

Antagandehandling
1995-08-09
dnr 94.724/501Ink. 95-12-19
Dnr 95/1329

Detaljplan för

NYNÄSHAMN 2:81 M FL HAMNVISION 2000, ETAPP I

Nynäshamns stad
Nynäshamns kommun, Stockholms län

Upprättad i juni 1995

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen skall möjliggöra att småbåtshamnen kan få ett nytt ansikte, "waterfront", till Nynäshamns stads 50-årsjubileum 1996. Det innebär att tidplanen som helhet är pressad både då det gäller detaljplan, bygglov och byggande.

Bygglovgivningen bör kunna samordnas med avslutningen av planarbetet.

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under sommaren/hösten 1995.

Genomförandetid

En genomförandetid om 5 år har bedömts som tillräcklig då genomförandet är omedelbart förestående. Det är inte heller lämpligt att låsa planen för längre tid då arbetet med Hamnvision 2000 fortsätter med nya etapper som kan komma att påverka det aktuella planområdet.

Ansvarsfördelning vid plangenomförande

Kommunen ansvarar i huvudsak för genomförande av åtgärder på allmän plats och inom sina fastigheter. Inom fastigheter med andra ägare ligger genomförandeansvaret på ägarna själva. Ansvarsfördelningen regleras delvis genom exploateringsavtal.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmänna platser, t ex gator och hamntorg.

MARKFRÅGOR

Fastighetsägarförhållanden

Marken inom detaljplaneområdet är fördelad på tre fastighetsägare - Nynäshamns kommun, SJ och Nynäshamns Mark AB (se kartillustration). *Illustrationen måste göras om*

Kommunen

Öster om järnvägen äger kommunen kvartersmarken resp vatten-området i anslutning till "Rökeriet" och "Kvarnen" samt gatumarken längs järnvägen. Väster om järnvägen äger kommunen "infarts-parkeringen", gatumarken i Nynäsvägen samt delar av park- och parkeringsmarken norr om hamnfarten.

SJ

SJ äger järnvägsmarken, större delen av parkmarken kring gamla stationsbyggnaden samt delar av park- och parkeringsmarken norr om hamnfarten.

Arrende- och hyresupplåtelser

SJ hyresupplåter i dagsläget delar av gamla stationsbyggnaden för föreningsverksamhet. Resterande ytor disponeras av SJ.

Marken till hamburgerrestaurangen väster om stationsbyggnaden arrendeupplåts f n av SJ till restauranginnehavaren.

Marken till hamburgerbaren omedelbart öster om järnvägen arrendeupplåts av kommunen till barinnehavaren.

Marken till "Rökeriet" och "Sheraton" har försålts till verksamhetsidkaren. Lokalerna i övriga befintliga byggnader - "Kvarnen" och bodarna - hyresupplåts av kommunen till olika verksamhetsidkare.

Markförvärv/marklösen

För ett plangenomförande i en första etapp har kommunen tagit upp diskussioner med SJ om förvärv/inlösen av SJ:s mark i kvarteret kring gamla stationsbyggnaden, vid bussterminalen samt i resp norr om hamnfarten.

För ett plangenomförande i en första etapp avser kommunen att ta upp diskussioner med SJ om förvärv/lösen av SJ:s mark i kvarteret kring gamla stationsbyggnaden samt inom park- och parkerings-området norr om hamnfarten.

Övriga markåtkomstfrågor längs järnvägen

Två uppställningsspår öster om befintlig perrong vid Nynäshamns station kommer sannolikt inte att behövas av SJ om 2-3 år sedan dubbelspårsutbyggnaden till Västerhaninge genomförts. Kommunen avser att senare även diskutera förvärv av marken i detta avsnitt. En sådan diskussion kan aktualiseras tidigast 1997.

Två uppställningsspår öster om befintlig perrong vid pendeltågs-stationen kommer inte att behövas av SJ om 3-4 år sedan dubbelspårsutbyggnaden fram till Västerhaninge genomförts. Kommunen avser att senare även ta upp diskussion om förvärv av denna järnvägsmark. En sådan diskussion kan aktualiseras tidigast 1997.

Ett uppställningsspår i anslutning till befintligt godsmagasin i gränsen till park- och parkeringsytan norr om hamnfarten kan komma att tas ur drift av SJ relativt snart. Godsmagasinet avses borttransporteras. Ett kommunalt övertagande av denna mark kan aktualiseras.

Diskussioner kan komma att föras med NCC om förvärv av bolagets mark och vatten i södra delen av detaljplaneområdet i en senare genomförandeetapp.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Erforderlig fastighetsbildning sker genom avstyckning och fastighetsreglering.

Servitut och ledningsrätt

Utrymme för el- samt vatten- och avloppsledningar upplåts i förekommande fall genom servitut eller ledningsrätt.

På avsatt tomt för båtförsäljning mm i "rökerikvarteret" planeras en byggnad för utställning och försäljning av båtar. Här förutsätts att angöring kan ske från två håll, dvs dels i tomtens norra del via gemensamhetsgata på kvartersmark (g1), dels i tomtens södra del via kvartersmark för hamn-ändamål ut till allmän gata. Den södra angöringen säkerställs juridiskt genom t ex servitut.

Gemensamhetsanläggningar

I syfte att lösa tillfartsfrågorna för varutransporter och skötsel av gemensamma kommunikationsytor i "rökerikvarteret" avses en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas.

Bodtorget kan senare komma att avstyckas i sin helhet. En förutsättning är då att torgfastigheten omfattas av någon form av gemensamhetsanläggning för t ex skötsel av torgytan mellan bodarna.

Avtal

Köpe- och/eller exploateringsavtal avses träffas med fastighetsägarna/exploatörerna inom planområdet. Avtalen ska i stort reglera tidplan och åtaganden vid genomförande av detaljplanen, förekommande marköverlåtelse/regleringar samt uttag av exploateringsavgifter. I samband med marköverföringar från annan mark-ägare till kommunen och som genomförs med fastighetsreglering, avses särskilda överenskommelser träffas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plan- och exploateringsekonomi

Som underlag för bedömningar om planens ekonomiska genomförbarhet i förhållande till uppställda ambitioner i "Hamnvision 2000" har grova plan- och exploateringsekonomiska beräkningar utförts före plansamråd. Beräkningarna, som grundar sig på erfarenhetssiffror, innehåller också "fördelningsnycklar" för en rimlig fördelning av kostnaderna mellan förekommande markägare/exploatörer inom planområdet inkl kommunen. Kostnadsberäkningarna kommer successivt att förfinas under planprocessens gång.

I beräkningsunderlaget för genomförandekostnaderna har följande anläggningsåtgärder tagits med:

<i>Väster om järnvägen:</i>	Upprustning av infartsparkeringen vid pendeltågsstationen
	Upprustning av parken kring gamla stationshuset
<i>Öster om järnvägen:</i>	Viss upprustning av befintliga gator inom "rökeri-kvarteret" och parkeringsplatserna längs gatan mellan hamninfarten och "Freja-parkeringen"
	Upprustning av parkeringsyta vid "Kvarnen"
	Viss upprustning av kaj och sjösättningsramp samt en mindre utfyllnad längs stranden mitt för servicebyggnaden

Utöver åtgärderna enligt ovan innehåller kalkylen kostnader för markförvärv, detaljpanelläggning, fastighetsbildning, projektering, besiktning, kontroll samt övrig administration. På intäktssidan återfinns bl a intäkter av markförsäljning och SL:s ekonomiska medverkan i infartsparkeringen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Befintligt ledningssystem för vatten-, spill- resp dagvattenledningar utnyttjas i befintligt skick. Inga ombyggnader sker inom ramen för nu aktuell detaljplaneläggning.

Vatten och avlopp

Va-förvaltningen upprättar nya formella förbindelsepunkter i takt med att markförsäljning och avstyckning sker.

Rökgasrening

En för "rökeriet" och kommunen samfällt accepterad rökgasrening ska installeras i "rökeriet". Åtgärden ska helt genomföras och bekostas av rökeriidkaren.

Nynäshamn

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anders Biberg
Avd chef Mex-avd

Nils Sylwan
Planchef