen 2	Ja	Nej	-
Rättighetsinnehavare			
Vansta ga:2	-	-	Omprövas

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

Medverkande

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

Nynäshamns kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad april 2024

Ina Pettersson
planarkitekt

Rikard Strandberg
plan- och bygglovschef



Nynäshamns
kommun