



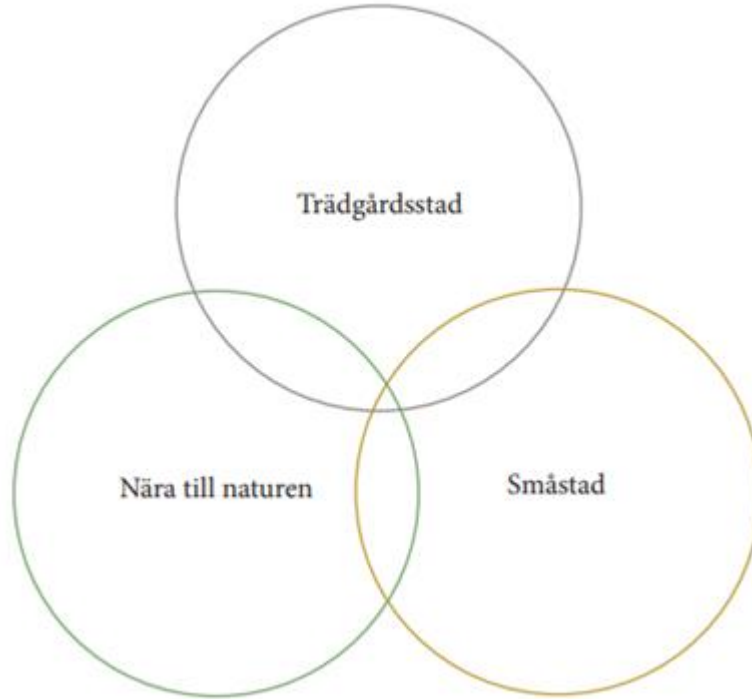
Nynäshamns  
kommun

**Ösmo**

**En nulägesrapport**

**2024-11-14**

# Ösmo

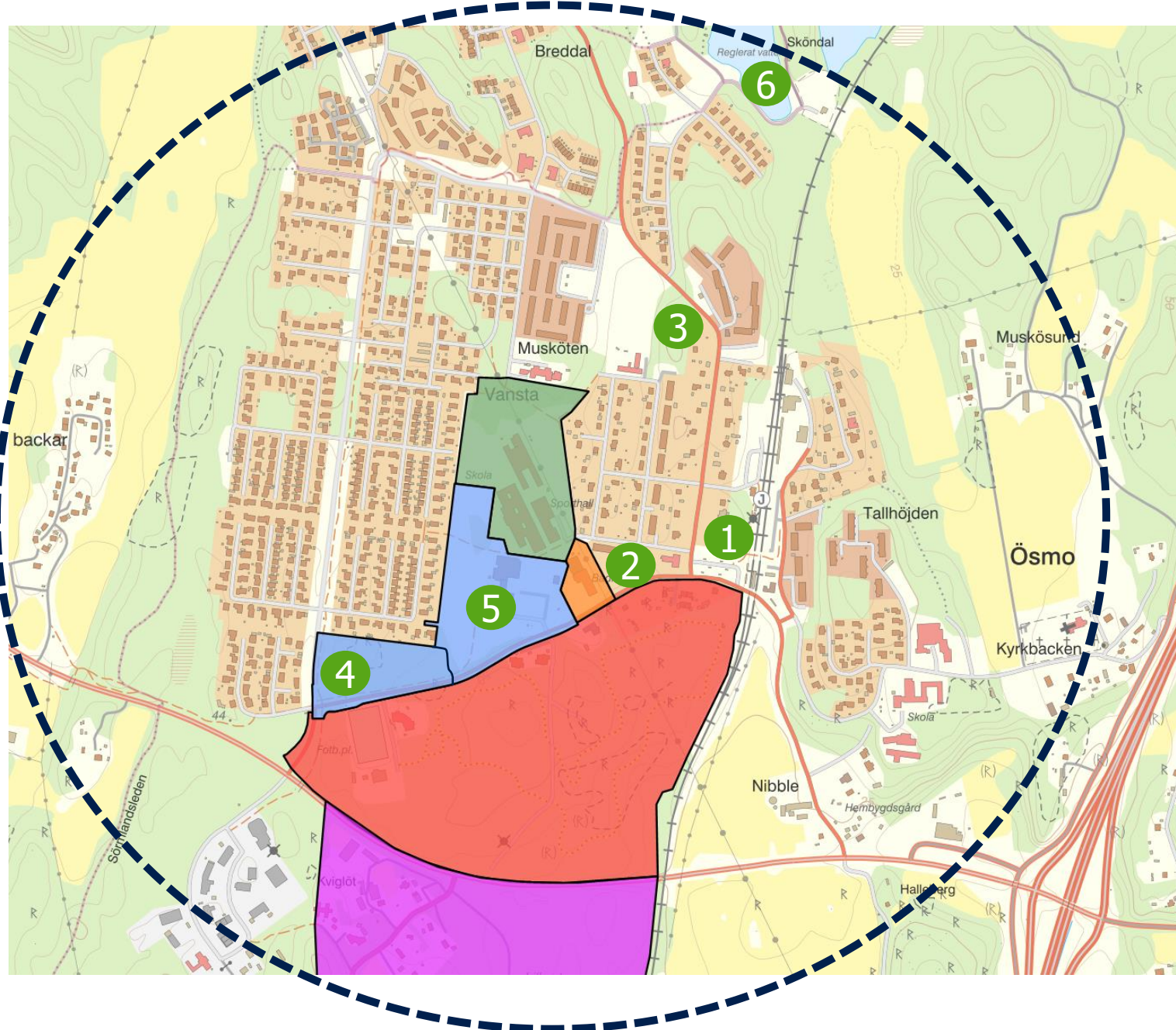




# Pågående projekt i Ösmo

- Utveckling av centrala och södra Ösmo – etapp 1-5

1. Ösmo entré
2. Hallängen 7
3. Del av Vansta 5:50
4. Etapp 1a
5. Etapp 1b
6. (Badplats)





# Ösmo

- Nya förutsättningar för centrala Ösmo har tillkommit
  - Skolans förutsättningar ändrades
  - Förskolans behov ändrades
    - Lokalisering av lokalerna och behov av lokaler förändrades
  - Dagvattenutredningar visade på utmaningar
    - Dagvatten analyser/ analyser av extrema nederbörds situationer ger en bild av större dagvattenhanteringsproblematik utanför centrumområdet som påverkas av hur byggnationen sker i centrum.
  - Fortsatt utmaningar kring markägoförhållanden t ex ICAs fastighet i förhållandet till utvecklingen av centrum



# Ösmo - "nya" förutsättningar

- Förändrade förutsättningar resulterade i
  - Mindre antal bostäder
  - + Ökade kommunala kostnader
  - Minskade intäkter
  - + Ökad risk för kommunen
- Ekonomiska beräkningar visade på ej genomförbara detaljplaner
  - En revidering behöver göras för att kunna garantera planernas genomförbarhet och en positiv utveckling av Ösmo
- Förändrade lokaliseringar av kommunal service
  - För att säkerställa utveckling och tillväxt i Ösmo krävs ett helhetsgrepp.





# Ösmo – Kvalitetsprogram

För att tydliggöra visionen för hela Ösmos utveckling samt säkerställa rätt kvalitet och genomförbarhet pågår arbetet med att ta fram ett kvalitetsprogram.

Det övergripande kvalitetsprogrammet ska tillhandahålla:

- Principer och kvalitetsmål för användning inom planarbeten i hela Ösmo, underlag till planbeskrivningar, planbestämmelser och ekonomiska kalkyler
- Underlag för projektering av allmän platsmark samt riktlinjer för gestaltning av torg och parker
- Stöd inför markanvisningar och utvecklingen av kvalitetsbeskrivningar och en grund för att kunna harmonisera utbyggnaden av Ösmo i etapper



# Kvalitetsprogrammet för Ösmo

- Kvalitetsprogrammets mål för Ösmo
  - Skapar en enhetlig och hållbar utveckling med gestaltungs principer och hållbarhetsmål, anpassade för att maximera nyttan för Ösmo och harmonisera med kommunens långsiktiga mål.
- Övergripande Visioner
  - Programmet ska reflektera de övergripande visionerna och målen i "Vision 2040" " och konkretiserar områdets värden: natur, hållbarhet och tillgänglighet, samt ger ett ramverk för framtida detaljplaner.
- Anpassning till Tematiska Dokument
  - Kvalitetsprogrammet integrerar flera styrdokument, inklusive hållbarhetsprogram, riktlinjer för hållbart byggande, Trafik- och mobilitetsstrategier, dagvattenpolicy och konstnärlig utsmyckning.
- Sammanfattningsvis syftar kvalitetsprogrammet till att översiktligt beskriva kommunens målsättningar och utgör ett verktyg för att styra utvecklingen mot en genomförbar, hållbar och attraktiv boendemiljö.



# Ösmo – Hantering av utmaningar

- Ekonomi: Sträva efter en hållbar exploateringskalkyl som matchar visionen för småskalig bebyggelse i Ösmo med rätt principer för allmänplats, gestaltning och våningsantal.
- Offentliga lokaler: Placering av kommunala fastigheter som Skola, förskolor och SÄBO påverkar kalkylen, och vi samverkar nu över förvaltningarna för att hitta en helhetslösning.
- Dagvattenfrågan: Utvecklingen av centrala Ösmo kan påverka villakvarter som riskerar översvämning. Åtgärder behövs inom etapp 1B och beaktas i kvalitetsprogrammet.





# Utmaningar och lösningar :

- En av de största utmaningarna i Ösmo-projektet är att säkerställa att stadsdelen växer på ett hållbart sätt både Bostadsmässig, miljömässigt och ekonomiskt, där Ösmos specifika förhållanden tas i beaktande för att undvika framtida problem.
  - Det vi gör i dag får inte hindra utvecklingen i morgon
- Utvecklingen av Ösmo måste vara ekonomiskt och juridiskt genomförbart
  - Ett växande Ösmo – hållbart byggt på rättvisa villkor
- För att Ösmo ska kunna utvecklas är det avgörande att vi följer en utstakad vision, där stora förändringar i exempelvis kommunala lokalbehov sker med lång framförhållning för att undvika oönskade effekter på stadsplaneringen.

# Etapp 1a

Planen har varit på samråd  
(tillsammans med övriga etapp 1)

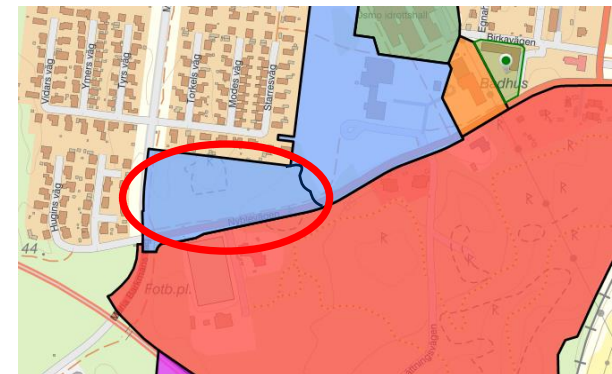
Etappen bedöms kunna gå vidare till  
granskning för att möjliggöra byggstart i  
Ösmo. Etappen har inga beroenden till  
utmaningarna inom etapp 1b.

Genomförbarheten har varit i fokus, vilket  
gett föreslagen flexibilitet i planen.

Anpassningar har gjorts i förslaget till  
omgivande volym och den önskade  
småskaligheten.

Tidplan:

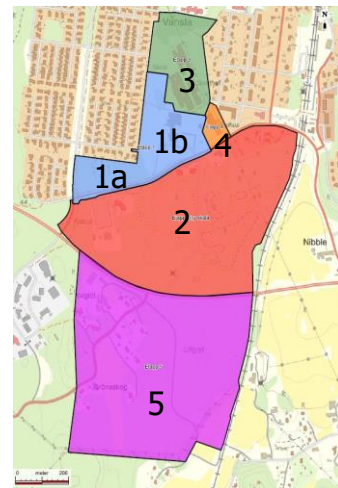
- Beslut om granskning SBN Q1 2025
- Antagande DP Q2-Q3 2025





# Upphandlade Konsulter

- Bjerking handlades upp våren 2024 för att ta fram underlag för detaljplaneringen för etapp 1 (a och b)
  - Bjerking är så kallad generalkonsult och bistår kommunen med resurser för:
    - att ta fram underlag i Kvalitetsprogrammet och till detaljplaner.
    - Framtagande av systemhandling (förprojektering av gata och VA) samt utredningar i etapp 1a, som te x geoteknik, dagvatten, buller m.m.
  - Upphandlingen av Bjerking för Centrala och södra Ösmo kan användas till 2025-12-31 med möjlighet till option för vidare projektering av bygghandling.
  - Det upphandlade uppdraget räcker inte för både kvalitetsprogrammet och alla detaljplanerna, utan fokus är etapp 1a och kvalitetsprogrammet.





# Nästa steg

- Granskning av etapp 1A
- Markanvisning med Blocc beslut i KF
- Arbete pågår med Kvalitetsprogrammet
  - Underlag till hela Ösmo
  - Struktur för etapp 1B
- Uppdatering och hantering ekonomiska kalkyler
  - Förutsättningar för att skapa ny bebyggelse
- Fortsättning av detaljplaneläggningsen av etapp 1B