



Miljö- och samhällsbyggnads-
förvaltningen

DP 821
DNR 2007.0098

Förslag till detaljplan för del av Vansta 5:2, bostäder i Ösmo, Nynäshamns kommun



Februari 2007

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med gestaltningsprogram
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta i skala 1:500(A2) med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Utlåtande

Grundkarta, fastighetsägarförteckning, planprogram, bullerutredning och samrådsredogörelser från program- respektive samrådskedet finns tillgängligt på kommunens miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra bostäder som kan tillgodose höga krav vad avser tillgänglighet. Bebyggelsen skall också medverka till att stärka Ösmo centrum, genom att komplettera torgmiljön vid centrum med bostäder.

Bebyggelsen skall placeras så att omkringliggande fornlämningar inte påverkas.

Den nya bebyggelsen består av två punkthus i högst fem våningar med den översta våningen indragen från fasadliv. Bebyggelsen skall angöras från Nyblevägen och från den gemensamma vägen mot kompostanläggningen. Planen medger möjligheter till verksamheter i bottenvåningarna.

PLANDATA

Läge, areal och markägoförhållanden

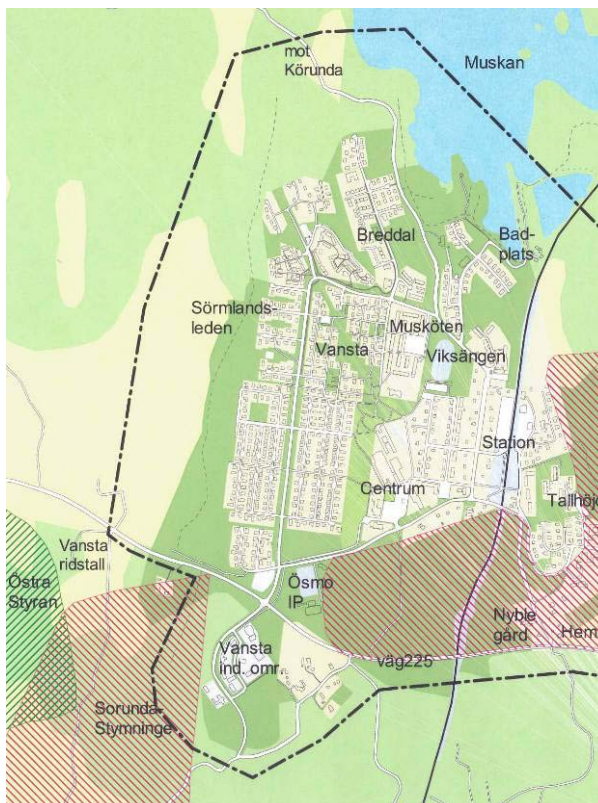
Planområdet är beläget söder om Ösmo centrum och Nyblevägen. Det avgränsas i söder av ett fornlämningsområde och i öster av vägen mot en kompostanläggning. Planområdet är cirka 5000 kvadratmeter stort och ägs av Nynäshamns kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet omfattas delvis av riksintresse för kulturmiljövården. 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. För att riksintresset inte skall påverkas negativt eller skadas är det viktigt att tillkommande bebyggelse tar hänsyn till riksintressets uttryck.

Det röda skrafferade området visar riksintressen för kulturmiljövården.



Översiktsplaner

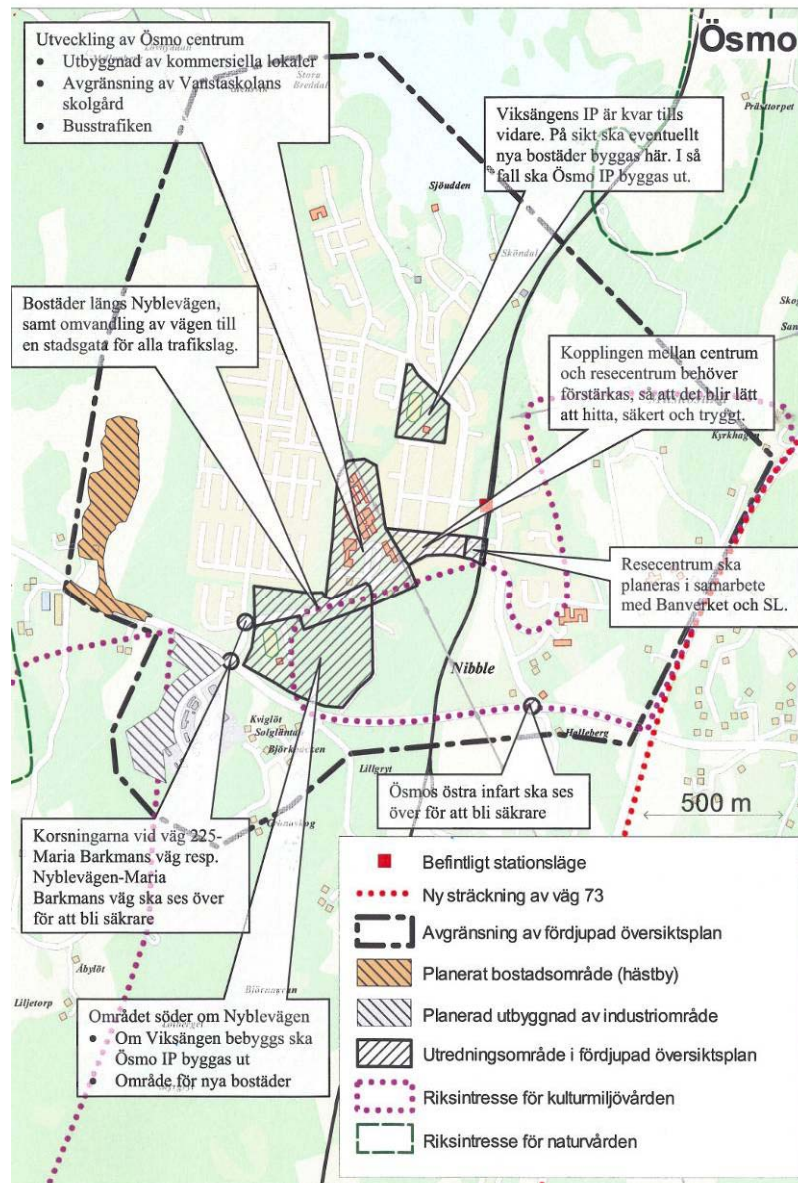
Översiktsplanen för Nynäshamns kommun är antagen av kommunfullmäktige 1991 och aktualitetsförklarad 1998.

För närvarande pågår programarbete för ny översiktsplan. Ett programförslag har varit utsänt för remiss och samråd under vintern 2007.

Fördjupad översiktsplan för Ösmo tätort (FÖP) är antagen i januari 2007. Planen innehåller bland annat förslag till nya bostäder längs Nyblevägens västra del samt omvandling av Nyblevägen till stadsgata. Vidare konstateras att det finns efterfrågan på bostäder med hög tillgänglighet i flerbostadshus

med hiss. Denna typ av lägenheter bör komma till i ett centralt läge i Ösmo med närhet till servicen i centrum, pendeltåg och buss.

Utdrag ur fördjupad översiktsplan



Gällande detaljplaner

Väster om planområdet gäller detaljplan S 216. Planen anger idrottsområde. I planområdets nordöstra hörn gäller S 180 som även omfattar centrum och grönområdet norr om Nyblevågen. Förskolan på andra sidan Nyblevågen omfattas av detaljplan S 209. I övrigt är planområdet och vägområdet strax norr om detta utanför detaljplanelagt område idag.

Program och övriga kommunala beslut

Ett program för detaljplan har upprättats på uppdrag av Kommunstyrelsen. Det har varit föremål för remiss och samråd under tiden 5 juni – 9 juli 2007.

Programmet omfattade två bebyggelseområden; delområde A vid Nyblevägens västra del samt delområde B (denna detaljplan). För det nu aktuella planområdet innehöll programmet förslag till ett punkthus i 8 våningar samt en vidbyggd länga med lägre höjd. Synpunkter på förslaget finns redovisade i samrådsredogörelsen del 1.

Kommunstyrelsen gav planuppdrag den 21 augusti 2007. Det därefter upprättade planförslaget har varit ute på samråd under perioden 1 oktober – 2 november. Därefter har planförslaget bearbetats ytterligare.

Kommunstyrelsen lämnade markanvisning till Nynäshamnsbostäder AB i november 2006 och gav miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett program för del av Vansta 5:2 i januari 2007. Företaget har för avsikt att uppföra flerbostadshus med hyresrättslägenheter inom planområdet.

Behovsbedömning

Planen innebär att bostadsbebyggelse kan uppföras inom ett mindre naturområde i närheten av Ösmo centrum. Inom området har inga rödlistade arter påträffats och inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas.

Detaljplanen innebär att två nya bostadshus placeras i utkanten av det avgränsade riksintresseområdet för Ösmo. Planen reglerar inte det allmänna vägnätet eller placering av nya gång- och cykelvägar mm. Den nya bebyggelsen kommer inte att synas från största delen av riksintresseområdet och bedöms därför inte påverka riksintressets uttryck. Placeringen och utformningen av byggnaderna bedöms inte påverka riksintresset.

Bebyggelsen omfattar två bostadshus med totalt cirka 30 lägenheter. Den tillkommande trafiken är mycket måttlig och kommer därmed inte att påverka luftmiljön nämnbart.

Kommunen bedömer därmed att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

- *Mark och vegetation*

I planområdets norra del är marken relativt flack. Söder och sydväst om den föreslagna bebyggelsen går berget i dagen. Inom planområdet växer blandskog. Mot Nyblevägen växer huvudsakligen lövträd och längre söderut huvudsakligen barrskog.

Bergklacken och barrskogen bevaras medan större delen av lövskogen kommer att avverkas där den nya bebyggelsen planeras.

Nyblevägen västerut sett från centruminfarten. Planområdet ligger längs vägens vänstra sida.



- *Geoteknik, radon*

Marken består i huvudsak av berg och morän.

Eventuell radonförekomst och åtgärder med anledning av detta hanteras i bygglovskedet.

- *Förorenad mark*

Eftersom marken inte varit bebyggd finns ingen misstanke om markföroreningar.

- *Fornlämningar*

Intill planområdet ligger ett flertal järnåldersgravfält. Avsikten är att bebyggelsen skall placeras så att dessa gravfält inte påverkas.

- *Lokalklimat*

Området ligger väl skyddat vid ett skogsbryn och bedöms därmed få ett bra lokalklimat.

Rekreation

Strax söder om planområdet går ett motions-spår. I övrigt finns gott om rekreativmöj- ligheter i Ösmo med omnejd. Det finns god tillgång till strövområden och i Ösmo cent- rum ligger bland annat en simhall.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen i Ösmo Centrum har huvudsak- ligen kommit till under 1970-talet med senare kompletteringar. Bebyggelsen består av rela- tivt låga byggnader klädda i rött tegel eller plåt. Centrum domineras av stora splittrade ytor.

Ösmo centrum präglas av låga hus och öppna hård- gjorda ytor



- *Tillkommande bebyggelse*

Den tillkommande bebyggelsen består av två punkthus i fem våningar varav den översta är indragen. Husen planeras uppföras som fyr- spannare (fyra lägenheter per våningsplan). I bottenvåningarna kan lokaler inrymmas. Lä- genheterna ska utformas med tanke på buller- situationen.

*De nya husen sett från
Nyblevägen*



Husen placeras cirka 18 meter söder om Nyblevägens nuvarande sträckning. De föreslås få fasader av tegel med visst inslag av trä och glas.

Angöring till parkeringarna och husen ska ske via den mindre vägen mot kompostanläggningen, och utfart sker mot Nyblevägen. En enkelriktad angöringsgata med parkering längs ena sidan anläggs längsmed Nyblevägen.



Illustrationsplan som visar placering av hus, markplanering och utformning av parkeringsplatser

Förslag till fasad mot Nyblevägen



Tillgänglighet

Lägenheterna utformas med god tillgänglighet för rörelsehindrade. Handikapparkeringsplatser skall ställas i ordning utanför entréerna.

Service

Planområdet ligger mycket centralt i Ösmo med närhet till såväl offentlig som kommersiell service. I tätorten finns butiker, restauranger, bibliotek, sim- och idrottshall, kulturhus för ungdomar samt kyrka med församlingshem. Här finns också skola och vårdcentral.

Friytor

Mellan bostadshusen anläggs en gemensam grönyta för utevistelse och lek, i direkt anslutning till skogen i söder. Promenadvägar anläggs inom kvarteret.

Gator och trafik

- *Kollektivtrafik*

Järnvägen mot Stockholm kommer på sikt att bli dubbelspårig. För närvarande pågår ett planeringsarbete för att flytta pendeltågsstationens läge. Nyblevägen kommer då att bli en viktig koppling mellan centrum och pendeltågsstationen. I samband med detta kommer framtida busshållplatsers lägen att studeras.

- *Gång- och cykeltrafik*

I Nynäshamns gång- och cykelplan från januari 2007 uppmärksammas att det kommer att finnas ett större behov av att gå och cykla längs Nyblevägen när ett nytt resecentrum skapas vid Ösmo station. För närvarande saknas dock gång- och cykelbana längs Nyblevägen från centrum och österut. En gångbana anläggs längs den nya angöringsgatan i kvarteret. Gångbanan ansluts med övergångsställe mot centrum, och en gång- och cykelbana anläggs på den norra sidan om Nyblevägen. Den ansluts till befintlig GC-bana längre västerut längs Nyblevägen.

- *Gator och biltrafik*

Nyblevågen har en trafikmångd om cirka 5 000 fordon per dygn i avsnittet framför bebyggelsen. Vågen mot kompostanläggningen har en trafikmångd om cirka 60 bilar per dygn. Kommunen bedömer att den tillkommande bebyggelsen kommer att alstra cirka 120 fordonsrörelser per dygn.

Hastighetsbegrånsningen vid Nyblevågen är 30 km/tim under vardagar, men i gång- och cykelplanen anges att efterlevnaden är låg och att åtgårder behövs för att sänka hastigheten.

- *Parkering*

Parkering skall ske på tomtmark. Nynåshamns kommun kommer att tillämpa riktvärdet 1 p-plats per bostad vid bygglovprövningen.

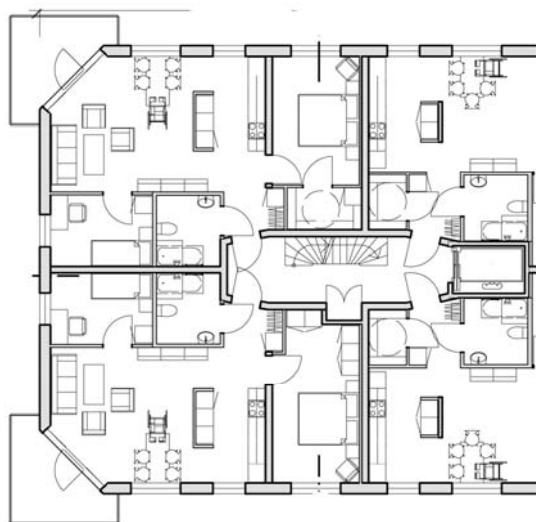
Störningar

- *Buller*

En översiktlig trafikbullerutredning har utförts i september 2007. Den visar att den ekvivalenta ljudnivån vid byggnadernas fasad överskrider gällande riktvärden. Utredningen bygger på husplaceringar som var aktuella i samrådshandlingen, då husen var placerade 6-10 meter från Nyblevågen. Husen har nu flyttats ytterligare cirka 10 meter bort från vägen.

Det föreslagna läget för bostadsbebyggelsen är dock mycket centralt med omedelbar närhet till butiker och kommunikationer varför avstegsfall A enligt skriften "Trafikbuller och planering" bör kunna tillämpas. Avstegsfall A innebär att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska få högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fasad och att ekvivalent ljudnivå inomhus inte överstiger 30dB(A) i boningsrum.

Förslag på lägenhetslösningar



- *Miljö kvalitetsnormer*

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte finns någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Teknisk försörjning

- *Vatten och spillvatten*

- *Dagvatten*

Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till kommunens vatten- och spillvattennät som finns utbyggt fram till Ösmo centrum.

Recipient för dagvattnet är Muskan. Dagvattnet ska så långt möjligt tas om hand lokalt.

Utformningen av dagvattenhanteringen ska ske i samråd med VA-förvaltningen.

- *Värme*

Fjärrvärmeverk finns i Ösmo och det finns kapacitet för planerade utbyggnader.

Kommunens policy avseende uppvärmning är att flexibla system bör eftersträvas då de möjliggör anslutning till fjärrvärmenät. Likaså värdesätter kommunen alternativ till olje- och eluppvärmning.

- *El*

Bebyggelsen ska anslutas till det allmänna ledningsnätet.

- *Avfall*

Återvinningsstation finns i centrum, i korsningen Maria Barkmans väg – Björn Barkmans väg och vid Ösmo IP.

Sophanteringen skall lösas i samråd med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och SRV Återvinning AB.

MEDVERKANDE

Detaljplaneförslaget har tagits fram i samarbete med WSP Stadsutveckling genom Eva Nyberg-Björklund. Förslag på bostadshus och perspektivbild har ritats av Atrio Arkitekter AB genom Andreas Åkerlund. Markbehandling inom kvarteret har utformats av Larcia AB genom Mats Sandberg.

NYNÄSHAMNS KOMMUN

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Februari 2008

Nils Sylwan
Verksamhetsansvarig detaljplaner

Annsöfi Edberg
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande och med följande tidplan: Beslut om samråd september 2007 Samråd oktober 2007 Utställning december-januari 2007 Antagande andra kvartalet 2008
Genomförandetid	Genomförandetiden är satt till 5 år då uppförandet av husen avses påbörjas direkt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	Detaljplaneförslaget innehåller ingen allmän platsmark. All mark inom detaljplaneförslaget utgörs av kvartersmark. Avsikten är att AB Nynäshamnsbostäder ska ansvara för all byggnation inom planområdet. Kommunen äger all mark inom planområdet förutom marksamfälligheten Nibble s:1 som ägs till hälften av kommunen och till hälften av Svenska kyrkan.
Exploateringsavtal	Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och AB Nynäshamnsbostäder. I avtalet ska frågor om marköverföringar, lantmäteriförrättningar, utbyggnadsåtaganden och ersättningar m.m. regleras. Exploateringsavtalet ska behandlas av kommunstyrelse och kommunfullmäktige parallellt med detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Marksamfälligheten Nibble s:1 bör föras över till Vansta 5:2 genom fastighetsreglering. Kommunen kontaktar Svenska kyrkan för att försöka nå en överenskommelse om villkoren för överföringen. Avsikten är att planområdet sedan avstyckas till en fastighet.
---------------------------	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska frågor mellan kommunen och AB Nynäshamnsbostäder regleras i exploateringsavtalet.

TEKNISKA FRÅGOR

- *VA-anläggningar* Planområdet ska anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar som finns utbyggda i planområdets närhet.
- *El- och telenät* Utbyggnaden genomföres av TeliaSonera AB och Nynäshamns Energi AB. Kostnaden påföres respektive abonnent i form av taxa.

MEDVERKANDE

Vid framtagande av genomförandebeskrivningen har planarkitekt Annsofi Edberg deltagit.

NYNÄSHAMNS KOMMUN

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Februari 2008

Nils Sylwan
Verksamhetsansvarig detaljplaner

Ulla Christiansson
Exploateringsingenjör