



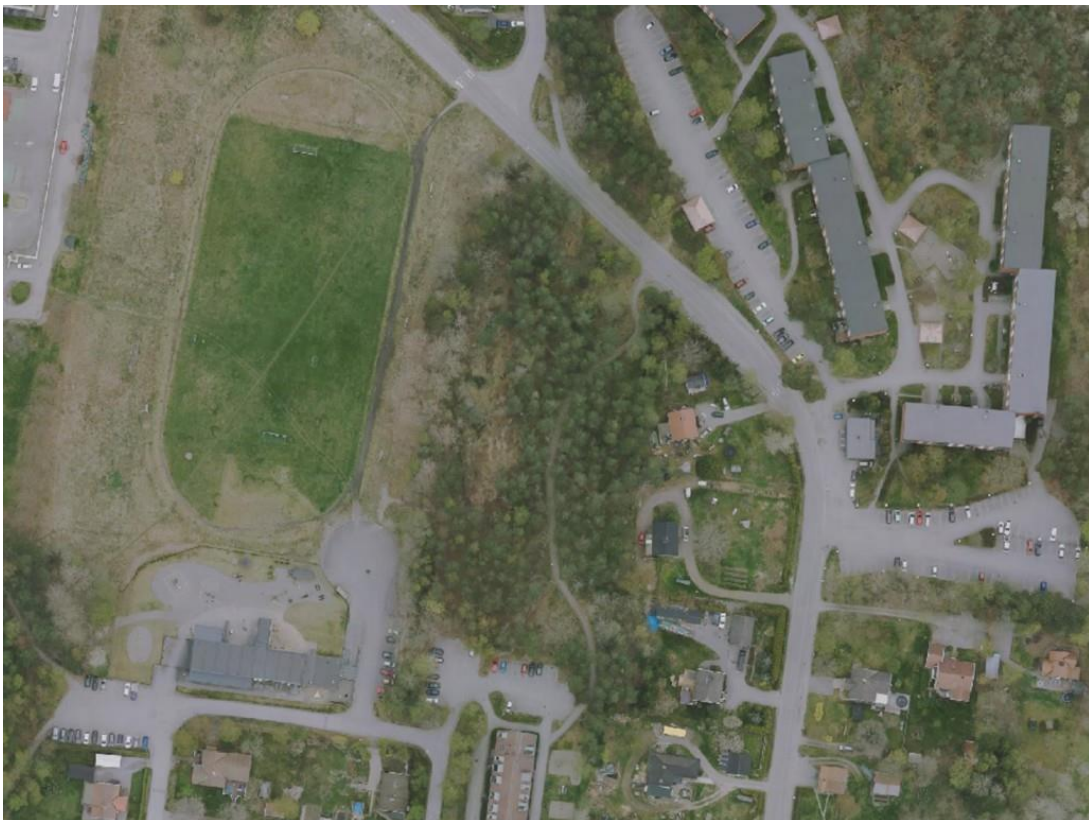
# Planbeskrivning

## Detaljplan för del av Vansta 5:50

I Ösmo vid Viksängens IP

Nynäshamns kommun

Stockholms län



# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>Inledning &amp; syfte</b>	<b>5</b>
Inledning	5
Planhandlingar	5
Planunderlag	5
Vad är en detaljplan?	5
Standardförfarande	6
Planprocessen	6
Bakgrund	6
Planens syfte & huvuddrag	7
<b>Planområdet</b>	<b>8</b>
Läge, areal & markägoförhållanden	8
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>9</b>
Regionala beslut	9
Kommunala beslut	9
<b>Förutsättningar &amp; förslag</b>	<b>11</b>
Mark	11
Bebyggelse	13
Service	16
Gator & trafik	17
Teknisk försörjning	20
Miljö	24
Sociala perspektiv	30
<b>Planbestämmelser</b>	<b>30</b>
<b>Konsekvenser</b>	<b>37</b>
Mark	37
Bebyggelse	37
Gator & trafik	38
Teknisk försörjning	38
Miljö	38
Sociala perspektiv	38
Störningar på platsen	38
<b>Genomförande</b>	<b>39</b>

<b>Organisatoriska frågor</b>	<b>39</b>
<b>Huvudmannskap &amp; ansvarsfördelning</b>	<b>39</b>
<b>Fastighetsrättsliga frågor</b>	<b>41</b>
<b>Ekonomiska frågor</b>	<b>42</b>
<b>Byggnation</b>	<b>44</b>
<b><i>Hur berör detaljplanendigt?</i></b>	<b>45</b>
<b><i>Medverkande</i></b>	<b>47</b>

# Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2018-12-19 att från miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (numera samhällsbyggnadsnämnden) beställa en ny detaljplan för en förskola på fastigheten Angeln 2 i Ösmo. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2019-03-05. I och med prövningen av planförslaget framkom utmaningar gällande bland annat trafiklösningen. Detta resulterade i att planområdet flyttats till fastigheten Vansta 5:50. Vidare har planprövningen efter samrådet resulterat i en breddning av syftet med planen till att innefatta en mer flexibel detaljplan med fler lämpliga användningar.

Syftet är att skapa en flexibel detaljplan och byggrätt för kommunal samhällsservice, med specificeringen förskola alternativt gruppboende, serviceboende, familjehem eller trygghetsboende, hädanefter kallat LSS-boende. Funktionen förskola och LSS-boende avses inte och bör inte blandas inom planområdet. För användningen förskola (S<sub>1</sub>) syftar planen till att möjliggöra för cirka sex avdelningar med tillhörande funktioner så som gårdsmiljöer, angöringslösningar och parkeringsplatser. För användningen LSS boende (B<sub>1</sub>) möjliggörs cirka 12 lägenheter med tillhörande funktioner så som gårdsmiljöer, angöringslösningar och parkeringsplatser. Tillkommande bebyggelse avses anpassas till naturmarkskaraktären och den kuperade terrängen samt i sin skala förhålla sig till intilliggande villabebyggelse.

Planen syftar även till att skapa förutsättningar för ny gång- och cykelväg (GC-väg) på östra sidan Viksängens IP och på södra sidan av Körundavägen. Planförslaget ska även ge planstöd för befintlig markanvändning på en del av Körundavägen som idag saknar detaljplan och ge möjligheter till breddningen och trafiksäkring av Körundavägen.

Området är till största delen täckt av skog, främst lövträd men även en del barrträd. Det finns skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd i området som är tänkt att bevaras i största möjliga mån. I området förekommer berg i dagen bland annat i den västvända slänten som vetter mot Viksängens IP. Platsens naturmarkskaraktär och naturvärden är tänkt att behållas bland annat för att möjliggöra för friyta för lek och utevistelse inom kvartersmarken. Detta innebär att bebyggelsen med tillhörande anläggningar ska anpassas till naturmarkskaraktären och den kuperade terrängen.

Geotekniska förhållanden visar goda förutsättningar för planerad byggnation. Intilliggande bebyggelse och landskapsbild bedöms inte störas i någon större omfattning i och med planens regleringar. Korttidsparkering för hämtning och lämning av exempelvis barn samt varutransporter kommer att lösas via Körundavägen. Angöring för färdtjänst kan lösas genom den södra parkeringen som ansluter till Torgvägen/ Idrottsvägen via en väg inom kvartersmarken fram till entrén. Parkering för personal möjliggörs i planområdets södra del med angöring från Torgvägen/Idrottsvägen.

# Inledning & 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 är förenligt med översiktsplanen och bedöms sakna betydande intresse för allmänheten eller bedöms inte vara i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen kommer därför att handläggas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).**

## Planhandlingar

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

Under planprocessen har även följande handlingar tagits fram:

- Fastighetsförteckning, Lantmäteriet, 2023-11
- Grundkarta, Nynäshamns kommun, 2023-10-06.
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2020-11-20.
- Samrådsredogörelse, 2023-06-27
- Granskningsutlåtande, 2023-10-30

## Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- PM Geoteknik-kompletterande stabilitetsanalyser, del av Vansta 5:50, AFRY, 2023-10-30
- Dagvattenutredning del av Vansta 5:50, AFRY, 2023-06-30
- Trafikbullerutredning Vansta 5:50, Efterklang, 2023-04-27
- PM Bergteknik del av Vansta 5:50, AFRY, 2023-04-04
- PM Geoteknik del av Vansta 5:50, AFRY, 2023-03-31
- Barnkonsekvensanalys, del av Vansta 550\_2021-08-19
- Trafikutredning, Norconsult, 2021-05-17
- Kulturmiljöinventering, KMV forum, 2020-01-20
- Naturinventering, centrala & södra Ösmo, Naturcentrum, 2020-11-16

Samtliga handlingar och utredningar 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.

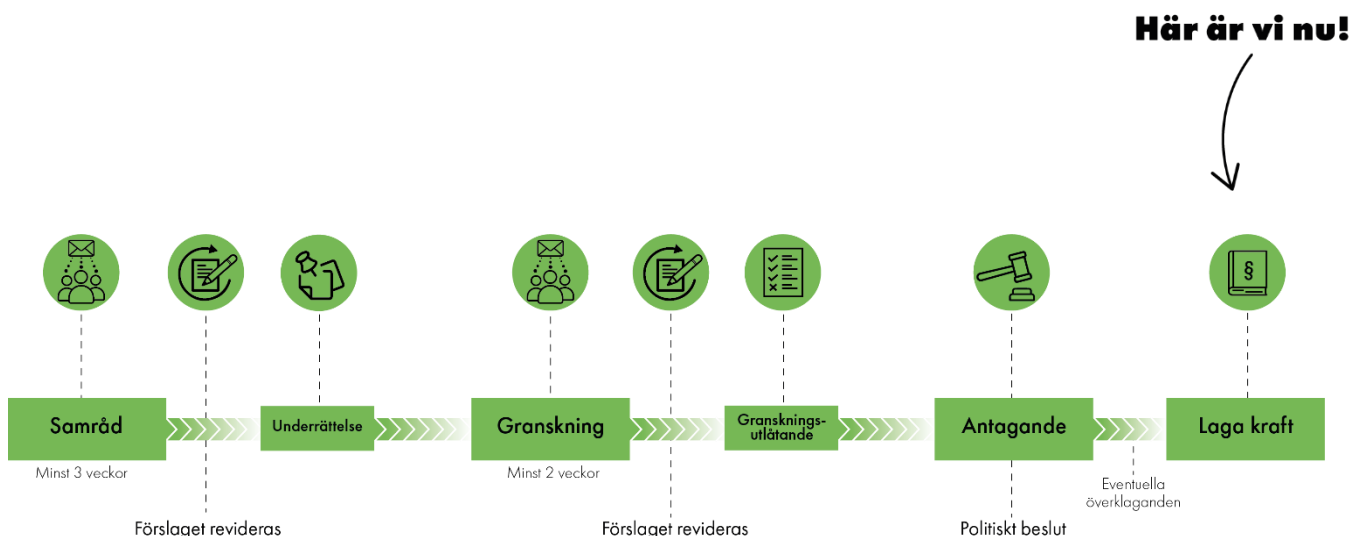
## Planprocessen

Aktuell detaljplan har varit utställd på samråd under perioden 28 september 2021 till 26 oktober 2021. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska Länsstyrelsen, Lantmäteriet, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet att lämna synpunkter. Efter samrådet sammanställs och redovisas de synpunkter som kommit in i en samrådsredogörelse och planförslaget justeras och kompletteras om det behövs.

Detaljplanen ställs sedan ut för granskning och det är då återigen möjligt att lämna skriftliga synpunkter på planförslaget. Granskningstiden ska vara minst två veckor, men den får göras kortare, om alla berörda är överens om det. Synpunkterna sammanställs i ett utlåtande. Efter granskningen ska detaljplanen antas i kommunfullmäktige. Om planen inte blir överklagad vinner den laga kraft och kan därefter genomföras.

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

### PLANPROCESSEN VID STANDARDFÖRFARANDE



## Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2018-12-19 att från miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (numera samhällsbyggnadsnämnden) beställa en ny detaljplan för en förskola på fastigheten Angeln 2 i Ösmo. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2019-03-05.

Vid planläggning bedömdes dock fastigheten Angeln 2 som olämplig i relation till det tilltänkta ändamålet. Därmed söktes en annan plats varav del av den närliggande fastigheten Vansta 5:50 bedömdes som lämplig för ändamålet. Området ligger cirka 350 meter från Angeln 2 öster om Viksängens IP och upptagningsområdet bedöms vara densamma. Fastigheten Vansta 5:50 är planlagd för idrottsändamål i stadsplan

S176. Fastigheten angränsar mot Körundavägen.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-05-19 att ge miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att inleda planläggning för en ny förskola på fastigheten Vansta 5:50 och avsluta planuppdraget på fastigheten Angeln 2. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade samma dag att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva förslaget genom planläggning.

Vidare har planprövningen efter samrådet resulterat i en breddning av syftet med planen till att innefatta en mer flexibel detaljplan med fler lämpliga användningar. Syftet med planen har således reviderats till att även omfatta planläggningens av antingen LSS-boende eller förskola. Användningarna bedömts ha likvärdiga förutsättningar och breddningen anses rymmas inom intentionen med planuppdraget att tillskapa en byggrätt för kommunal samhällsservice.

## Planens syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa en flexibel detaljplan och byggrätt för kommunal samhällsservice, med specificeringen förskola eller LSS-boende. LSS-boende hänvisar till lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. För att möjliggöra denna typ av funktion på platsen med ett lägre eller måttligt vårdbehov har användningsbestämmelsen bostad specificerats. Detta med begreppen gruppboende, serviceboende, familjehem eller trygghetsboende vilket bedömts synonymt med begreppet LSS-boende och vad som önskas kunna uppföras på platsen. Funktionerna förskola och LSS-boende avses inte och bör inte blandas inom planområdet i enlighet med socialstyrelsen rekommendationer.

För användningen förskolan (S<sub>1</sub>) syftar planen till att möjliggöra för cirka sex avdelningar med tillhörande funktioner så som gårdsmiljöer, angöringslösningar och parkeringsplatser. För användningen LSS boende (B<sub>1</sub>) möjliggörs cirka 12 lägenheter med tillhörande funktioner så som gårdsmiljöer, angöringslösningar och parkeringsplatser. Tillkommande bebyggelse avses anpassas till naturmarkskaraktären och den kuperade terrängen samt i sin skala förhålla sig till intilliggande villabebyggelse.

Planen syftar även till att skapa förutsättningar för ny GC-väg på östra sidan Viksängens IP och på södra sidan av Körundavägen. Planförslaget ska även ge planstöd för befintlig markanvändning på en del av Körundavägen som idag saknar detaljplan och ge möjligheter till breddningen och trafiksäkring av Körundavägen.

Genomförande av planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Skälen för dessa är bland annat att exploateringen avses integreras med naturen i området och då stora delar av planområdets naturdelar kommer förbli oexploaterade.

# Planområdet

## Läge, areal & markägoförhållanden

### Läge

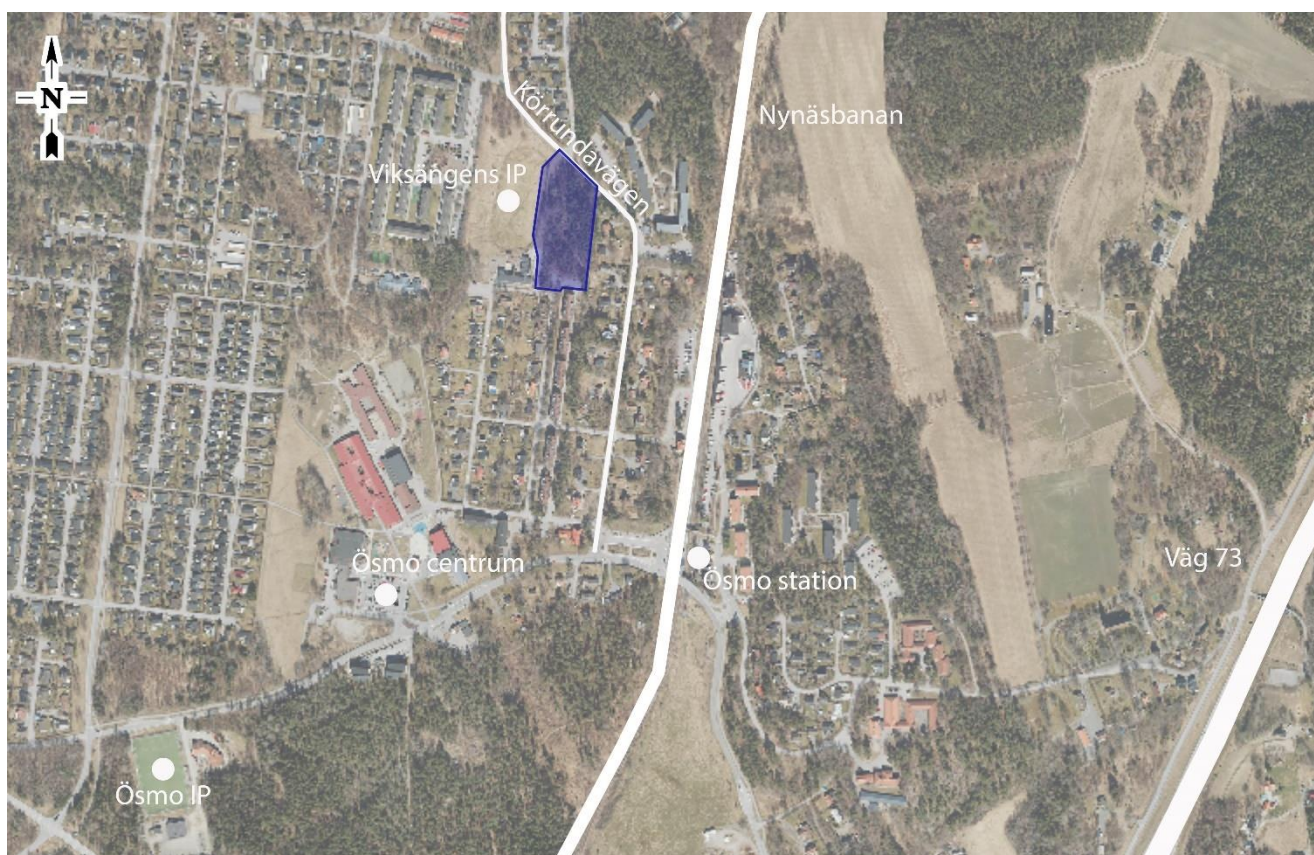
Planområdet ligger i Ösmo tätort, cirka 500 meter norr om Ösmo station och cirka 800 meter från Ösmo centrum.

### Areal

Planområdets storlek är cirka 16 600 kvm.

### Markägoförhållanden

Planområdet innefattar del av fastigheten Vansta 5.50. Fastigheten Vansta 5:50 ägs av Nynäshamns kommun.



Figur 1: Översiktskarta som visar planområdets läge, ungefärligt markerat i blått, i förhållande till omkringliggande struktur i Ösmo tätort.



# Tidigare ställningstaganden

## Regionala beslut

### Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen

Ösmo är utpekad som en landsbygdsnod i RUFSS 2050. En landsbygdsnod är en ort av betydelse för den omgivande landsbygden och som bedöms ha potential att utvecklas som både nod och bostadsort. En landsbygdsnod har enligt definitionen i RUFSS 2050 en befolkning om minst 1 000 invånare och erbjuder en service med viss bredd innefattande bland annat livsmedelsbutik, skola, idrottsplats och äldreomsorg. Ny bebyggelse och service på landsbygden ska i första hand lokaliseras till landsbygdsnoderna. Planförslaget bedöms ligga i linje med intentionerna i RUFSS 'en.

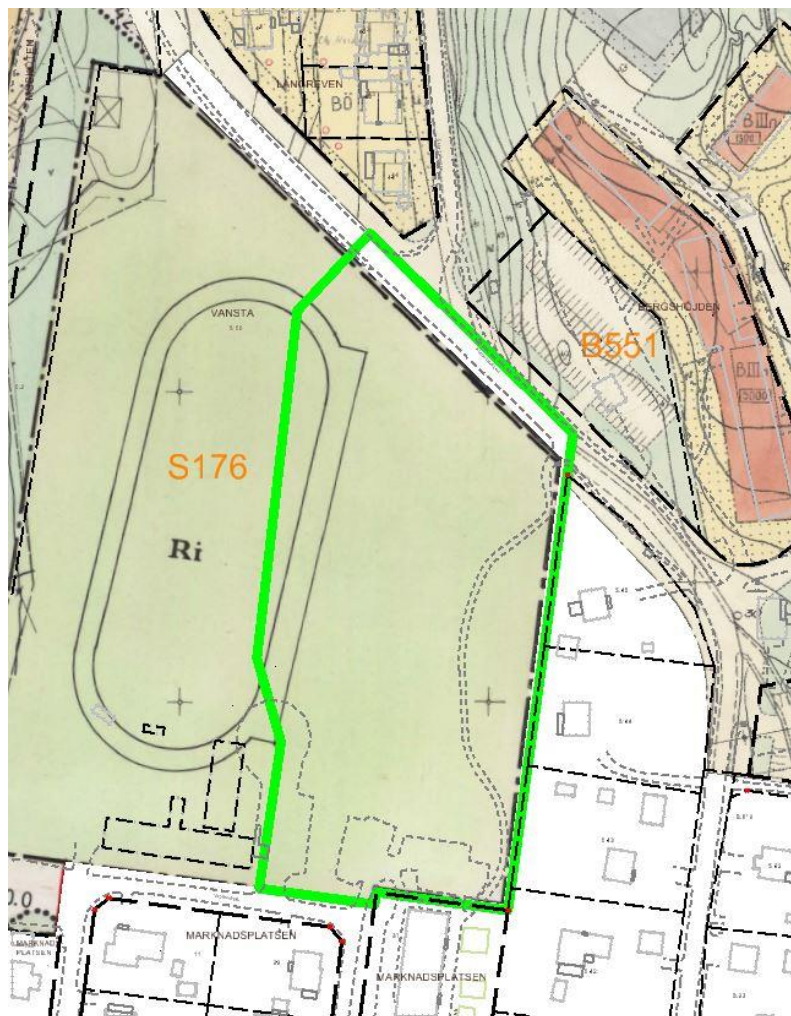
## Kommunala beslut

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 17 oktober 2012 anges att stora delar av centrala Ösmo är gleset bebyggt och det finns möjligheter till förtätning. Vid exploatering är det viktigt att ta hänsyn till de kvaliteter som finns inom området avseende natur, rekreation och kulturmiljö. Detta gäller även vid förtätning av de mest centrala delarna i Ösmo. Området vid Viksängens IP är utpekad som utvecklingsområde i översiktsplanen. Planförslaget bedöms ligga i linje med intentionerna i Översiktsplanen.

### Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Ösmo tätort, upprättad december 2006, föreslås att Viksängens IP ska vara kvar tills vidare. På längre sikt kan nya bostäder bli aktuella på platsen. En förutsättning är att Ösmo IP byggs ut. Planförslaget bedöms inte stå i strid med intentionerna i den Fördjupade översiktsplanen.



Figur 2: Illustration som visar del av detaljplan S176 gäller idag. Grön linje markerar ungefärligt förslag till planområde. Ljusgrönt område med beteckningen Ri markerar ut vilka delar som i dagsläget är planlagt för idrottsändamål. Vitt område är delar som saknar detaljplan idag. Norr om det föreslagna planområdet gäller idag detaljplan B551.

## Gällande detaljplaner

Planområdet omfattar del av fastigheten Vansta 5:50 som ligger i Ösmo tätort. För området gäller i huvudsak detaljplan S176, antagen 1966. En del av norra planområdet saknar i dagsläget detaljplan. Stora delar av det föreslagna planområdet är avsett för idrottsändamål i nuvarande detaljplan S176. Se figur 2.

För att exploatera området med tilltänkta verksamheter krävs en ny detaljplan med lämplig markanvändning.

## Kommunens hållbarhetsprogram

Nynäshamns kommuns Hållbarhetsprogram 2023–2030 är ett strategiskt styrdokument som anger riktningen för kommunens långsiktiga arbete med ekologisk och social hållbarhet. Dokumentet är beslutat i kommunfullmäktige 2022-04-21. Hållbarhetsprogrammet behandlar sex målområden med totalt 13 hållbarhetsmål.

Hållbarhetsmålet Samhällsplanering ”I Nynäshamns kommun byggs och utvecklas hållbara samhällen med rättvisa och trivsamma levnadsmiljöer” summerar merparten av det som berör fysisk planering samt har sju delmål kopplade till sig. Det första delmålet lyder: ”Av alla kommunens detaljplaner framgår tydligt på vilket sätt de påverkar kommunens sex målområden för hållbar utveckling.”

Utöver samhällsplaneringsmålet finns ytterligare mål och identifierade framgångsfaktorer som berör detaljplaneringen. De handlar om att minska energianvändningen i kommunen, att öka elproduktionen från sol, att stärka klimatanpassningsarbetet genom insatser i fysisk planering, att bevara och stärka befintliga ekosystem och ekosystemtjänster vid planering, att kommunens vattenförekomster uppnår god ekologisk, kemisk och kvantitativ status i enlighet med rådande miljökvalitetsnormer, att materialåtervinningen av hushållsavfall ska öka, att offentliga miljöer ska vara trygga och tillgängliga för alla, att alla har tillgång till nära och tillgängliga naturupplevelser samt ett rikt och varierat friluftsliv, att arbeta med utveckling av medborgardialog, rådsfunktioner och samverkan för att skapa förutsättningar för delaktighet och inflytande, samt att jämställdhetsperspektivet beaktas i verksamheters planering, beslutsfattande, genomförande och uppföljning. Planförslaget bedöms ligga i linje med intentionerna i Hållbarhetsprogrammet.

## Kommunens riktlinjer för hållbart byggande

För att säkerställa att kommunen utvecklas på ett långsiktigt hållbart sätt i enlighet med lokala, nationella och internationella målsättningar krävs tydliga riktlinjer som gör hållbarhet till en naturlig del i varje samhällsbyggnadsprojekt. Riktlinjerna syftar till att tydliggöra vad ett hållbart byggande innebär. Riktlinjerna och tillhörande kategorier kan skådas nedan.

- Ekologisk hållbarhet
  - Det vi bygger i Nynäshamns kommun ska tillvarata platsens naturliga förutsättningar och bidra till biologisk mångfald.
- I Nynäshamns kommun skapas förutsättningar för människor att göra hållbara livsstilsval som har minimalt negativ påverkan på klimatet och miljön.
- Social hållbarhet
  - Nynäshamns kommun är en plats för alla generationer och präglas av trygghet, jämlikhet och tillgänglighet.

- Varje medborgare i Nynäshamns kommun har möjlighet att främja sin hälsa i vardagen.
- Ekonomisk hållbarhet
  - Det som byggs i Nynäshamns kommun baseras på hållbara val och överlagda livscykelkostnader.
- I Nynäshamns kommun skapas en god ekonomisk tillväxt som främjar den sociala miljön och bidrar till en positiv verkan på klimatet.

Planförslaget bedöms inte stå i strid med Kommunens riktlinjer för hållbart byggande.

# Förutsättningar & förslag

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

## Mark

### Riksintresse

#### Förutsättningar & Förslaget

Det finns inga kända riksintressen inom området. Planområdet är beläget cirka 450 meter väster om riksintresset för kulturmiljövården, Ösmo AB 12. Riksintresset omfattar den medeltida kyrkan och ett stort antal tillhörande byggnader, vilka tillsammans ger en fullständig bild av de funktioner som i äldre tid kunde knytas till ett sockencentrum i en stor landsbygdssocken.

Planområdet ligger på så pass stort avstånd och avskilt från riksintresseområdet för kulturmiljövården att planförslaget inte bedöms påverka riksintresset.

## Kulturmiljövården

#### Förutsättningar & Förslaget

Platsen där planområdet ligger kallas för Viksängen. Området har fått sitt namn från den tidigare torpbebyggelsen som fanns på platsen. Torpet benämndes Viksäng eller Wijksäng. Torpet tillhörde Vansta gård och nämns första gången i husförhörlängden från år 1689 till 1712. Enligt kyrkoherde Axel Quist uppfördes torpet år 1701. Torpet revs någon gång i början av andra halvan av 1900-talet.

Enligt kulturmiljöprogrammet (2020) är Körundavägen känslig för nybyggnation eller avstyckning av tomter som bryter mot den ursprungliga strukturen på platsen. Planförslaget har utformats i enlighet med den befintliga strukturen på platsen och områdets karaktär. Planförslaget bedöms inte medföra att platsen kulturmiljövården förvanskas bland annat då planområdet ligger avsides den övriga bebyggelsestrukturen.



åtgärder kommer prövas i mer detalj vid en bygglovs/marklovs ansökan.

Inom delar av planområdet kommer bergschakt krävas i och med exploateringen. I samband med genomförandet där bergschakt sker och bergytor friläggs rekommenderas radonmätning att utföras samt provtagning göras för analys och klassificering av sulfidhalt. Bergmassor med en hög halt sulfid ska tas om hand för att säkerställa att ingen negativ påverkan sker på miljön. Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat. Kommunen bedömer att eventuell risk kopplat till sulfidhaltigt berg och markradon kan hanteras inom genomförandet av detaljplanen och att planförslaget är lämpligt.

Inga åtgärder är planerade inom naturmarken där de potentiellt lösa blocken finns. GC-vägen som föreslås anläggas i västra planområdet ligger på stort avstånd från bergslänten och ett eventuellt utfallande block bedöms inte innebära någon risk för passerande på GC-vägen eller idrottsplatsen. Branten har identifierats som en risk som regleras i plankartan med villkor om lov för att på så sätt minimeras. Stängsel eller liknande måste uppföras mellan kvartersmarken (ej parkering) och naturmarken.

Den samlade bedömningen är att tillfredsställande stabilitet bedöms uppnås i hela planområdet genom föreslagen reglering. Det föreligger således ingen risk för ras, skred eller blocknedfall och marken bedöms av kommunen som lämplig givet de föreslagna ändamålen i planförslaget.

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Genom planområdet slingrar sig en gångbana som knyter samman bostadsområdet Bergshöjden med Idrottsvägen och Ösmo centrum. Planområdets sydligaste del är delvis asfalterad och används för parkering.

I öster angränsar planområdet till villabebyggelse i en till två våningsplan. Direkt söder om planområdet finns flerbostadshus på Torgvägen i tre våningar. Norr om Körundavägen breder villafastigheter ut sig ner mot sjön Muskan. I norr finns också bostadsområdet Bergshöjden med flerbostadshus i fyra våningar. Väster om planområdet ligger Viksängens IP. I södra delen av Viksängens IP finns Hallängens förskola uppförd i en tvåvåningspaviljong. Paviljongbyggnaden är temporär och både byggnad och tillhörande parkering kommer på sikt att försvinna.

Planförslaget bedöms som lämplig i relation till den befintliga bebyggelsen.

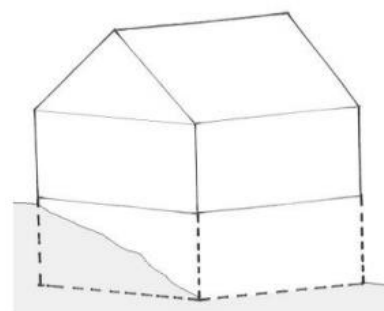


Figur 4: Ortofot som visar omgivande bebyggelse. Ungefärligt planområde är markerat med blå linje.

## Byggrätt

Byggnadsarean får uppgå till 1200 kvm till en maximal nockhöjd om 57,0 meter nollplanet. Nockhöjden innebär att bebyggelsen kan uppföras i cirka två våningar, varav en våning i suterräng med två synliga våningar mot gatan och en våning mot gården i söder. Med suterräng menas huskropp som ligger delvis under mark, där någon sida är frilagd och någon sida motfylld. Se figur 5. Höjdsättningen bedöms förhålla sig väl till omgivande villabebyggelse som håller en skala på 1-2 våningar. För att hålla nere upplevelsen av volymen i relation till befintliga villor finns en bestämmelse i detaljplanen om minsta takvinkel.

Komplement till användningarna får uppgå till maximalt 100 kvm byggnadsarea inom plusmarken. Avsikten är att möjliggöra komplementet till användningarna så som förrådsbyggnader som kräver byggnadsarea. Högsta nockhöjd för komplement är 4,0 meter vilket motsvarar cirka en våning.



Figur 5: Illustration som visar byggnad uppförd i suterräng på sluttande tomt där ena sidan av bottenvåningen är motfylld och motsatt sida friliggande (Illustration framtagen av Boverket 2014, rapport 2014:4)

## Anpassning till landskapet

Eftersom marken inom planområdet är mycket kuperad krävs omfattande markarbeten där huvudbyggnader och tillhörande funktioner ska placeras. För att minimera ingreppen i naturmarken i form av bergschakt, skapa förutsättningar för att bevara befintliga naturvärden samt möjliggöra en bra entrésituation från gatan, är byggrätten formad som ett L i fastighetens nordöstra del. Placeringen möjliggör även för att friytan för lek och utevistelse inom kvartersmarken blir så stor som möjligt och att naturmarken i söder kan bevaras mer intakt. Placeringen är också fördelaktig utifrån ett bullerperspektiv för gården då byggnaden bidrar till att skapa en distans och skärma av Körundavägen.

Huvudbyggnader ska anpassas till terrängen genom att i sin utformning bidra till att ta upp naturliga nivåskillnader på tomten genom att möta upp gården i söder på en marknivå, och trafikordningarna belägna mellan huskroppen och Körundavägen på en annan marknivå.

Förutsättningar finns att anlägga trappor från gården till ett entrétorg väster om byggnaden inom plusmarken. Anpassning till landskapet kan även ske då parkeringsplatser för hämtning och lämning placeras på en lägre marknivå i relation till förskolebyggnaden.

Parkeringsplatserna, som ligger i planområdets nordvästra hörn, föreslås att nås via trappor som leder till entrétorget beläget i nivå med Körundavägen i norr. För att ta upp nivåskillnaderna kan marken släntas eller terrasseras med utgångspunkt i befintlig topografi. Angöring för rörelsehindrade samt leveranser sker via infart i nordöstra delen av planområdet. Rörelsehindrade kan även nå huvudbyggnaden och entrén via den södra parkeringen då möjlighet finns att anlägga en väg via plusmarken på kvartersmarken med anslutning till den södra parkeringsplatsen.

## Gestaltning

Den nya bebyggelsens karaktärsdrag ska samspela med omkringliggande natur för att uppnå en estetiskt tilltalande utformning anpassad till platsen. Fasadmateriäl kan med fördel utföras i omålad träfasad eller målad träfasad i jordnära kulör, alternativt tegel. Färgskala på fasader bör samspela med omgivande miljö med jordnära färger som plockar upp bergets eller skogens skiftningar. Se figur 6.



Figur 6: Exempel på fasader som i material och färgskala samspelar med omgivande miljö. Tegelfasad till vänster och omålad träfasad till höger.

## Utemiljö

Gården bedöms ha en total friyta på cirka 4200 kvadratmeter, exklusive komplementbyggnader. Vid användningen förskolan beräknas denna inrymma 120 barn vilket innebär en friyta om ca 35 kvm per barn.

Gårdsmiljöns utformning en viktig del för att uppnå en god anpassning till landskapet. För att skapa ett mjukt möte mellan anlagd gård och omgivande naturmark är det viktigt att träd och naturlig skogsmiljö bevaras i så hög utsträckning som möjligt och att material, lekutrustning och växter väljs med omsorg för att smälta in i omgivande naturmiljö. Om förskola anläggs föreslås gården delas in i zoner med lek anpassad till den befintliga naturen och de topografiska förhållandena. Vid anläggandet av ett LSS-boende kan bostadsgårdar både privata och gemensamma anläggas. I närmast anslutning till huvudbyggnaden där bearbetning av marknivån kommer krävas föreslås en mer anlagd gård.

För att minska påverkan på djur och andra arter som lever i skogsområdet bör uppåtriktad belysning undvikas.



Figur 7: Exempel där gård och byggnad samspelar med befintlig omgivning. Träd som funnits på platsen bevaras och gården utformas så att den samspelar med dessa. Rutschkana anläggs vid nivåskillnader.

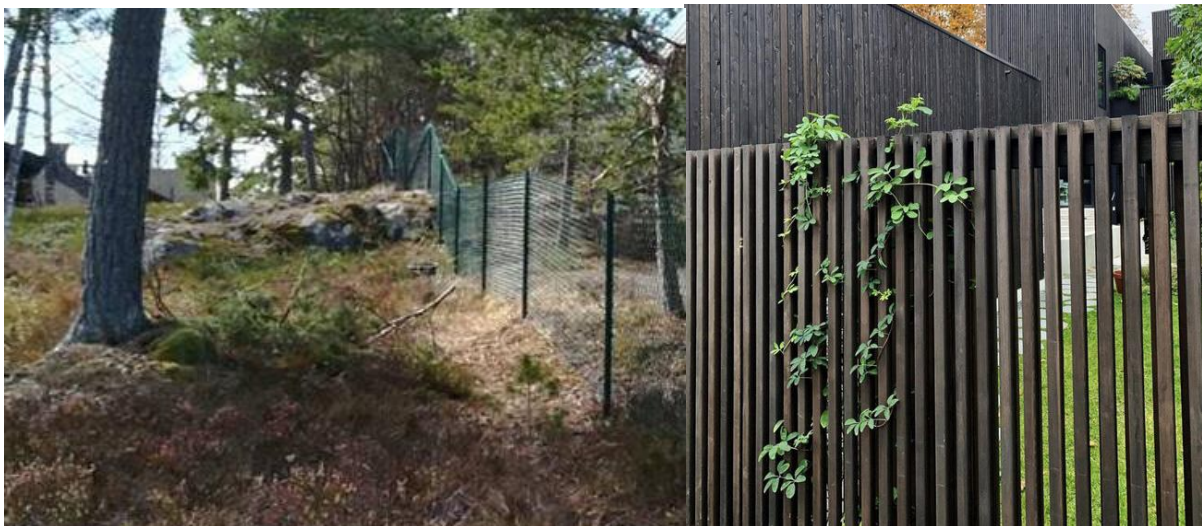
För att nå en god helhetsverkan på platsen bör mötet med omgivande bebyggelse utformas med omsorg. Önskvärt är att naturmarkskaraktären i form av befintlig vegetation samt berg i dagen i gränsen mellan förskolan eller LSS boende och befintliga villafastigheter i första hand bevaras i så hög utsträckning som möjligt. I andra hand föreslås att ny växtlighet planteras. Vegetationen kan bidra till ett naturligt insynsskydd och mjuk övergång mellan gård och villaträdgårdar. I höjd med lastzon kan spaljéer bidra till avskärmning mellan tillkommande och befintlig byggelse. Spaljéer och staket bör väljas utifrån att de i sitt utförande förhindrar klättring samt att de i sitt material och färg smälter in i omgivande naturmiljö. Även stödmurar bör ges omsorg i sin utformning. Utformningen bör eftersträva att murar inte ska upplevas som dominerande. Det kan uppnås genom murar är så låga som möjligt samt genom ett varierat uttryck och detaljer i utformningen. På platsen bör murar utformas för att harmoniera med huvudbyggnader och gårdens naturmarkskaraktär. Detta kan uppnås genom att följa byggnadens karaktär eller ha ett liknande uttryck, alternativt kläs in med växtlighet för att skapa ett mjukare möte mot naturmarken. L-stöd bör undvikas.

Av säkerhetsskäl krävs att ett staket, plank eller likande uppförs på förskolegården mot branten i väster. Staketet bör utformas för att även förhindra att äldre barn eller tonåringar klättrar över detta.

## Service

### Förutsättningar & förslag

Den närmaste kommersiella servicen finns på östra sidan av Körundavägen, cirka 100 meter från planområdet i form av en kiosk. I Ösmo centrum finns mer service, bland annat en livsmedelsbutik, frisör, apotek och restauranger. Här finns även offentlig service i form av skola, simhall, bibliotek och vårdcentral. Sydväst om planområdet i södra delen av Viksängens IP finns en temporär förskola



*Figur 8: Exempel på staket och spaljé som smälter in i den omgivande naturmiljön.*

uppförd i paviljongbyggnader.

Det planeras inte för någon kommersiell service inom planområdet. Offentlig service tillkommer genom att detaljplanen möjliggör för en ny förskola eller LSS-boende.



# Gator & trafik

## Förutsättningar

I planområdets norra del går Körundavägen som är en kommunal huvudgata med hastighetsbegränsningar om 40-70 km/h. Körundavägen leder genom Ösmo tätort i nordsydlig riktning. Längs vägen ansluter små lokalvägar till mindre bostadsområden samt Björn Barkmans väg, som är en lokalväg med uppsamlingsfunktion. Körundavägen trafikeras av SLs linjetrafik och håller idag en låg standard för busstrafik med sin bredd på 6,2 meter. Utformningen av kollektivtrafikgator trafikerade av bussar bör vara sju meter, enligt gällande riktlinjer för utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik (Rigata-Buss).

Vägsystemet söder om planområdet, med bland annat Idrottsvägen och Torgvägen, har enskilt huvudmannaskap. Från dessa gator nås en befintlig parkeringsplats som ligger i södra planområdet där det idag finns utrymme för cirka 25 parkerade bilar. Infartsvägen till parkeringen är brant. Parkeringsplatsen nyttjas i dagsläget primärt av boende på Torgvägen. I sydvästra delen av planområdet finns idag parkeringsplatser och en vändplan som betjänar Hallängens paviljongförskola.

Genom planområdet finns en befintlig gångväg som har bristande tillgänglighet för gående, cyklister och funktionsvarierade då den följer den kuperade terrängen. Upptrampade stigar på östra sidan Viksängens IP indikerar att många gående i nord-sydlig riktning även rör sig i denna del av planområdet.

Längs Körundavägen finns en gångbana på vägens norra sida förbi planområdet. Kommunens gång- och cykelplan (2021-12-09) pekar ut de delar av Körundavägen som endast är försedda men en gångbana som en brist, och föreslår att vägen byggs ut med GC-väg. I maj 2023 har inga beslut fattats gällande en möjlig utbyggnad. Cyklister hänvisas i dagsläget till körbanorna på de gator som omger planområdet.

Lutningen på Körundavägen är idag nästan 9% i höjd med planområdet, vilket innebär låg standard för funktionsvarierade och således tillgänglighet. Ett oöväntat övergångsställe finns nordväst om planområdet som leder gångtrafikanter över vägen. Ett ytterligare övergångsställe, även detta oöväntat, finns i anslutning till busshållplatsen som ligger öster om planområdet.



Figur 9 Befintligt gångstråk som leder genom planområdet (Nynäshamns kommun 2020-06-03)

Den närmaste busshållplatsen är hållplats Bergshöjden som ligger cirka 50 meter från de planerade huvudbyggnaderna. Hållplatsen trafikeras av busslinje 858 som går mellan Nynäshamn – Grödbby via Ösmo och busslinje 862 mellan Ösmo Industriområde och Slakthuset, Stockholm. Under rusningstid är turtätheten 2 bussar i timmen för linje 858. Linje 862 till Stockholm avgår en gång per dag.

Ösmo station ligger cirka 500 meter gångväg från planområdet och trafikeras av två pendeltågslinjer, linje 42 och linje 43. Linje 42 går mellan Märsta och Nynäshamn via Stockholm city och linje 43 går mellan Bålsta och Nynäshamn via Stockholm city med en turtäthet på 30 minuter.

# Förslag

## Gatunät

Körbanan på Körundavägen planeras inte att byggas om i samband med planens genomförande, med undantag för en förhöjning av korsningen Körundavägen/Sköndalsvägen som görs av trafiksäkerhetsskäl. Användningen för gatan breddas i relation till befintliga förhållanden för att möjliggöra för GC-väg och standardhöjningar i och med planförslagets genomförande och framtiden. För att underlätta för den planerade standardhöjning placeras plushöjder ut för att undvika marklov för planerade och kommande markhöjningar. Avsikten är att förändra lutningen av gatan från dagen 9% till 7%. Detta är fördelaktigt ur tillgänglighetssynpunkt och av dagvattensskäl.

Vid ett genomförande av planförslaget avses två digitala hastighetsinformationsskyltar att placeras utmed Körundavägen. Placering kan komma att ske i kröken intill Bergskiosken i nord och sydlig riktning för att höja trafiksäkerheten.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs med hela Körundavägen kan bli aktuella utanför denna planprocess men planförslaget bedöms som lämpligt idag gällande trafiksäkerhet. Detta bland annat då planförslaget möjliggör för säkra anslutningar och trafiksäkerhetshöjande åtgärder i anslutning till angöringspunkter och för tillkommande oskyddade trafikanter.

Den allmänna gångvägen som idag går genom planområdet kommer att ersättas med en 4,7 meter bred GC-väg på östra sidan Viksängens IP, i planrådets västra del. Den nya gång- och cykelvägen håller en hög standard för funktionsvarierade. Utfartsförbud säkerställer trafiksäkerheten mellan den norra parkeringen och GC-vägen. Den nya GC-vägen har potential att bli del av ett sammanhängande gång- och cykelstråk i Ösmo.

## Angöring & parkering

Både huvudbyggnader och trafiklösningar så som parkering placeras i planrådets norra del då angöring med bil för hämtning/lämning och leveranser samt servicefordon avses ske från



Figur 10: Illustration som visar nya GC-vägar samt förslag på utformning av trafik- och parkeringslösningar vid alternativ förskola. Observera att skissen är ett förslag som kan komma att förändras. Illustration framtagen av WSP.

Körundavägen. Detta för att trafiken som uppstår inte ska belasta vägsamfällighetens vägar söder om planförslaget. Utfartsförbud på delar av sträckan längs med Körundavägen och mot användningen GCVÄG möjliggör för en trafiksäker och delvis trafikseparerad miljö kopplad till exempelvis lossning och lastning av leveranser och sophantering. Ytterligare trafikseparering inom ytor för lossning och lassning kan anordnas vilket säkerställer att oskyddade trafikanter skyddas. En viss trafikökning kan ske i och med exploateringen. Kommunen ser dock att det i sammanhanget av befintliga trafikströmningar har marginell inverkan på rådande förhållanden utmed Körundavägen. Vidare ser kommunen att Körundavägen är lämpad för en sådan marginell ökning av trafiken i jämförelse med att placera infart längre in i området och med anslutning till det enskilda vägnätet.

Parkering avsedd under längre tid så som för personal planläggs för i planområdets södra del. Planförslaget möjliggör även för att färdtjänst, arbetsfordon, räddningsfordon eller likande kan nå entrén från den södra parkeringen över gården.

Nynäshamns kommun vill enligt Trafik- och mobilitetsstrategin (2021-12-09) stimulera hållbart resande genom att fler barn går eller cyklar till skolan. I Parkeringsnormen (bilaga till Trafik- och mobilitetsstrategin) står att de barn, föräldrar och anställda som går, cyklar eller åker kollektivt till skolan ska prioriteras i trafikmiljön närmast skolan. Detta är en motiverande faktor vid valet av placering av den norra parkeringsytan.

Undantaget finns för rörelsehindrade som kan anordnas inom 25 meter från tillgänglig entré. Parkeringsytan i norr bedöms inrymma cirka 14 bilparkeringsplatser och parkeringsytan i söder bedöms inrymma upp till 25 bilparkeringsplatser. Detta omfattar besöks och personalbehov för användningarna. Exempelvis är parkering för personalbehovet vid en förskola cirka 10 platser och vid två LSS boenden cirka 8 till maximalt 18. Vid användningen LSS kommer sällan hela personalstyrkan vara på plats samtidigt, varvid parkeringsbehovet kan komma att bli än lägre än ovan angivna siffror. Resterande platser kan, om så anses lämpligt, nyttjas av boende i närområdet eller alternativt de boende vid en LSS-användning.

När parkeringsplatserna anläggs bör det tydligt framgå vilka platser som regleras som korttidsparkering, exempelvis 30-minutersparkering, och vilka platser som tillhör personal och boende. Parkeringsplatsen kan anläggas med genomsläppliga markmaterial för att även kunna samnyttjas som dagvattenlösning. Utrymme finns för väderskyddad parkering av cyklar och likande inom kvartersmarken.

I kommunens parkeringsnorm saknas parkeringstal för olika fordonsslag vad gäller hämtning och lämning vid förskola. För att möta kommunens mål angående hållbara resor har antalet parkeringsplatser för hämtning och lämning med bil beräknats utifrån en målstyrd planering i enlighet med Nynäshamns kommuns Hållbarhetsprogram 2023-2030. Hållbarhetsprogrammet anger att år 2023 ska andelen resor med kollektivtrafik, cykel och gång utgöra 56 procent av färdmedelsfördelningen. Det innebär att 44 procent av hämtning och lämning förväntas ske med bil.

Ytterligare antaganden har gjorts som ligger till grund för beräkningen av antalet platser som krävs för hämtning och lämning:

- 1,15 barn per fordon (exempelvis syskon eller förskolekompisar)
- 85 % av all lämning sker under maxtimmen på morgonen (den tid då flest lämnar samtidigt)
- Varje hämtning tar 20 minuter.

Utifrån detta bedöms att det finns ett behov av 13 parkeringsplatser för hämtning och lämning med bil. Kommunen bedömer att behovet av hämtning och lämning är som störst vid användningen förskola varvid planförslagets parkeringslösningar är dimensionerade där utefter. Trafikmängderna vid alternativ LSS-boende bedöms som lägre och mer jämnt

fördelade under dygnet.

Erforderlig angöring och parkering bedöms kunna ordnas inom och till fastigheten vid planförslagets förverkligande.

### Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar vad gäller förutsättningarna för kollektivtrafik.

## Teknisk försörjning

### Vatten & avlopp

#### Förutsättningar & förslag

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. I nordvästra delen av planområdet finns en befintlig spillvattenledning.

Bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. U-områden säkerställer utrymme för befintliga och tillkommande ledningar. Exploatör ska bekosta eventuella ledningsdragningar, kopplingsavgifter eller likande som besörjer fastighetens behov och som krävs för exploateringen.

### Dagvatten

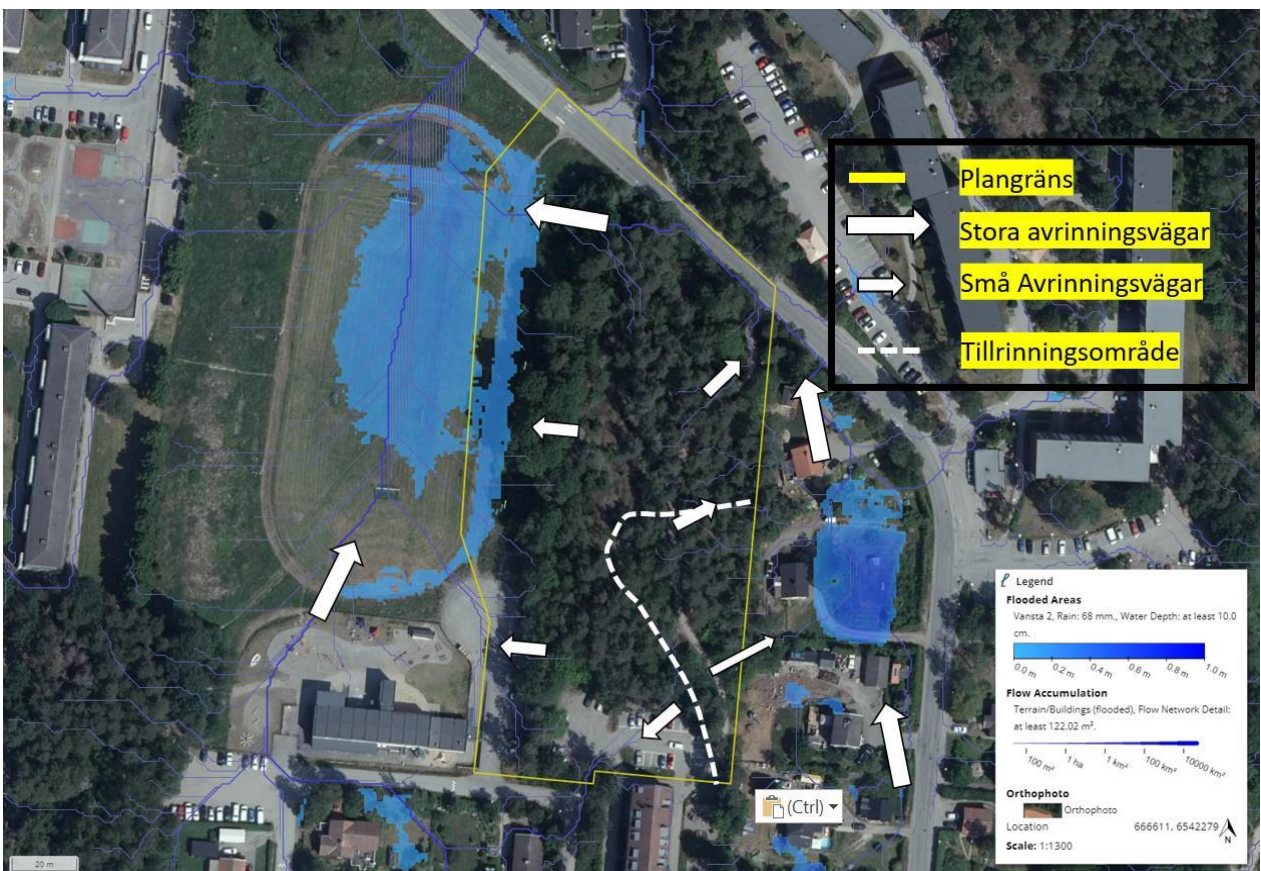
#### Förutsättningar

Marken inom planområdet består till stor del av berg i dagen, men även morän och postglacial lera. Jorddjupet varierar mellan 0-10 meter. I stor utsträckning avvattnas dagvattnet från planområdet i nordvästlig riktning, men visst vatten rinner mot ost och syd. All avrinning sluter upp i samma huvudavrinningsstråk nordväst om planområdet. Då planområdet ligger på en höjd sker i princip ingen tillrinning in på området

Det finns inga befintliga dagvattenledningar inom planområdet. Utanför planområdet finns en befintlig dagvattenledning norr om Körundavägen och ytterligare en ledning under Viksängens IP som kommer från Hallängens paviljongförskola. Båda dagvattenledningarna är sammankopplade i ett dagvattensystem som rinner norrut under villabebyggelsen norr om Körundavägen och vidare mot Muskan. Vid kraftiga regn (motsvarande 100-årsregn) samlas vatten i planområdets västra del. Det finns också lågpunkter med risk för vattenansamlingar större än 10 cm på befintlig villafastighet öster om planområdet samt på Viksängens IP. Avrinningsvägarna vid kraftiga regn sker på samma sätt vid normalflöden.



Figur 11: Illustration som visar befintlig avrinning inom planområdet. Planområdet markerat med gul linje. Illustration framtagen av Afry.



Figur 12: Karta som visar befintlig översvämningssituation vid 100-årsregn motsvarande 68 mm regn. Planområdet markerat med gul linje. Illustration framtagen av Afry.

## Förslag

En exploatering i enlighet med planförslaget kommer innebära ökade hårdgjorda ytor, då takytor, parkering vägar med mera tillkommer. Samtidigt bibehålls viktiga infiltrationsområden genom utformning som naturmark. Utöver användningen NATUR säkerställer egenskapsbestämmelserna Prickmark, placeringsbestämmelser och dagvattenbestämmelser att erforderlig fördröjning och rening kan ske inom planområdet och till recipienten i relation till exploateringsmöjligheterna. Kommunen bedömer planförslaget som lämpligt i relation till dagvattenhanteringen.

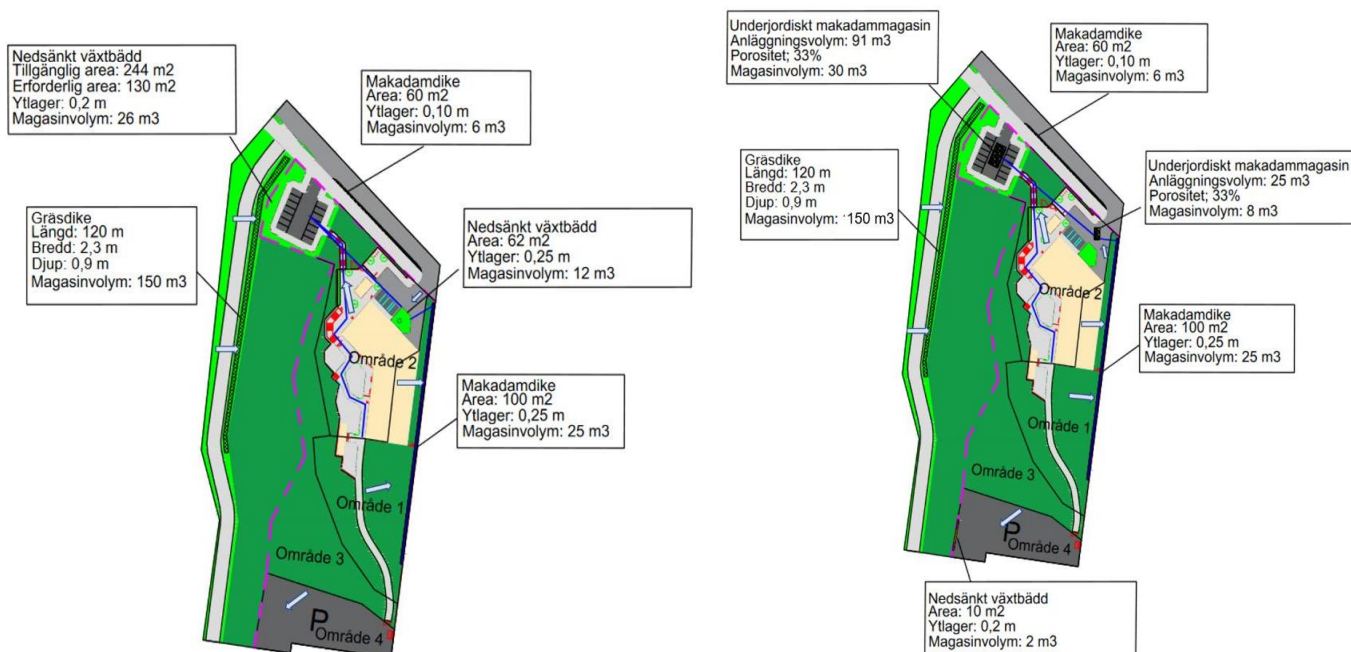
### *Normalflöden*

Om exploateringen sker utan dagvattenåtgärder och då framtida klimattförändringar beaktas förväntas dagvattenflödet samt föroreningsmängder öka. För ett 20-års regn bedöms dagvattenflödet öka med 103 liter per sekund för kvartersmark och 42 liter per sekund för allmän platsmark. Det motsvarar ett magasinsbehov om 63 kubikmeter för kvartersmark och 25 kubikmeter för allmän platsmark. Volymen dagvatten som behöver renas för att nå ner till föroreningsnivåer i enlighet med MKN är dock högre än volymen som behöver fördröjas för att inte öka flödet. Den dimensionerande magasinsvolymen för att säkerställa tillräcklig rening är 65 kubikmeter inom kvartersmark och 25 kubikmeter inom allmän plats. Med hårdgjord yta avses ytor som förhindrar att vatten infiltreras ner i jorden. Hårdgjorda ytor är exempelvis ytor bebyggda med byggnader, asfalterade, stenlagda eller belagda med hårt packat grus. Permeabla (genomsläppliga) markbeläggningar som möjliggör både fördröjning, rening och grundvattenbildning räknas däremot inte som hårdgjorda ytor. Permeabla ytor kan exempelvis vara löst packat grus, permeabel asfalt eller betonghålsten. Dessa typer av beläggningar kan med fördel användas inom planområdet för att säkerställa tillräcklig rening och fördröjning.

För att fördröja och rena dagvattnet inom kvartersmarken föreslås ett makadamdike i östra delen av planområdet. Det kan ledas vidare via dräneringsledning till antingen nedsänkta växtbäddar eller till underjordiska makadammagasin belägna vid infarten till tilltänkta huvudbyggnader samt vid parkeringsytan i nordväst. Efter rening och fördröjning i dagvattenanläggningarna kan anslutning ske till det allmänna dagvattennätet. För att fördröja och rena dagvattnet från parkeringen i södra delen av planområdet föreslås nedsänkta växtbäddar. Växtbäddarna i södra planområdet utformas med öppen botten för att tillåta infiltration ned till jordlagret då möjlighet till att ansluta till befintliga dagvattenledningar saknas i denna del av planområdet.

För att fördröja och rena dagvattnet inom allmän plats föreslås ett makadamdike anläggas i skiljeremsa mellan körbanan och den nya gång- och cykelväg på Körundavägen. Likaså föreslås ett gräsdike längs den nya gång- och cykelvägn utmed Viksängens IP. Ytan avsätts med reglering i plankartan om prickmark.

Föreslagna dagvattenåtgärder bedöms med god marginal vara tillräcklig för att inte medföra ökade dagvattenflöden eller föroreningsmängder från planområdet. Beräkningar i framtagna dagvattenutredning (Afy 2023-05-09) visar på att föreslagna dagvattenåtgärder medför att både föroreningshalter och föroreningsmängder minskar. Bedömningen är därmed att planförslaget inte riskerar att negativt påverka möjligheterna för Muskan att uppnå miljö kvalitetsnormerna.



Figur 13: Översikt av möjliga dagvattenlösningar. De två översiktsbilderna visar två alternativa lösningar. Observera att åtgärderna är förslag som kan komma att ändras. Blå pilar i kartan visar vattnets avrinningsriktning. Illustration framtagen av Afry.

### Skyfall (100-års regn)

Vid kraftigare regn än det som dagvattensystemet dimensionerats för kommer inte dagvattnet avledas tillräckligt snabbt via ledningssystemet. Marken närmast byggnaderna kan därför med fördel höjsättas på en högre nivå än omkringliggande mark för att motverka att framtida byggnader skadas till följd av översvämningar. Flödesvägar för ytavrinning vid skyfall bedöms vara oförändrade gentemot nuläget.

Vid utbyggt planförslag bedöms befintlig översvämningssituation i bostadsområdet öster om planområdet kvarstå. Mängden vatten lågpunkten bedöms öka något från 390 till 440 kubikmeter utan åtgärder. Lågpunktens utbredning bedöms samtidigt i stort sätt vara oförändrad gentemot situationen innan exploateringen, bestämmelser i plankartan för att hantera risk för översvämning bedöms inte nödvändig för att säkerställa markens lämplighet. Det föreslagna makadamdiket längs östra plangränsen (som beskrivs under rubriken "normalflöden" ovan) bedöms hindra att vatten från planområdet når bostadsområdet och har därmed potential att bidra till en förbättrad situation för bostadsområdet. Dikets effekt är dock försumbar då risken för stående vatten på fastigheterna kvarstår. Men ett avskärande dike bidrar till att minska mängden vatten i bostadsområdet från 440 till 370 kubikmeter.

Översvämningssrisk reglerats i plankarta och planbeskrivning i och med bestämmelserna om prickmark (bestämmelse om markens utnyttjande) och b<sub>1</sub>- *Dagvattenfördröjning ska ske inom användningsytan.*

## Värme

### Förutsättningar & förslag

Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig. Exploatör ska bekosta eventuella ledningsdragningar, kopplingsavgifter eller likande som besörjer fastighetens behov och som krävs för exploateringen. Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor i enlighet med kommunens Hållbarhetsprogram 2023-2030.

## El, tele & fiber

### Förutsättningar & förslag

Ledningar för el, tele och fiber finns utbyggt runt området. Exploatör ska bekosta eventuella ledningsdragningar, kopplingsavgifter eller likande som besörjer fastighetens behov och som krävs för exploateringen.

## Avfall

### Förutsättningar & förslag

SRV återvinning AB ansvarar för sophantering i Nynäshamns kommun. Planförslaget möjliggör för att gängse riktlinjer från Avfall Sverige gällande bland annat framkomlighet, trafiksäkerhet med mera kan uppfyllas.

## Miljö

### Natur & vegetation

#### Förutsättningar

Stora delar av planområdet består i dagsläget av naturmark med skogskaraktär där naturligt berg och främst tallskog med inslag av björk och andra lövträd blandas. En naturvärdesinventering (Naturcentrum, 2020-11-16) har tagits fram som ett underlag till planförslaget. På platsen finns områden av både "påtagligt naturvärde" och "visst naturvärde", vilket menas att områdena bedöms ha påtaglig respektive viss positiv betydelse för biologisk mångfald.

Området med "påtagligt naturvärde" bedöms utgöra en så kallad skogliga värdekärna där områdets betydelse för omgivande landskap främst bedöms kunna tillvaratas genom bevarande av naturvärdet. I området återfinns både skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd. Områden med påtagligt naturvärde förekommer gran, lönn, ek, asp, sälg, björk, hassel, fågelbär, rönn, inslag av gammal tall och senvuxen ek. Även buskskikt av ek, hassel och gran samt högvuxna enbuskar i högt belägna partier. Det förekommer även rikligt med död ved av främst lövträd samt gott om hålträd. Det solexponerade läget och rika förekomsten av håligheter och spår av vedlevande insekter tyder på att området utgör en intressant miljö för denna grupp. Här finns även naturvårdsarterna liljekonvalj, blåsippa och vispstarr. Förekomst av blåsippa indikerar även inslag av kalkhaltiga markförhållanden. Vanlig padda har tidigare noterats omkring 30 meter nordväst om området (maj 2018) och bedöms åtminstone tillfälligtvis kunna förekomma i området. Blåsippa (8§), liljekonvalj (9§) och vanlig padda (6§) är fridlysta enligt artskyddsförordningen.



Figur 14 Resultat från naturinventeringen. I kartan visas ungefärlig placering av skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd (Naturcentrum, 2020-11-16)



I området med "visst naturvärde" finns hällmarkstallskog med inslag av björk, rönn, ek och sälg på blockrik mark. Det förekommer sparsamt med död ved av främst björktorrorakor, varav vissa har stamhåligheter. Högstammig tall finns i slutningen i sydväst. Här finns även inslag av något äldre träd. Större hackspett har noterats häckande i objektet år 2020. Arten är en nyckelart som är av betydelse för många andra arter genom de hålträd den skapar vid häckningen.

I naturvärdesinventeringen (Naturcentrum, 2020-11-16) registrerades åtta skyddsvärda träd och fyra särskilt skyddsvärda. De särskilt skyddsvärda träden utgörs av tre aspar och en björk, alla med hålighet i huvudstammen. De skyddsvärda träden utgörs av tall, ek, asp, björk och sälg och är gamla eller har håligheter. Den skyddsvärda björken (träd med blå markering längst söderut i figur 14) har tagits ner efter att naturvärdesinventeringen gjordes då den utgjorde säkerhetsrisk för gående på gångbanan.

Efter att naturvärdesinventeringen utfördes har planområdet utökats söderut. Ett kompletterande platsbesök har gjorts av kommunekolog för att undersöka naturvärdena i denna del av planområdet. Bedömningen är att denna del av planområdet innehåller motsvarande naturvärden som de delar som omfattas av naturvärdesinventeringen. Inga specifika naturvärden kunde noteras med undantag för en fin ek.

Planområdet ingår i en del av länsstyrelsens områden med förbud mot markavvattning.

## Förslaget

Planförslaget innebär att exploatering sker inom områden med påtagligt och visst naturvärde. Planförslaget bedöms som lämpligt i relation till natur och vegetation.

### *Skydd av naturvärden*

De högsta naturvärdena bedöms finnas i den västra delen av planområdet och föreslås planläggas som allmän plats "NATUR". Området inkluderar samtliga särskilt skyddsvärda träd och majoriteten av de skyddsvärda träden. Markanvändningen syftar till att grönområdet fortsättningsvis ska bevaras som friväxande natur vilket innebär att de särskilt skyddsvärda träden och de skyddsvärda träden säkerställs. Vidare utökas marklovsplikten inom planområdet för både den allmänna platsmarken och kvartersmarken för att säkerställa ett erforderligt skydd för de identifierade naturvärdena.

Marklov kommer krävas för fällning av träd med en stamdiameter på 30 cm eller större, mätt 130 cm ovan mark med undantag för användningen GATA och GCVÄG. Vidare begränsas utnyttjanderätten inom kvartersmarken med prickmark som avser att förhindra att naturvärden inte förvanskas till förmån för byggnadsverk.

För att möjliggöra planförslaget med tillhörande funktioner kommer delar av det befintliga skogsområdet planläggas som kvartersmark. Föreslagen placering av byggrätten förutsätter avverkning av träd och omfattande bergschakt i planområdets norra och östra del. Avsikten är dock att naturmarken på gården söder och väster om den nya bebyggelsen ska kunna finnas kvar i hög utsträckning. Befintliga naturvärden i södra planområdet kommer utsättas för slitage, men stora delar av naturvärdena bedöms kunna samexistera med den föreslagna verksamheten.

### *Fridlysta arter*

Samtliga fridlysta arter som förekommer i planområdet är vanliga både lokalt, regionalt och nationellt och betecknade som livskraftiga (LC) i rödlistan 2020. Arternas bevarandestatus bedöms därmed inte påverkas negativt av planförslaget.

### *Nyplantering av växter*

För att ta hänsyn till befintliga spridningssamband bör val av ny vegetation och andra växtval i första hand utgå från arter specifika för platsen. De bidrar till att stärka de livsmiljöer och

samband som finns inom och i anslutning till planområdet.

På gården bör arter som tall, björk, rönn, ek och sälg beaktas när kompletterande växtlighet planeras. Längs staketet mot villafastigheterna i öster planteras med fördel friväxande måbär.

I anslutning till det föreslagna entrétorget föreslås tall då det kopplar till skogsområdets karaktär samtidigt som den är vintergrön och inte faller löv. Även perenner och buskar som stärker skogskaraktären rekommenderas i denna del av planområdet i form av exempelvis ormbunke, storfryle, myskmadra eller vipprams. För att mjuka upp bergsskärningar kan klätterväxter såsom vildkaprifol planteras.

Intill parkering och de västra delarna av planområdet är önskvärda träd i synnerhet gran, lönn, ek, asp, sälg, björk, hassel, fågelbär och rönn som redan finns på platsen. Samt buskar av ek, hassel och gran samt högvuxna enbuskar i högre belägna partier.

### *Ekosystemtjänster*

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

Vegetationen inom planområdet bidrar i allmänhet indirekt till människans välbefinnande genom att bland annat filtrera, rena och fördröja dagvatten, rena luften, dämpa buller, binda kol och bidra till pollinering. Grönskan och träden bidrar även i viss mån till den biologiska mångfalden.

Trots föreslagen exploatering bedöms naturmarken kunna samexistera med de tilltänkta funktionerna i stor utsträckning. De uppvuxna träden och den naturliga lekmiljön bedöms vara en kvalitet för exempelvis barnen genom att bidra med ett jämnare mikroklimat, lövskugga samt öka barnens förståelse för naturens samband.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) reglerar krav på miljö kvaliteten som ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger. Statliga myndigheter har beslutat om åtgärder för att följa normerna där vissa åtgärder är direkt riktade till kommunerna. Det finns miljö- och kvalitetsnormer för vatten uppdelat i normer för grundvatten och ytvatten. Det finns även miljö kvalitetsnormer för buller och luft.

### Grundvattnets & ytvattnets kvalitet

#### Förutsättningar

Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status. De områden som klassificeras är avgränsade bland annat efter den mängd vatten som tas ut för dricksvattenförsörjning. De begrepp som används för att beskriva grundvatten är "god kvantitativ status" och "god kemisk status".

Det finns ingen grundvattenförekomst inom planområdet. Närmaste grundvattenförekomst heter Ösmo och ligger cirka 330 meter norr om planområdet. Grundvattenförekomsten uppnår både god kemisk och kvantitativ status i dagsläget.

Dagvatten från området bedöms inte nå grundvattenförekomsten ÖSMO. Vid nederbörd strömmar vatten från höjdområdena ned mot omgivande lägre markområden. Perkolerings ned till grundvattnet sker framförallt inte på grund av områdets geologiska karaktär med täta lerskikt och berg innan det når föreslagna dagvattenhanteringsåtgärder. Perkolation betyder att vatten från nederbörden infiltreras i marken och rör sig nedåt i markprofilen mot grundvattnet. Vid perkolerings renas även dagvatten vanligtvis under sin färd till grundvattenförekomsten. Framförallt leds dagvatten inom

planområdet bort som ytvatten via dagvattennätet och renas via föreslagna dagvattenåtgärder. Ingen tillrinning sker till planområdet. Att notera är att jorddjupet är mycket begränsat, ca 0 – 1,5 m där morän finns. Eventuellt dagvatten som möjligen kan infiltreras inom ytor med morän är försumliga och allt dagvatten inom planområdet renas så till den grad att det inte påverkar recipienterna gällande MKN i och med föreslagna dagvattenåtgärder. Detta gäller både yt- och grundvatten.

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

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

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Muskan (SE654353-162104). Miljö kvalitetsnormerna för sjön är att god kemisk ytstatus samt god ekologisk status skall uppnås till 2033. Muskan uppnår i dagsläget måttlig ekologisk status, framförallt beroende på övergödning. Kemisk status klassas som uppnår ej god. Detta beror på förhöjda halter av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt polybromerade difenyletrar (PBDE) i hela Sverige. Ämnena sprids genom nedfall från luften. Om kvicksilver och PBDE undantas från bedömningen uppnår Muskan god kemisk status.

#### Förslaget

Planförslaget innebär tillkommande bebyggelse och ökade hårdgjorda ytor. Tillsammans med framtida klimatförändringar medför ökade flöden och föroreningsmängder från planområdet såvida ingen rening och fördröjning sker. Resultatet av föroreningsberäkningarna i framtagna dagvattenutredning (Afry 2023-05-09) visar att föroreningshalterna (ug/l) och föroreningsmängderna (kg/år) ökar för flertalet studerade ämnen efter exploateringen utan reningsåtgärder. Med föreslagna dagvattenåtgärder minskar dock samtliga studerade ämnen för totala planområdet, se figurerna nedan. Detta bedöms minska föroreningsbelastningen för sjön Muskan och planförslaget bedöms därmed inte riskera att påverka kvaliteten på grundvattnet eller ytvattnet negativt eller förutsättningarna för Muskan att uppnå MKN. Utrymme för tillänkta dagvattenlösningar säkerställs med regleringar i plankarta.

Förening	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation	Befintlig situation	Planerad situation	Befintlig situation	Planerad situation
		Kvartertsmark	Kvartertsmark	Allmän mark	Allmän mark	Planområde	Planområde
Fosfor (P)	kg/år	0,20	0,26	0,17	0,14	0,37	0,40
Kväve (N)	kg/år	2,4	4,3	2,1	2,5	4,5	6,8
Bly (Pb)	kg/år	0,017	0,027	0,0085	0,0099	0,026	0,037
Koppar (Cu)	kg/år	0,036	0,065	0,021	0,025	0,057	0,090
Zink (Zn)	kg/år	0,11	0,20	0,056	0,047	0,17	0,24
Kadmium (Cd)	kg/år	0,00050	0,0011	0,00044	0,00049	0,00094	0,0016
Krom (Cr)	kg/år	0,012	0,023	0,013	0,013	0,025	0,036
Nickel (Ni)	kg/år	0,0056	0,014	0,0074	0,0086	0,013	0,023
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,000068	0,00012	0,000068	0,000074	0,00014	0,00019
Suspenderad substans (SS)	kg/år	120	160	69	46	180	200
Olja (oil)	kg/år	0,81	1,5	0,85	1,1	1,7	2,5
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,000045	0,000074	0,000059	0,000034	0,00010	0,00011
PBDE 47	kg/år	0,0000003	0,00000056	0,00000024	0,00000033	0,00000055	0,00000089
PBDE 99	kg/år	0,00000037	0,00000069	0,00000030	0,00000041	0,00000067	0,0000011
PBDE 209	kg/år	0,000029	0,000047	0,000023	0,000030	0,000052	0,000077
Tributylteen (TBT)	kg/år	0,0000033	0,0000056	0,0000025	0,0000032	0,0000058	0,0000087

Figur 15 Föreningens mängder (kg/år) före och efter exploatering, utan reningsåtgärder. Mängder som överskrider de för befintlig situation är rödmarkerade.

Förening	Enhet	Kvartertsmark		Allmän mark		Hela Planområdet	
		Befintlig situation	Planerad situation Efter rening	Befintlig situation	Planerad situation Efter rening	Befintlig situation	Planerad situation Efter rening
Fosfor (P)	kg/år	0,20	0,16	0,17	0,12	0,37	0,28
Kväve (N)	kg/år	2,4	2,5	2,1	1,7	4,5	4,2
Bly (Pb)	kg/år	0,017	0,016	0,0085	0,0062	0,026	0,022
Koppar (Cu)	kg/år	0,036	0,038	0,021	0,017	0,057	0,055
Zink (Zn)	kg/år	0,11	0,11	0,056	0,027	0,17	0,13
Kadmium (Cd)	kg/år	0,00050	0,00043	0,00044	0,00034	0,00094	0,00077
Krom (Cr)	kg/år	0,012	0,015	0,013	0,0081	0,025	0,023
Nickel (Ni)	kg/år	0,0056	0,0067	0,0074	0,0058	0,013	0,012
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,000068	0,000075	0,000068	0,000055	0,00014	0,00013
Suspenderad substans (SS)	kg/år	120	110	69	35	180	150
Olja (oil)	kg/år	0,81	0,77	0,85	0,35	1,7	1,1
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,000045	0,000045	0,000059	0,000024	0,00010	0,000070
PBDE 47	kg/år	0,0000003	0,00000029	0,00000024	0,00000021	0,00000055	0,00000050
PBDE 99	kg/år	0,00000037	0,00000035	0,00000030	0,00000026	0,00000067	0,00000062
PBDE 209	kg/år	0,000029	0,000025	0,000023	0,000020	0,000052	0,000044
Tributylteen (TBT)	kg/år	0,0000033	0,0000030	0,0000025	0,0000021	0,0000058	0,0000051

Figur 16 Föreningens mängder (kg/år) före exploatering och efter exploatering med föreslagna dagvattenlösningar (i form av att växtbäddar för kvartertsmark enligt alternativ 2 i dagvattenutredningen anläggs). Efter föreslagna dagvattenlösningar underskrider samtliga framtida mängder befintliga föreningar.

Förorening	Enhet	Kvartertsmark		Allmän mark		Hela Planområdet	
		Befintlig situation	Planerad situation Efter rening	Befintlig situation	Planerad situation Efter rening	Befintlig situation	Planerad situation Efter rening
Fosfor (P)	kg/år	0,20	0,19	0,17	0,12	0,37	0,31
Kväve (N)	kg/år	2,4	2,6	2,1	1,7	4,5	4,3
Bly (Pb)	kg/år	0,017	0,0083	0,0085	0,0062	0,026	0,015
Koppar (Cu)	kg/år	0,036	0,036	0,021	0,017	0,057	0,053
Zink (Zn)	kg/år	0,11	0,064	0,056	0,027	0,17	0,091
Kadmium (Cd)	kg/år	0,00050	0,00033	0,00044	0,00034	0,00094	0,00067
Krom (Cr)	kg/år	0,012	0,011	0,013	0,0081	0,025	0,019
Nickel (Ni)	kg/år	0,0056	0,0057	0,0074	0,0058	0,013	0,011
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,000068	0,000068	0,000068	0,000055	0,00014	0,00012
Suspenderad substans (SS)	kg/år	120	64	69	35	180	99
Olja (oil)	kg/år	0,81	0,51	0,85	0,35	1,7	0,86
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,000045	0,000025	0,000059	0,000024	0,00010	0,000049
PBDE 47	kg/år	0,0000003	0,0000003	0,00000024	0,00000021	0,00000055	0,00000052
PBDE 99	kg/år	0,00000037	0,00000039	0,00000030	0,00000026	0,00000067	0,00000065
PBDE 209	kg/år	0,000029	0,000027	0,000023	0,000020	0,000052	0,000046
Tributylteen (TBT)	kg/år	0,0000033	0,0000031	0,0000025	0,0000021	0,0000058	0,0000053

Figur 17 Föroreningsmängder (kg/år) före och efter exploatering med föreslagna dagvattenlösningar (i form av att underjordiska magasin för kvartertsmark enligt alternativ 1 i dagvattenutredningen anläggs). Efter föreslagna dagvattenlösningar underskrider samtliga framtida mängder befintliga föroreningar.

## Buller

### Förutsättningar & förslag

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.

Naturvårdsverket anger riktvärden för buller på skolgårdar. Riktlinjerna anger att på ny förskolas skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. På dessa ytor bör även den maximala nivån 70 dBA. Övriga vistelseytor inom skolgården bör ha högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme under den tid som skolgården nyttjas.

Föreslagen gård är utsatt för buller från den närliggande Körundavägen samt Nynäsbanan som ligger cirka 200 meter öster om planområdet. Framtagen bullerutredning (Efterklang 2023-04-27) visar att genom föreslagen placering av byggnad bedöms Naturvårdsverkets riktlinjer om bullernivåer uppfylls för hela området som föreslås nyttjas som skolgård.

I planförslaget har byggrätten förlagts till den norra och östra delen av planområdet så att den södra och västra delen kan utnyttjas till gård. Beräkningar har gjorts för både väg- och spårtrafik med hänsyn till prognosticerade trafikmängder för år 2040. Den sammantagna bedömningen är att goda förutsättningar bedöms finnas för en tyst gård till söder och väster om byggrätten då tilltänkt exploatering kan skärmar av trafikbullret från Körundavägen.

Planförslaget bedöms medföra att det finns goda förutsättningar att uppnå gällande krav för buller, där den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 60 dBA vid fasad för bostadsbebyggelse. Vidare bedöms att en uteplats, gemensam eller privat, som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad kan utformats så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridsäven vid en användning av byggrätten för LSS-boende.

## Luftkvalitet

### Förutsättningar & förslag

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna 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. Kommunen har inga aktuella mätningar för luftkvalitet.

Antalet tillkommande trafik bedöms inte påverka luftkvaliteten i någon större utsträckning. Gällande gränsvärden för luftkvalitet förväntas inte överstigas inom en överskådlig framtid. Planförslagets genomförande bedöms därmed ha en obetydlig påverkan på MKN för luftkvalitet i området.

## Sociala perspektiv

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bland annat en förskola. Detaljplanen påverkar därmed barn direkt och en barnkonsekvensanalys har tagits fram av Nynäshamns kommun (2021-08-19)

### Förutsättningar & förslag

Skogsdungen inom planområdet används idag för hundrastning. Den befintliga gångvägen som sträcker sig genom planområdet fungerar som en passage till centrum. Gångvägen ger bland annat boende på Bergsvägen en gen koppling utan inblandning av motordrivna till Ösmo centrum, något som är särskilt viktigt för barn. I centrum finns många målpunkter för barn såsom Vanstaskolan, biblioteket och simhallen.

Det har inte kunnat bekräftas att skogsdungen är en viktig plats för barns lek. Vid tidpunkten för platsbesöket då barnkonsekvensanalysen genomfördes (2021-05-29) syntes inga tecken, så som kojor eller liknande, på att barn leker i området. Förskolan Hallängen brukade tidigare göra utflykter till skogsdungen men gör det inte längre eftersom att de upplever platsen som skräpig. Även under platsbesöket observerades skröp. Gångvägen är idag utrustad med belysning vilket är positivt utifrån en trygghetsaspekt. På grund av den täta vegetationen och begränsade insynen är det samtidigt en plats där man är gömd för omgivningen vilket kan upplevas som otryggt. Vid senare platsbesök (under 2022) har närboende berättat om att det förekommer att ungdomar hänger i skogsområdet och tjuvröker.

# Planbestämmelser





Nedan följer en genomgång av alla aktuella bestämmelser i plankartan och motiveringar i tabellform. För en djupare förståelse och motivering för de bestämmelser som placerats ut i plankartan hänvisas till aktuella delar i denna planbeskrivning. Underlag för aktuella bedömningar kan bland annat ses i de utredningar och de underlag som tagits fram och listats i denna planbeskrivning.

## Bestämmelser som gäller för hela området

<b>Symbol</b>	<b>Rubrik &amp; formulering</b>	<b>Syfte &amp; motiv</b>
Egenskapsbestämmelser för hela planområdet, ingen symbol	Genomförandetiden är 10 år från det att planen vinner laga kraft. Gäller inom hela planområdet.	Planförslaget bedöms kunna genomföras inom en tidsrymd om 10 år. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vinner laga kraft.
Egenskapsbestämmelser för hela planområdet. Ingen symbol placeras ut	Kommunen är huvudman för allmän plats. Gäller inom hela planområdet.	Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser. Kommunalt huvudmannaskap regleras inte med någon planbestämmelse i detaljplanen. När kommunen

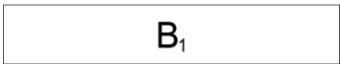



<p>på plankarta i enlighet med Boverkets rekommendationer från 2023.</p>		<p>är huvudman för de allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. När kommunen är huvudman för en allmän plats ansvarar kommunen även för underhållet.</p>
--	--	---

## Bestämmelser för allmän platsmark


<i>Symbol</i>	<i>Rubrik &amp; formulering</i>	<i>Syfte &amp; motiv</i>
	<p><b>Allmän plats</b> GATA</p>	<p>Allmän platsmark som ska användas som gata. Användningen syftar till att reglera befintlig väg och avsedd breddning.</p>
	<p><b>Allmän plats</b> GCVÄG</p>	<p>Allmän platsmark som ska användas som gång- och cykelväg. Användningen syftar till att skapa tillgängliga, trafiksäkra och gena GC-vägar samt att sammankoppla befintligt GC-nät</p>
	<p><b>Allmän plats</b> NATUR</p>	<p>Användningen syftar till att säkerställa att ytan används för naturändamål, rekreation samt att naturvärdena på platsen inte förvanskas. Vidare syftar användningen till att infiltrera och rena områdets dagvatten.</p>
	<p><b>Stängsel, utfart och annan utgång</b> Utfartsförbud</p>	<p>In och utfart ska läggas mot Körundavägen för att säkerställa trafiksäkra och ändamålsenliga utfarter. Detta för att bland annat skydda tillkommande oskyddade trafikanter i och med den planlagda användningen och GC-banorna. De avsedda användningarna ställer höga krav på en trafiksäker miljö vilket befogar begränsningen. Trafikseparering vid känsliga punkter krävs då de inte bedöms kunna integreras till förmån för de oskyddade trafikanterna.</p>
<p>+0.0</p>	<p><b>Utformning av allmän plats</b> Markens höjd över angivet nollplan (Plushöjd)</p>	<p>Bestämmelsen syftar till att underlätta konstruktion av allmän plats GATA och GCVÄG, att säkerställa erforderlig lutning och fall för dagvattenhanteringen och tillgänglighetsanpassning. Bestämmelsen medför att marklov inte krävs för att ändra markens nivå till givna plushöjder. Marklov krävs om en annan nivå än den givna avses, med en marginal om 0.5 meter.</p>
<p><b>Egenskapsbestämmelser för all allmän platsmark</b></p>	<p><b>Ändrad lovplikt</b> Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter på 30</p>	<p>Bestämmelsen avser att ge ett utökat skydd för naturvärden som identifierats inom den allmänna platsmarken NATUR. Dessa naturvärden består framförallt av träd. Marklov skall enbart beviljas för fällning av träd om de är</p>


	cm eller större, mätt 130 cm ovan mark med undantag för användningen GATA och GCVÄG	sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Bedömning av om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk ska göras av sakkunnig och fackmannamässigt. Bestämmelsen avser inte att hindra en ändamålsenlig användning av den allmänna platsmarken som är förenligt med planens syfte. Användningarna GATA och GCVÄG är av denna anledning undantagna från bestämmelsen.
--	---	--

## Bestämmelser för kvartersmark

<i>Symbol</i>	<i>Rubrik &amp; formulering</i>	<i>Syfte &amp; motiv</i>
	<b>Kvartersmark</b> B <sub>1</sub> , Gruppboende, serviceboende, familjehem eller trygghetsboende.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra LSS-boende eller ”anpassat boende för unga och vuxna” inom planområdet med tillhörande friyta för utevistelse. Gruppboende, serviceboende, familjehem eller trygghetsboende i plankartan (B <sub>1</sub> ) syftar således till att fylla LSS-begreppet med begränsat eller måttligt vårdinslag. Bestämmelsen avses inte möjliggöra LSS-boende med högt vårdinslag varav bestämmelsen ”Vård” inte valt att placeras ut. Bestämmelsen kombineras med användningen Förskola för att skapa en flexibel detaljplan med möjlighet för all den typ av verksamhet som kommunen bedömer som lämplig på platsen. Användningarna bör dock inte kombineras samtidigt.
	<b>Kvartersmark</b> Parkering	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillräckliga ytor för parkering. Detta så att verksamheternas parkeringsbehov kan fyllas inom den tilltänkta fastigheten och inom planområdet i enlighet med bland annat kommunens Parkeringspolicy.
	<b>Kvartersmark</b> S <sub>1</sub> , Förskola	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en förskola med tillhörande friyta för lek och utevistelse inom kvartersmarken.
	<b>Begränsning av markens utnyttjande</b> Prickmark, Marken får inte förses med byggnadsverk inom användningen S <sub>1</sub> & B <sub>1</sub> med undantag för stängsel, staket, plank, mur eller dagvattenanläggningar.	Bestämmelsen avser att säkerställa att ytan inte bebyggs med varken byggnader eller andra anläggningar. Undantag görs för vissa typer av byggnadsverk då de bedömts som nödvändig för att säkerställa användningarnas lämplighet kopplat till identifierade risker och dagvattenhantering.  Marken bedöms som olämplig att bebygga med anledning av att ytan innefattar flertalet skyddsvärda träd och således naturvärden som



		<p>inte ska förvanskas till förmån för byggnadsverk. Denna begränsande bestämmelsen motiveras även med att en bebyggelse inom ytan inte kan anpassas till tillkommande och befintlig bebyggelse samt stadens rum på sätt som inte förvanskar den omgivande miljöns gestaltning.</p> <p>Bestämmelsen syftar vidare till att avsätta erforderlig yta för dagvattenhantering inom planområdet, avstånd till angränsande fastigheter och bebyggelse samt möjlighet till underhåll av tillkommande bebyggelse. Gällande dagvattenhanteringen avser bestämmelsen att säkerställa att tillräcklig yta finns för exempelvis makadammagasin, regnbäddar eller likande, varav hårdgörande av ytan inte är relevant att reglera.</p>
	<p><b>Begränsning av markens utnyttjande</b></p> <p>Prickmark, Marken får inte förses med byggnad inom användningen Parkering</p>	<p>Dessa ytor anses inte lämpliga att bebygga med byggnader av flera skäl. För den norra parkeringsytan är skälet geotekniskt. Djup lera skapar en instabil yta för varaktig och tung bebyggelse och ytan har därmed inte bedömts om lämplig att bebygga med byggnader. Anläggningar och parkering bedöms dock som lämpliga. Ytterligare skäl för bestämmelsen inom användningsområdena är att säkerställa ytan inte exploateras på ett sådant sätt som omöjliggör erforderliga dagvattenlösningar inom planområdet.</p> <p>Vidare begränsas markens utnyttjande för att säkerställa utrymme för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar och att dessa utrymmen inte bebyggs.</p> <p>För den södra parkeringsytan görs begränsningen av tillgänglighets och gestaltungs-skäl. Ytan får inte förses med byggnader då detta bedöms medföra en olämplig negativ inverkan på områdes karaktär som villakvarter. Vidare avses ytan bibehållas bebyggelsefri för att inte förhindra passage till forts, cykel eller med bil (färdtjänst) till användningsområdet för förskolan eller LSS-boendet. Bebyggelse begränsas även av geotekniska skäl då stabilitet avseende bebyggelse inte studerats närmare då bebyggelse inte avses.</p>

	<p><b>Begränsning av markens utnyttjande</b></p> <p>Marken får endast förses med fristående förrådsbyggnader, miljöhus, garage eller anläggningar som inte är byggnader så som parkering, trappor, mur, plank, skyltar, vägar och likande.</p>	<p>Bestämmelsen avser tillåta att komplement och komplementbyggnader till användningarnas huvudbyggnad byggs inom ytan. Detta anses även omfatta kompletterande anläggningar så som parkering, trappor, mur, plank, skyltar, vägar och likande. Eventuella komplement så som förrådsbyggnader, miljöhus, garage eller andra anläggningar ska stå i proportion till huvudbyggnaden och den huvudsakliga användningen. Vidare begränsar bestämmelsen utnyttjanderätten inom ytan då eventuella komplementbyggnader ska vara fristående från huvudbyggnaden inom användningsytan. Eventuella komplementbyggnader ska därmed inte byggas ihop med den huvudsakliga bebyggelsen.</p> <p>Med komplementbyggnad avses sammanfattningsvis fristående uthus, garage och andra små byggnader som hör till en huvudbyggnad. Huvudbyggnaden är normalt ett bostadshus, men användningen kan också vara industri, kontor eller andra användningar. En komplementbyggnad kan också vara exempelvis förråd eller miljöhus.</p>
<p><math>h_1</math></p>	<p><b>Höjd på byggnadsverk</b></p> <p>Högsta nockhöjd på förskola, gruppboende, serviceboende, familjehem eller trygghetsboende är 56.5 meter över angivet nollplan.</p>	<p>För anpassning till befintlig bebyggelse och stadens rum regleras nockhöjden till maximalt 56.5 meter över angivet nollplan. Bebyggelse får därmed uppföras från noll meter över havet till maximått 56.5 meter i nockhöjd. Schaktning och utfyllnad anses lämpligt inom dessa ramar. Höjdsbestämmelsen avser därmed att möjliggöra bebyggelse i två våningsplan var av ett våningsplan i suterräng. Begränsning av höjden syftar till att minimera byggnadens påverkan på landskapsbilden samt för att upplevelsen av volymen ska förhålla sig väl till omgivande bebyggelse som framförallt består av villabebyggelse.</p>
<p><math>h_2</math></p>	<p><b>Höjd på byggnadsverk</b></p> <p>Högsta nockhöjd är 4 meter</p>	<p>För anpassning till tillkommande och befintlig bebyggelse samt stadens rum regleras nockhöjden till fyra meter. Höjdbestämmelsen säkerställer kommunens nuvarande bedömning om vad som anses vara en maximal höjd för att bebyggelsen inte skall anses dominera över huvudbyggnaden. Vidare har höjden begränsats i relation till befintlig bebyggelse som framförallt består av villabebyggelse och dess komplement.</p>

<p style="text-align: center;"><b>U<sub>1</sub></b></p>	<p><b>Markreservat för allmännyttiga ändamål</b></p> <p>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</p>	<p>För att säkerställa utrymme för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar samt att denna yta inte bebyggs.</p>
<p style="text-align: center;"><b>O<sub>1</sub></b></p>	<p><b>Takvinkel</b></p> <p>Minsta takvinkel är 10 grader</p>	<p>För anpassning till tillkommande och befintlig bebyggelse samt stadens rum regleras takvinkeln till 10 grader.</p>
<p style="text-align: center;"><b>b<sub>1</sub></b></p>	<p><b>Utförande</b></p> <p>Dagvattenfördröjning ska ske inom användningsytan</p>	<p>Bestämmelsen avser att säkerställa att erforderliga ytor finns för infiltration av dagvatten i enlighet med den framtagna dagvattenutredningen. 1,3 kubikmeter fördröjningsvolym per 100 kvadratmeter hårdgjord yta inklusive tak bedöms behöva tillskapas inom kvartersmarken. Dagvattenhantering ska ske med hjälp av regnbäddar, makadammagasin eller med likvärdiga metoder som uppnår erforderlig infiltration och rening av dagvatten inom planområdet och i relation till dagvattenrecipienten.</p>
<p style="text-align: center;"><b>e<sub>1</sub></b></p>	<p><b>Utnyttjandegrad</b></p> <p>Största byggnadsarea är 1200 m<sup>2</sup></p>	<p>Utnyttjandegraden bedöms som erforderlig för att uppnå planens syfte. Regleringen har gjorts i relation till områdets bebyggelse, skala och topologi samt platsen övriga förutsättningar så som dagvatten, geologi med mera.</p> <p>Utnyttjandegraden avses möjliggöra för en förskola med sex avdelningar vilket omfattar cirka 120 barn. Detta i suterräng med plats för personalutrymmen och andra nödvändiga faciliteter. Alternativt avses utnyttjandegraden möjliggöra för cirka två LSS-boenden motsvarande ungefär 500 kvm styck med totalt 12 lägenheter inklusive plats för personalutrymme och andra nödvändiga faciliteter.</p>
<p style="text-align: center;"><b>e<sub>2</sub></b></p>	<p><b>Utnyttjandegrad</b></p> <p>Största byggnadsarea är 100 m<sup>2</sup></p>	<p>Utnyttjandegraden bedöms som erforderlig för att uppnå planens syfte i relation till möjligheterna att gestaltningsmässigt integrera den tillkommande bebyggelsen med den omgivande miljön och staden rum. Utnyttjandegraden har satts till 100 kvm i relation till att den avses användas för komplementbyggnader som kan behövas för att säkerställa en erforderlig funktion av användningarna. Exempelvis bedöms en förskola</p>

		vara i behov av förråd för leksaker och underhållsutrustning lättillgängligt inom friytan för lek och utevistelse.
a <sub>1</sub>	<p><b>Ändrad lovplikt</b></p> <p>Marklov krävs även för förändring av markens höjd understigande 0.5 m.</p>	<p>Syftet med bestämmelsen är att förhindra att en passage för biltrafik skapas mellan kvartersmarken för förskola och kvartersmarken för den norra parkering, eftersom det skulle innebära en olämplig sprängning, schaktning, utfyllnad eller implementering av stödmurar. Dessa typer av åtgärder bedöms störa landskapsbilden och områdets befintliga utformning och vara geotekniskt svårimplementerade. Marklov skall således inte medges för förändring av markens höjd som avser att skapa en passage mellan parkeringsytan i norr och kvartersmarken i öst. Marklov kan medges för åtgärder som syftar till att ta upp nivåskillnader mellan parkeringsytan och förskolan/LSS genom att marken släntas eller terrasseras med utgångspunkt i befintlig topografi. Detta under förutsättning att höga murar undviks och att ett mjukt möte skapas mellan parkering och entrétorg samt gång- och cykelvägen.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är även att reglera de geotekniska förutsättningarna för exploateringen. Marklov skall inte medges för djup schaktning eller stora uppfyllnader givet de geotekniska riskerna som finns kopplat till djupa lera på platsen för parkeringen i norr. Marklov ska inte medges om inte markens stabilitet inom ytorna kan säkerställas. Utfyllnad skall ske med försiktighet (ca 2 meter) och med lämpliga material. Se de geotekniska utredningarna för konsultation.</p> <p>Trappor och liknande typer av anläggningar och komplement till användningarna avses tillåtas inom ytorna och bestämmelsen avser inte förhindra en ändamålsenlig användning av ytorna givet syftet.</p>
<b>Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark</b>	<p><b>Villkor för lov</b></p> <p>Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter på 30 cm eller större, mätt 130 cm ovan mark.</p>	<p>Bestämmelsen avser att ge ett utökat skydd för naturvärden som identifierats inom kvartersmarken, främst angränsande användningen NATUR. Dessa naturvärden består framförallt av träd. Marklov skall enbart beviljas för fällning av träd om de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk eller om träden omöjliggör en ändamålsenlig nyttjande av kvartersmarken i</p>

		enlighet med syftet. Bedömning av om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk ska göras av sakkunnig och fackmannamässigt.
<b>Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark</b>	<b>Ändrad lovplikt</b> Bygglov får inte ges för användningarna S <sub>1</sub> & B <sub>1</sub> förrän stängsel, staket, plank eller mur uppförts mellan användningen allmän plats NATUR och användningarna S <sub>1</sub> & B <sub>1</sub>	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att kvartersmarkens lämplighet kopplat till risken för liv och hälsa. Med bestämmelsen säkerställs att risk för fallolyckor, ras, skred och liknande minimeras genom att erforderliga skyddsåtgärder tillkommer som gör platsen lämplig för sin användning. I dagsläget omfattar kvartersmarken för S <sub>1</sub> och B <sub>1</sub> mot användningen NATUR en brant med viss höjd som utan regleringen gör gårdsytan till en olämplig yta att bedriva verksamhet för barn och funktionsnedsatta.

# Konsekvenser

**I kapitlet summeras de konsekvenser planförslaget bedöms medföra under respektive rubrik.**

## Mark

Planförslaget bedöms innebära omfattande markarbeten i form av avverkning av träd samt sprängning, schaktning och fyllning i delen av norra och östra planområdet där huvudbyggnader med tillhörande trafiklösningar föreslås uppföras. För att skapa så goda förutsättningar som möjligt till befintlig topografi föreslås huvudbyggnader uppföras i suterräng och omgivande marknivåer förläggas i olika nivåer.

De geotekniska och bergtekniska förutsättningarna på platsen är goda.

Planförslaget bedöms inte medföra påverkan på riksintresset för kulturmiljövården och inte heller påverka kulturmiljövården negativt.

## Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt med undantag för parkeringsplatsen i söder och befintlig gångbana som leder genom området. Tillkommande byggnader och hårdgjorda ytor kommer innebära en förändring av platsens karaktär som idag kännetecknas av mycket grönska. Den föreslagna bebyggelsen bedöms förhålla sig väl till omgivande bebyggelse i sin skala och till naturmarkskaraktären. Anpassningar har också gjorts för att styra bebyggelsen till den norra och östra delen av planområdet och på så sätt lämna de södra och västra delarna mer intakta. Sammantaget bedöms inte planförslaget påverka befintlig bebyggelse i större omfattning och den föreslagna bebyggelsen bedöms förhålla sig väl till platsen.

## Kommunens riktlinjer för hållbart byggande

Planförslaget bedöms påverka kommunens riktlinjer för hållbart byggande på följande sätt:

### Ekologisk hållbarhet

Förskolan som byggs anpassas efter platsens naturliga förutsättningar varpå en stor del av naturen och den biologiska mångfalden kommer att bevaras. Planförslaget innebär att mark som idag är planlagd för idrottsändamål istället får markanvändningen NATUR. Likaså innebär planförslaget

lovplikt för fällning av träd och bestämmelser om markens anordnande och vegetation. Sammantaget bedöms planförslaget innebära förutsättningar för bevarande av skoglig värdekärna till stor del.

Gång- och cykeltrafikanter prioriteras genom att nya GC-vägar byggs samt förutsättningar för cykelparkering och likande skapas i nära anslutning till föreslagen bebyggelse samtidigt som parkering för bil placeras på ett större avstånd. Satsningarna på gång- och cykeltrafikanter bedöms bidra till att påverkan på klimatet och miljön hålls nere.

### Social hållbarhet

Bebyggelsen ska vara tillgänglighetsanpassad och öppen och inbjudande för alla åldrar. Gården kommer att vara tillräckligt stor för att inrymma lek och motion.

### Ekonomisk hållbarhet

Ambitionen är att bebyggelsen ska byggas i minst Miljöbyggnad Silver (eller motsvarande definition) och kommer att baseras på hållbara val och överlagda livscykelkostnader

## Gator & trafik

Planförslaget innebär att det befintliga gatunätet kompletteras med nya GC-vägar i planområdets norra och västra del, längs Viksängens IP och på södra sidan Körundavägen. Planförslaget innebär också gångbanan som finns inom planområdet idag inte längre kommer vara allmänt tillgängligt.

Inom kvartersmarken tillkommer ytor för parkering, angöring och leveranser. Förutsättningar finns att iordningsställa lastzon för leveranser separerat från zoner där barn rör sig.

## Teknisk försörjning

Då det inte finns ett utbyggt VA-nät inom planområdet idag förväntas planens genomförande innebära att ett sådant kommer anläggas och därmed anpassas efter gällande krav och standard. Fastighetsägaren ansvar för utbyggnad, underhåll och drift av servisledning mellan förbindelsepunkt och byggnad. Fastighetsägaren ska ansöka om att förbindelsepunkt upprättas hos kommunens VA-avdelning.

## Miljö

Inom området finns skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd. Dessa ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Förslaget tar naturen i hänsyn och minimerar onödiga ingrepp då tanken är att mycket av naturen planeras att bevaras för rekreation, biologisk mångfald och för ekosystemtjänster som bidrar till exempelvis dagvattenhantering. Planförslaget bedöms uppfylla intentionerna med kommunens hållbarhetsprogram.

## Sociala perspektiv

Planförslaget bedöms bidra till en positiv förändring i området då ny service möjliggörs och då det finns goda möjligheter att anpassa platsen på ett socialt hållbart sätt till omgivningen. Funktioner och värden som kan komma att gå förlorade vid en exploatering på platsen är den bostadsnära naturen och möjligheten till hundrastning samt befintlig passage för fotgängare och cyklister. Kommunen bedömer att planförslaget är lämpligt vid en viktning av de enskilda och allmänna intressena på platsen kopplat till det sociala perspektivet.

## Störningar på platsen

Anläggande av en förskola eller LSS boende kan medför att intilliggande bostadsområden eventuellt kan störas av ljud verksamheten.

# 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 upprättas genom standardförfarande enligt PBL (2010:900). För detaljplanen gäller följande preliminära tidplan:

Samråd	-	september/oktober 2021
Granskning	-	kvartal 3, 2023
Antagande	-	kvartal 4, 2023
Laga kraft	-	kvartal 4, 2023

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

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.

En genomsnittlig genomförandetid bedöms vara lämplig inom Ösmos tätort där markanvändningen inte bör fastställas under allt för lång tid. I framtiden kan det till exempel uppstå behov av att ändra markanvändningen till annat ändamål.

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

## Markägoförhållanden

Nynäshamns kommun äger fastigheten Vansta 5:50 som berörs av detaljplanen.

## Huvudmannaskap & ansvarsfördelning

### Allmän plats

Nynäshamns kommun är huvudman för all allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Kommunen ansvarar även för dagvattenhantering inom allmän platsmark.

## Kvartersmark

Fastighetsägaren av kvartersmark ansvarar för fastighetsbildning samt iordningställande och utbyggnad av den byggrätt som detaljplanen möjliggör.

## Vatten, avlopp, dagvatten el, fiber med mera

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

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

Ellevio AB är huvudman för elnätet och har ledningar norr om Körundavägen samt ett ledningsstråk i kant vid skogsbyn, Viksängens IP. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, underhåll och drift av servisledning mellan förbindelsepunkt och byggnad. Den del av Ellevios ledning inom planlagd kvartersmark i planförslaget behöver flyttas till allmän platsmark.

Fjärrvärmenät finns i området. Huvudman för fjärrvärmenätet är Adven Nynäshamn AB. Adven har en ledning i sydöstra hörnet av planområdet. Byggnationen bedöms inte påverka ledningen. 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.

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för fiber- och telenätet och har ledningar längs med Körundavägen. Byggnationen kan påverka ledningen.

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.

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

## Avtal

Om det anses nödvändigt kommer ett avtal tecknas internt mellan kommunens olika avdelningar för att ytterligare förtydliga vilken förvaltning eller avdelning som ansvarar för iordningställande av mark, utbyggnad av anläggningar samt den interna fördelningen av kostnader.

Kommunen har markavtal med ledningsägarna som reglerar upplåtelse av utrymme och villkor för flytt av ledningar



## 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.

### Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

Fastighetsägaren till kvartersmarken ansvarar för att ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för kvartersmarken. Kommunen ansvarar för att ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för allmän plats. Kommunen ansöker i egenskap av markägare om fastighetsbildning inom planområdet.

### Fastighetsägare

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

### Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

#### Allmän plats

Allmän platsmark utgörs av del av Vansta 5:50. Kommunen äger fastigheten. Den mark som ingår i allmän platsmark avses ligga kvar i denna fastighet.

#### Kvartersmark

En ny fastighet avses att styckas av från fastigheten Vansta 5:50 innehållande all den tilltänkta kvartersmarken i planförslaget. Parkeringsytan i norr och söder inom planområdet avses därmed att ingå i denna fastighet.

#### 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 gemensamhetsanläggningens båtnadsområde och andelstal omprövas. Den yta som sammanfaller med detaljplanen utesluts ur gemensamhetsanläggningen. Detta får som följd att de fastigheter som har andel i gemensamhetsanläggningen förlorar nyttjanderätten till den uteslutna ytan samt att den förening som förvaltar Vansta

ga:2 inte längre förvaltar ytan.

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. Ersättningen ska motsvara den värdeminskning av Vansta ga:2 som följer av skadan.

Angöring till den nya fastigheten sker via Körundavägen. Personalparkering anläggs med infart från Idrottsvägen/Torgvägen. Denna infart är inte avsedd för hämtning/lämning av barn till förskolan. Parkering för hämtning/lämning med bil anläggs med infart från Körundavägen. Inga nya gemensamhetsanläggningar avses tillskapas i relation till trafik. Vid ett genomförande av planförslaget avses två digitala hastighetsinformationsskyltar att placeras utmed Körundavägen. Placering kan komma att ske i kröken intill Bergskiosken i nord och sydlig riktning för att höja trafiksäkerheten.

## Servitut

Inga befintliga servitut finns inom planområdet. Inga servitut bedöms heller behövas tillkomma.

## Ledningsrätt & andra rättigheter för ledningar

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

Underjordiska ledningar finns i planområdets västra och norra delar samt i planområdets sydöstra hörn. Dessa 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 för förskoleverksamheten.

Kommunen har VA-ledning inom planområdet. Den del av ledningen som går över kvartersmark ska skyddas med markreservat samt avtalsservitut alternativt ledningsrätt.

## Nyttjanderätter

Övertaliga parkeringsplatser kan, om så anses lämpligt, upplåtas med någon form av nyttjanderätt. I första hand sker upplåtelse till fastigheten Marknadsplatsen 31 som idag använder del av parkeringen.

## Ekonomiska frågor

### Kommunalekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär att kommunen som huvudman för allmän plats kommer få utgifter för de investeringar som krävs för utbyggnationen av allmän platsmark. För detaljplanens genomförande och utbyggnation av allmän platsmark kommer kommunen också få utgifter för

projektering, tekniska utredningar och projektledning.

Kommunen kommer även få utgifter för ombyggnad av del av Körundavägen för att anpassa denna till ny bebyggelse samt säkerställa trafiksäkra miljöer för alla trafikslag.

När allmän platsmark är utbyggt kommer kommunen få ökade kostnader för avskrivningar samt drift och underhåll av de nya gatorna.

Planförslaget innebär även att kommunen får utgifter för investering i ny förskola eller LSS-boende inklusive tillhörande gårdsyta och förrådsbyggnader med mera på kvartersmark, om kommunen uppför dessa i egen regi.

Som fastighetsägare kommer kommunen få utgifter för fastighetsbildning, omprövning av gemensamhetsanläggning och eventuell ersättning till Vansta ga:2. I dagsläget finns frågetecken när det gäller driftsperspektivet av ytan som ingår i Vansta ga:2. Ansvar och fördelning av drift för området kommer genom planförslaget bli tydligare då kommunen blir huvudman för allmän plats. När kvartersmark är utbyggt kommer kommunen få ökade kostnader för avskrivningar samt drift och underhåll av kvartersmarken.

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.

## Plan- & bygglovsekonomi

Planläggningsavtal har upprättats internt inom kommunen angående kostnaderna för upprättande av detaljplan för området. Planavgiften anses därmed erlagd. Bygglovavgift kommer att debiteras enligt den bygglovtaxa som gäller vid debiteringstillfället.

## Kostnader för allmän plats

Kommunen bekostar utbyggnad av allmän plats inom planområdet samt ansvarar för drift och underhåll. Inga marköverföringar krävs för upprättandet av allmän platsmark.

## Kostnader för kvartersmark

Fastighetsägaren till kvartersmarken bekostar utbyggnad av kvartersmark inom planområdet.

## Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteri- eller anläggningsförrättning. Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningstaxa. Fastighetsägare står för de förrättningskostnader som krävs för kvartersmark medan kommunen ansvarar för de förrättningskostnader som krävs för allmän plats.

## 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 och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

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.

## Byggnation

### Bulleråtgärder

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

### Störningar under byggtid

Naturvårdsverkets allmänna råd gällande byggbuller och materialhantering ska tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

### Radon och sulfid

Inom planområdet förekommer bergarten vacka. Risk finns att bergarten kan innehålla järnsulfider.

Byggnader för stadigvarande vistelse ska utföras radonskyddat. Se mer utförlig information om järnsulfid och radon i avsnittet Geoteknik, stabilitet och radon.

### Brandskydd

Tillträde för räddningstjänstens fordon är tillgodosett från Körundavägen och via den södra parkeringen och tilltänkt körbar väg inom kvartersmarken. Fastighetsägaren/byggaktören ska redovisa att åtkomligheten och brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

### Natur

Under byggnation ska träd skyddas i möjligaste mån. Södra delen av skolgården bör bevaras så intakt som möjligt och ska inte utgöra byggväg, plats för byggbodnar eller olika typer av upplag. För att minska påverkan på djur och andra arter som lever i skogsområdet ska uppåtriktad belysning undvikas. Ny belysning längs den nya gång- och cykelvägen i planområdets västra del bör utformas för att ta hänsyn till groddjur som troligtvis övervintrar i området planlagt som NATUR.

# 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.

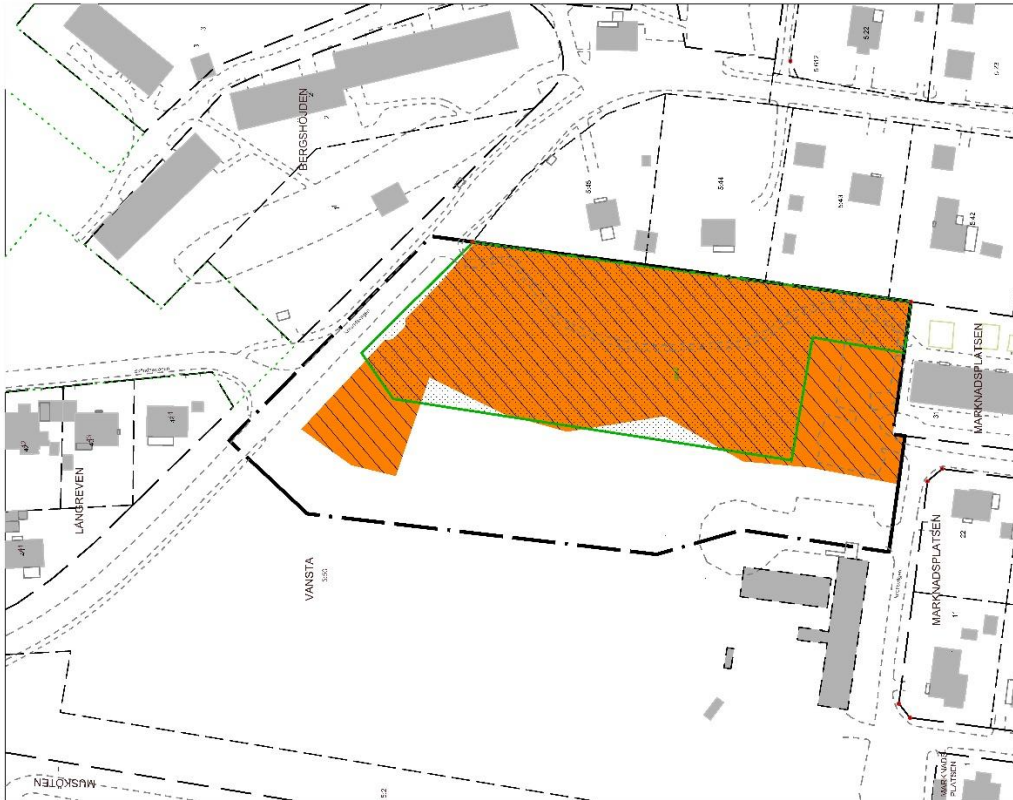
Fastigheter	Avstår mark	Erhåller mark	Rättighet upphör/ bildas/omprövas
Vansta 5:50	Ja	Nej	Gemensamhetsanläggning omprövas
Nybildad fastighet	-	Ja	-
<b>Rättighetsinnehavare</b>			
Vansta ga:2	-	-	Omprövas

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

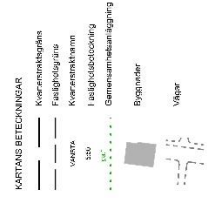
# Fastighetskonsekvenser

## FASTIGHETSOMRÅDEN

-  Del av fastigheten Vansta 5:50 som ska bilda ny fastighet (9 255 kvm) utgörande kvartersmark.
-  Del av gemensamhetsanläggning Vansta ga:2 som, inom planområdesgränsen, upphör.
-  Planområdesgräns



**KARTA**  
 Korten framsett till av Nynäshamns kommun 2023-03-27  
 KOORDINATSYSTEM SVAREP99 18.00  
 HOJDSYSTEM RH 7000



**GRANSKNING**  
 Standardförärende enligt PBL 2010:900  
 (i dess lydelse efter 1 januari 2015)

## Fastighetskonsekvenskarta för del av Vansta 5:50, Ösmo Förskola vid Viksängens IP

Nynäshamns kommun, Stockholms län  
 Upprättad i maj 2023  
 Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Stander  
 Projektledare

Lena Wallin  
 Planarkitekt

**Dp XXX**

# Medverkande

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

Nynäshamns kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Upprättad oktober 2023

Fredrik Lantz  
Planarkitekt

Ida Olén  
Avdelnings & TF Planchef