

Detaljplan för

KV SKONAREN M M

Sandhamnsområdet
Nynäshamns kommun, Stockholms län

Upprättad i januari 1991

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckningen har upprättats av lantmäteriets lokal-
kontor, Nynäshamn 1990-10-10.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen ersätter tidigare elastisk plan och ger en styrning av
huslägen m m. Trafikmatningen sker enligt en något annorlunda
princip än den i tidigare plan illustrerade. I delområde tre
ökas bostadsytan med ca 50 % från tidigare plan. Norra delen
av kvarteret utvidgas på parkmark.

Planen medger byggandet av 204 lägenheter fördelade på 20 st 2
rok, 70 st 3 rok och 114 st 4 rok, i tre etapper. Den samman-
lagda bostadsytan är ca 25 000 m² inklusive kvartersgårdar
m m.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Sandhamnsområdet i södra delen av Ny-
näshamn och utgörs av kv Skonaren med omgivande parkmark.

Areal

Planområdets areal är ca 12,4 ha.

Markägoförhållanden

Skonaren 1, dvs etapp två, ägs av NCC fastigheter AB. I övrigt
ägs marken av kommunen. Resterande delar av kv Skonaren (etapp
ett och tre) ska säljas till HSB Nynäshamn ekonomisk förening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt koncept till översiktsplan för Nynäshamns kommun antaget av kommunfullmäktige 1987-06-16 skall planerade förtätningar i staden fullföljas. Detta gäller även enligt översiktsplan för Nynäshamns kommun samrådshandling december 1989.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För huvuddelen av området gäller detaljplan Sandhamn II, fastställd 1978-04-04. Planen medger bostadsbebyggelse i två våningar med en total våningsyta om 21 000 m². I väst gränsar området mot detaljplan för kv Barken m m, fastställd 1985-01-10. I norr gränsar planområdet mot detaljplan fastställd 1967-09-28.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

* Mark och vegetation

Den tidigare detaljplanen anger för området:

"Halvön där Sandhamnsområdet ligger, är unik i flera avseenden: storslagen och orörd natur, fina badplatser, hamnar för småbåtar, attraktiva strövområden m m. Planområdet ligger på en höjd mellan +20 och +40 meter.

Området har visuell kontakt med naturmark, skog och vatten. Området består huvudsakligen av berg och är starkt kuperat.

Vegetationen domineras av barrskog med sparsamt inslag av lövträd. För området med berg idagen utgörs vegetationen av tall, sk martall som är typisk för kustbandet inom Södertörn. Skogsvård har icke utförts under lång tid och inom området finns mycket s k skräpskog.

Området har klimatologiska särdrag bl a genom god ventilation. Sommarhalvåret domineras av sydvindar och vinterhalvåret av övervägande nordliga vindar.

Den snöförande vinden varierar mellan sydost och nordväst. Vindar med den största avkylningsförmågan kommer mestadels från norr. Omgivande vatten förhöjer dessutom avkylningseffekten framför allt under våren och försommaren. Vid isläggning förvinns denna effekt. Vintertid kan under vindstilla eller vid svaga vindar inversioner bildas, vilka binder till sig luftföroreningar.

Bebyggelse har nu uppförts i norra och östra delarna av området, vilket medför förändringar av terräng och klimat i dessa berörda partier. Man har eftersträvat ett sådant samspel mellan bebyggelsen och naturen som möjliggör en så god klimatmiljö som möjligt både inom be-

byggelsegrupperna och i omgivningen."

Området söder och väster om kv Skonaren bevaras som naturmark. Skötselplan för hela parkmarken inom Sandhamnsområdet kommer att upprättas av stadsträdgårdsmästaren. Vissa träd och naturmark (bl a berghällar) inom kvartersmark ska skyddas under byggtiden, vilket regleras i exploateringsavtal.

* Geotekniska förhållanden

Grundförhållandena inom området är likartade med övervägande berg i dagen. Vissa mindre sänkor dräneras ej naturligt och är sanka. Dessa fylls ut och används bl a för parkering.

Sprickbesiktning och vibrationsmätning skall utföras före och efter sprängningsarbeten i kringliggande fastigheter som kan anses utsatta för skakningar.

* Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

* Bostäder

Alla tre delområden bebyggs med samma typer av radhus i två våningar. Några längor får envåningshus i gavlarna. Samtliga lägenheter avses att upplåtas med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

	LGH	STORLEK	ANTAL	YTA
delområde 1	2 rok		6 st	466 m ²
	3 rok		22 st	2508 m ²
	4 rok		34 st	4392 m ²
delområde 2	2 rok		6 st	466 m ²
	3 rok		20 st	2280 m ²
	4 rok		40 st	5176 m ²
delområde 3	2 rok		8 st	622 m ²
	3 rok		28 st	3192 m ²
	4 rok		40 st	5168 m ²

Lägenhetsfördelningen låses inte av planen eller exploateringsavtalet. En utökning av antalet lägenheter om 5 rok är tänkbar i delområde 2 och 3.

Varje område får en kvartersgård med tvättstuga, hobbyrum, samlingslokal och bastu.

* Offentlig service

Områdets behov av låg och mellanstadieskolor tillgodoses vid de befintliga skolorna Svandamskolan och Humlegårdsskolan. Diskussioner om utformning, storlek och läge m m för ev ny skola i Sandhamn diskuteras f n av berörda förvaltningar.

Inom kv Barken väster om planområdet finns en barnstuga och ytterligare en kommer att byggas under 1991. Gångavstånd till daghem kommer att uppgå till som längst ca 500 meter.

* Kommersiell service

Närbutik finns inom kv Barken i anslutning till planområdet. Livsmedelsbutik finns också i Estö på ca 1,5 km avstånd.

* Tillgänglighet

Inom delområdena finns bergknallar som delvis sprängs bort, men som ändå kommer att skapa höjdskillnader inom områdena. Vid bygglovgivningen sker en detaljgranskning av höjdsättningen för att garantera god tillgänglighet till lägenheterna.

Skyddsrum

Området ligger inom skyddsrumsortens lågriskområde, varför krav på skyddsrum byggande f n inte finns. Vid ny- om- eller tillbyggnad, ska anmälan göras till kommunen enligt 32 § CFL (civilförsvarslagen).

Friytor

* Lek och rekreation

I västra delen av området avsätts mark för kvarterslekplats. Här ska finnas bl a en bollplan ca 20 ggr 40 meter. Småbarnslekplatser ligger inom ca 50 meters avstånd från bostadsentréerna inom delområdena.

* Naturmiljö

Söder om planområdet finns motionsspår. Badplats finns bl a i Hamnviken.

* Strandskydd

Strandskydd 300 meter gäller inom området. Inom berörda delar av bostadskvarteret är strandskyddet upphävt i tidigare plan.

Gator och trafik

* Gatunät, gång, cykel och mopedtrafik

Området nås från Sandskogsvägen som är ca 7 meter bred utan trottoarer. Längs Sandskogsvägen ska övervägas om träd bör planteras.

Delområdena nås via interna körvägar som är 170 till 210 meter långa. Vägbanan görs med största bredd av 5,5 meter och förses med en 2,25 bred gångbana. Hastigheten bör högst vara 30 km/tim. Där den centrala gång- och cykelvägen korsar körvägarna görs en avsmalning och upphöjning av vägbanan. I övrigt görs hastighetsdämpande åtgärder.

En central gång- och cykelväg inom området ansluts till Sandhamnsstigen. Vägen görs 3 meter bred och asfalteras.

Övriga gång- och cykelvägar anpassas för angöring där så erfordras.

Ev behov och utformning av externa gång- och cykelförbindelser från planområdet till Lövhagen/Hamnvikens finns inte med i föreliggande plan men kommer att studeras senare av tekniska förvaltningen.

Planen har anpassats till en eventuell framtida förlängning av Sandskogsvägen till Seglarcentrum. Genomförs detta måste det dock föregås av en planändring som även inbegriper kvartersmark.

* Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid vändplanen norr om området. Buslinjen går via centrum till Nickstahöjden eller gymnasiet. SL planerar att förlänga linjen förutsatt att medel för den ökade driftskostnaden kan inrymmas i driftbudgeten fr o m 1992.

Om busstrafiken förlängs kommer den nuvarande bussvändslungan ersättas med hållplatser längs vägen. Dessa placeras ca 100 meter söder om vändslungan i anslutning till den norra kvartersgatan i kv Skonaren.

Även vid vändplanen längst söderut på Sandskogsvägen inrättas en hållplats.

* Parkering, angöring och utfart

Parkeringarna utförs i huvudsak som öppna markparkeringar. Parkeringen har dimensionerats enligt 10,5 platser/1000 m² vy (BTA) och 1,5 besöksplatser. Byggnad av carport ska tillåtas.

Vissa parkeringar kommer nära bostadsfönster (närmare än 15 meter) i dessa fall ska parkeringarna avgränsas med låga plank och planteringar.

Störningar

* Radon

Tidigare mätningar i Sandhamnsområdet visar att området troligen består av normalradonmark, vilket i så fall innebär att radonskyddat byggnadssätt kommer att krävas. Radonundersökning ska utföras av exploatören innan bygglov.

Teknisk försörjning

* Vatten och avlopp

Vatten och spillvatten ansluts i Sandskogsvägen mellan område 1 och 2. Vatten ansluts även i Sandskogsvägen vid område 3. Dagvatten ansluts söder om område 1 och förs via dike med utlopp i havet. Lokalt omhändertagande av dagvatten inom området

eftersträvas.

* Värme

För att underlätta eventuell framtida anslutning till fjärrvärme ska bebyggelsen värmeförsörjas från en värmecentral/undercentral för varje etapp.

* El

Transformatorstationer ska finnas i varje delområde. Strävan har varit att samlokalisera dessa med undercentralerna då dessa tills vidare kommer att värmas med el. Undercentraler och transformatorstationer avses inte få egna fastigheter utan har placerats på mark markerad som parkering/carport.

* Avfall

Utrymmen i kök och soprum ska reserveras för källsortering av sopor. Sophämtning ska ske med sopbil från soprummen. Sopinkasten bör utformas så att de kan nås från rullstol.

Administrativa frågor

* Genomförandetid

En genomförandetid om fem år bedöms som tillräcklig.

Nynäshamn
MILJÖ- OCH ARKITEKTKONTORET



Sven Perman
Stadsarkitekt



Nils Sylwan
Planarkitekt

ANTAGEN AV MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN
1991-04-04, § 51, BETYGAR:

BARBRO STEIN
ORDF.

Kv SKONAREN m m

Sandhamnsområdet
Nynäshamns kommun

Upprättad i oktober 1990

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

1. INLEDNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder, som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för kv Skonaren m m, som upprättats i oktober 1990 av Nynäshamns kommuns miljö- och arkitektkontor.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för detaljplanen och därmed ansvarig för utbyggnaden av allmän platsmark samt för dess framtida drift och underhåll. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA-försörjning.

HSB Nynäshamn Ekonomisk Förening är ansvarig för genomförande-frågor inom kvarteretsmarken, utom byggandet av huvudledningar för VA, som enligt exploateringsavtalet utförs av kommunen.

Genomföranetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag kommunens beslut om antagande vinner laga kraft.

För etapp 1 har miljö- och byggnadsnämnden lämnat bygglov. Även etapp 2 kan byggas utan planändring medan etapp 3 kräver planändring för att kunna påbörjas.

Avtal

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan Nynäshamns kommun och HSB Nynäshamn Ekonomisk Förening. Avtalet innehåller bl a tidplan, fastighetsrättsliga bestämmelser, bestämmelser om anläggningarnas utörande, ersättningsfrågor mm.

Enligt exploateringsavtalet skall etapp 1 vara klar för inflyttning 2:a kvartalet 1992. Etapperna 2 och 3 skall vara inflyttningsklara 4:e kv 1992 resp 4:e kv 1993.

3 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m m

Tomtmarken skall fastighetsindelas i överensstämmelse med planförslaget. Nödvändigt utrymme skall upplåtas för kommunala VA-ledningar genom ledningsrätt.

Enligt exploateringsavtalet skall en utökning av kvarteret ske genom överföring av mark, som enligt nu gällande plan utgör parkmark.

4 TEKNISKA FRÅGOR

4.1 Markarbeten

Grundförhållanden

Exploatören svarar för erforderlig grundundersökning för bebyggelse inom kvarteret.

Fjärrvärme

Enligt exploateringsavtalet skall en värmecentral utföras för varje byggnadsetapp.

VA-anläggningar

Huvudledningar inom kvarteret skall tillhöra allmän VA-anläggning. Förbindelsepunkt skall anges i anslutning till huvudledningar.

El- och telenät

Utbyggnad genomföres av Televerket och Nynäshamns Energi AB. Kostnaden påföres exploatör respektive abonnent i form av taxa.

5 EKONOMISKA FRÅGOR

5.1 Kostnader för att genomföra exploateringen

Ersättning för försåld mark samt för plankostnad, gator och VA-ledningar m m regleras i exploateringsavtalet.

5.2 Kommunens kostnader för att genomföra planen

Investeringar


Kostnader för planläggning och utbyggnad enligt kap 5.1 har påförts resp kvarter genom avtal. I och med utbyggnaden av kv Skonaren är kommunens kostnader för planområdet täckta.

6 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagande av genomförandebeskrivningen har följande tjänstemän deltagit:

Nils Sylwan	Miljö- och arkitektkontoret
Börje Söderlund	Tekn förvaltningen
Thomas Gustafsson	"-
Lars Hagelin	"-
Sören Lindqvist	"-

NYNÄSHAMNS KOMMUN
Mark- och exploateringsavdelningen


Sigfred Eltvik
Avdelningschef