

Detaljplan för
del av MARSTA 5:1 M FL
Stora Vika, Nynäshamns kommun

Utställningshandling

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planeringsavdelningen			
Planenheten			
1988-09-14			
II	103	97	88

Upprättad i november 1987.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med bestämmelser
Illustrationsplan, skala 1:1000
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Fastighetsförteckning

INKOM	
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN	
Länsmätaravdelningen	
88	09-19
-	88/1338

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I Marsta tätort bor idag ca 500 invånare. Ortens post och livsmedelsbutik, belägna inom planområdet, hotas båda av nedläggning p g a för litet befolkningsunderlag. Vika skola, som är en LM-skola med åk 1-6, har kapacitet för ett utökat elevantal. Ett befolkningstillskott av framförallt yngre i Marsta skulle därför förstärka förutsättningarna för orten att bibehålla nuvarande servicenivå samtidigt som befolkningssammansättningen skulle ges en heterogenerare struktur. Planläggningen utgör därför en första etapp av en framtida utbyggnad av Marsta tätort. Planen skall innehålla ett 60-tal nya lägenheter i två kvarter, samt ett kvarter med ortens centrumfunktioner och ett allaktivitetshus.

Befintlig bebyggelse utgöres av ovan nämnda byggnad innehållande livsmedelsbutik och post. Dessutom förekommer på fastigheten Marsta 5:59, Mariebergsgården, en del byggnader, som står oanvända och som avses att rivas i samband med exploateringen. I övrigt är området obebyggt.

PLANDATA

Lägesbeskrivning, areal

Planområdet är beläget i södra delen av Marsta samhälle invid Vikavägen och söder om Marstavägen. Arealen är ca 5.0 ha.

Markägoförhållanden

Markägare inom området är kommunen, AB Mälarhus och Euroc/Cementa och delar av detsamma ingår i gemensamhetsanläggningen Marsta samfällighetsförening, vilken är huvudman för allmän plats i Marsta.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För Marsta-Stora Vika finns förslag till en ännu ej antagen fördjupad översiktsplan upprättad av Skanska Arkitekter i samarbete med stadsarkitektkontoret i Nynäshamn. Enligt denna skall planområdet innehålla ortens centrumfunktioner, ett allaktivitetshus samt bostäder. Under samråds- och utställningsskedet för översiktsplanen har inga invändningar rests mot denna första utbyggnadsetapp, som planen representerar.

Gällande planer

För området gäller byggnadsplan /detaljplan (B-507)/ fastställd 1949-02-05, som täcker nästan hela planområdet utom en mindre del i sydöstra hörnet, vilken ej är planlagd. Detaljplanen har ingen genomförandetid.

Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsförsörjningsprogram finns kvot reserverad för planområdets 60-tal lägenheter.

Program för planområdet

Till grund för planintentionerna ligger översiktsplanen i vilken redovisas förutsättningarna för exploateringen.

Uppläggningsen i stort karaktäriseras av en uppdelning i två bebyggelsegrupper, vilka åtskiljes av en väg avsedd att i en framtid eventuellt förlängas västerut i kommande utbyggnadsetapper i överensstämmelse med översiktsplanen. Den norra gruppen inrymmer förutom bostäder även mark för samlingslokaler och handel, medan den södra är ett rent bostadskvarter.

Kommunala beslut i övrigt

Mellan kommunen och AB Mälarhus finns ett ramavtal 1984-02-21, som ger intentionerna i exploateringen av planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Området ligger i en nordostsluttning med löv- och barrskogsvegetation, och på många ställen förekommer berg i dagen. Området avgränsas i norr av ett befintligt bostadsområde och i öster av Vikavägen. Mot väster och söder gränsar området till obebyggt skogsmark på bergets sluttning.

- Geotekniska förhållanden

Översiktlig grundundersökning utförd av Skanska, Tekniska avdelningen, 1987-07-02. Denna visar att planområdet ur grundläggningssynpunkt kan indelas i två kategorier. Skiljelinjen följer ungefär höjdkurvan +30 m. Ovanför densamma förekommer berg i dagen, och här kan man räkna med grundläggning med sulor på mark.

Nedanför denna linje förekommer lös lera, varför stödpålning kan bli aktuell. För detaljerade grundläggningsrekommendationer krävs en förtätad geoteknisk undersökning.

Radonhaltig mark förekommer inte inom området, och vid utbyggnaden skall exploatören tillse att radonhaltigt material inte förekommer i grundläggningen.

Grund- och radonundersökning finns tillgänglig på stadsarkitektkontoret.

- Fornlämningar

Inom själva planområdet förekommer inga registrerade forn- eller byggnadsminnen, men fornminnen är annars rikligt förekommande i trakten och är redovisade i översiktsplanen. Av denna anledning skall i detta planförslag gälla, att för under mark dolda fasta fornlämningar, som kan förekomma, skall §§ 6, 8 och 9 i Fornminneslagen vara tillämpliga.

Bebyggelseområden

- Bostäder

Avsikten är att bygga cirka 60 bostadslägenheter, omfattande 2, 3 och 4 rum och kök. Cirka hälften av lägenheterna utgörs av fyror, och den andra hälften av tvåor och treor.

Bebyggelsen utformas som markbostäder i radhusform, varvid de mindre lägenheterna uppförs som hus i ett plan, medan de större - 4 r o k - föreslås uppförda i två plan, dels som en-och-enhalvplanshus, dels som hus med sluttningsvåning.

I det norra kvarteret föreslås cirka 24 st lägenheter, vilka kommer att upplåtas med hyresrätt. I det södra kvarteret föreslås cirka 36 st lägenheter, vilka upplåts med bostadsrätt inom HSB.

- Offentlig service

Lokaler för någon ren social verksamhet förekommer inte inom planområdet. Fritidslokaler kommer att inrymmas i allaktivitetshuset i centrumet. Ett eventuellt lägenhetsdaghem kommer att lokaliseras till det södra kvarteret.

Nuvarande skolbyggnad inom Marsta inrymmer LM-skola, och avståndet till den är cirka 550 meter.

- Kommersiell service

Ett område utgör ett s k centrumområde och omfattar bebyggelse för handel, samlingslokaler och övriga centrumfunktioner. Området omfattar cirka 7000 kvm och säkerställer för överskådlig framtid ortens behov av sådana lokaler. Vid en tomtbestämning avses den östra delen, som avsatts för handel, omfatta cirka 5100 kvm.

Nuvarande byggnad, som innehåller en livsmedelsbutik och post, är liten, och i direkt anslutning till denna föreslås utbyggnadsmöjligheter till cirka 500 kvm totalt. Dessutom föreslås att ytterligare en byggnad för handel får uppföras för fullständigande av centrumanläggningen. Denna senare redovisas på illustrationsplanen med en yta av cirka 400 kvm. Utbyggandet av butiksytorna får ske i takt med ortens utbyggnad och behov. I avvaktan på att centrum byggs ut, bör norra delen iordningställas som en torgyta med avgränsande planteringar mot parkeringen och Vikavägen.

Omedelbart väster om butiksområdet föreslås ett område för samlingslokaler - ett allaktivitetshus - på en tomtyta om ca 1900 kvm. Avsikten är, att byggnaden skall inrymma pensionärs- och ungdomslokaler, en större samlingslokal med scen, motionslokaler, kök m m. Den skall även fungera som hela planområdets kvartersgård. Marken sluttar kraftigt, och byggnaden föreslås därför uppföras som sluttningshus. Byggnadsytan i planförslaget uppgår till ca 800 kvm, varav cirka 250 utgör tillbyggnadsmöjlighet.

- Tillgänglighet

Inom bostadsområdet förekommer terrängavsnitt, som är så kupeerade, att terrängtrappor i gångvägssystemet är en nödvändighet. Handikappnormernas krav på 8 % lutning kan tillgodoses vid tillfarter till lägenheternas entréer.

Skyddsrum

Inga skyddsrumskrav föreligger.

Friytor

- Lek och rekreation.

Krav på friytor för lek och rekreation tillgodoses helt inom kvartersmark. Illustrationsplanen redovisar de anlagda lekplatserna inom de två bostadskvarteren. I det norra är närlek och kvarterslekplats sammanförda till en enda lekplats om ca 500 m², vilken ligger inom 50 m från samtliga lägenheter i kvarteret. I det södra finns en större kvarterslekplats i kvarterets centrala del kompletterad med två närlekplatser, vilka sammantagna har en yta av ca 700 m². Dessa tre lekplatser ligger så, att avståndet inte överstiger 50 m från någon lägenhet. Lekplatserna är väl solbelysta under dagens soliga timmar, och är utrustade med sandlådor, gungor och enkla klätterredskap. Bollplan går inte att anordna i denna typ av terräng, utan bollek får hänvisas till bollplanen vid idrottsplatsen ca 300 m från planområdet. Tillgång till naturmark finns i omedelbar anslutning till planområdet.

VÄGAR OCH TRAFIK

- Vagnät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vikavägen - länsväg 573 - passerar i områdets östra kant, och anslutningar till denna är dels befintliga Marstavägen, vars anslutning föreslås rättas upp till bättre vinkel med Vikavägen, och dels en ny väg mellan de nya kvarteren.

Länsvägen har givits ett vägområde med en bredd av minimum 18 m med plats för körbana, skiljeremsa, separerad gång-, cykel- och mopedtrafik samt sidoområden enligt illustration på illustrationsplan. Körbanekanten ligger på ett avstånd större än eller lika med 9 m från kvartersgränsen, enligt Vägverkets önskemål. Gång-, cykel- och mopedbana följer översiktsplanens intentioner om en förbindelse mellan centrum och arbetsområdena i Stora Vika, men en utbyggnad av denna är inte omedelbart aktuell.

Den nya vägens utfart på Länsvägen skall ges tillfredsställande sikttrianglar, vilket kan innebära, att vägområdet söder om korsningen måste schaktas av, och att ingen växtlighet högre än 0,80 m på båda sidor tillåts. Den nya vägen får ej ges större lutning än 80 ‰ och ha en sådan standard och utformning, att den i en framtid kan utgöra tillfart till exploateringsområdena uppe på berget, enligt översiktsplanen.

- Kollektivtrafik

Stockholms lokaltrafik (SL) trafikerar Vikavägen, och vid korsningen med Marstavägen förekommer busshållplatser, vilka avses att bibehållas.

Gångavståndet till busshållplatserna överstiger inte 300 m från någon bostadsentré inom planområdet.

- Parkering, angöring och utfart.

Parkering för de i området boende föreslås dels i garage, som utformas med lägenhetsförråd i bakkanten, och dels som öppen parkering, vilken även innefattar gästparkering. Utfarten från bostadsparkeringen i norra området sker över parkeringsytorna för centrumområdet med utfart på Marstavägen. Terrängen och ägoförhållandena samt en befintlig gångväg medför, att en separat infart till bostadsparkeringen är olämplig att ordna. Rätt ges i planen till denna utfart.

Parkeringen rymmer 1 plats i garage och 0,7 öppen plats för boende och deras gäster; dvs $60 G + 40 P = 100$. Detta ger med exploateringstalen $3600 + 5400 = 9000 \text{ m}^2$ för de båda bostadskvarteren $11,1 \text{ platser}/1000 \text{ m}^2 \text{ vy}$. Kommunens planeringsnorm för flerbostadshus, bostadsrätt är $9 + 1,5 = 10,5 \text{ platser}/1000 \text{ m}^2 \text{ vy}$.

Kundparkeringen till centrumområdet föreslås ske i områdets norra del med infart från Marstavägen. En parkeringsreserv föreslås dessutom i den södra delen med utfart till den nya vägen. Denna utfart betjänar även butikernas lastgårdsområde. Parkering för besökare till samlingslokalerna föreslås samordnad med kundparkeringen till butikerna. Detta torde kunna ske utan störningar, med hänsyn till att samlingslokalerna och butikerna används på olika tider av dygnet. Parkeringsytorna enligt förslaget rymmer 52 platser vid full utbyggnad. För butiker och samlingslokaler utanför Nynäshamns centrum finns ej någon kommunal planeringsnorm. Planverkets rekommendation om 60 pl/1000 m² vy för butiker uppfylls nästan. Planen ger 58 pl/1000 m² vy vid full utbyggnad.

STÖRNINGAR

Trafikbullerutredning är utförd och finns tillgänglig på stadsarkitektkontoret. Med förutsättningarna mindre än 1000 fordon/dygn, andel tunga fordon mindre än 15 % och skyltad hastighet 50 km/h på länsvägen får alla bostäder inom planområdet en trafikbullernivå om högst 55 dB(A) utomhus och högst 30 dB(A) inomhus med normala fönster- och ytterväggskonstruktioner.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

- Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsanläggningar avses att knytas till befintligt VA-nät med anslutningspunkt i Marstavägen. Dricksvattenledningarna liksom spillvattenledningarna har ansetts klara anslutningen, under det att dagvattenledningarna är för klena och kräver fördröjningsmagasin eller liknande åtgärd. Vattenledningen från Marsta till Stora Vika industriområde förläggs i u-område på kvartersmark utmed länsvägen.

- Värme

Bebyggelsen avses att uppvärmas med vattenburen elvärme.

- El

Enligt kraftleverantören Euroc/Cementa måste transformatorstationen i norra delen av butiksområdet byggas ut, och ytterligare en transformator byggas längre söderut, för att betjäna det södra området.

- Avfall

För bostadsbebyggelsen föreslås storsoprum i anslutning till garagen, innehållande sopsäckskarussell med komprimator och med separata platser för glas-, papper- och metallavfall. I centrumområdet innehåller respektive byggnad soprum med åtkomlighet från körbara ytor.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandet av planområdet redovisas i särskild genomförande-
beskrivning och tänkes ske inom 15 år för centrumområdet och inom
5 år för övrigt.

Planarbetet har utförts i samarbete med stadsarkitektkontoret i
Nynäshamn.

Medverkande tjänstemän

Anders Gustavsson
Stadsarkitekt

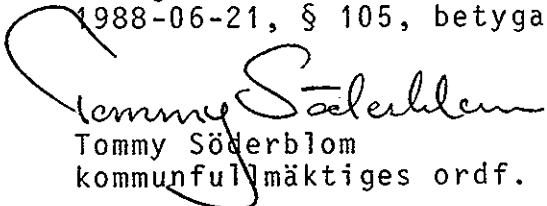
Erik Johansson
Byråingenjör

SKANSKA KONSULTER AB, MALMÖ
Arkitektkontoret



Hans Lundén
Arkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
1988-06-21, § 105, betygar



Tommy Söderblom
kommunfullmäktiges ordf.