

Detaljplan för
INDUSTRIBYN m m
 (Lamellen 1 m fl)
 Nynäshamns kommun, Stockholms län
 Upprättad i juni 1995
 Reviderad i september 1995

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN	
Stockholms län	
Ink	1996 -01- 1 5
Dnr	95/1442

Antagandehandling
 Dnr 94.792/501

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Fastighetsförteckning

Grundkartan utgörs av kommunens primärkarta som är granskad och kompletterad av Södertälje lantmäteridistrikt 1994-11-07.

Fastighetsförteckningen har upprättats 1995-03-13 av lantmäteriets lokalkontor i Nynäshamn.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen gör det möjligt att utvidga kommunens befintliga reningsverk med en anläggning för sedimentering m m väster om nuvarande fastighet. Den reglerar också de fastighetsrättsliga förhållandena i anslutning till Oljehamnsvägen och Raffinaderivägen så att de kommer att överensstämma med planerade och genomförda ombyggnader.

Planens södra del omfattar ett befintligt industri- och kontorsområde som kallas Industribyn och som har blivit bebyggt utan plan. I detaljplanen föreslås att detta utvidgas något i sin norra del, samtidigt som bebyggelsens omfattning och utformning regleras och trafikangöringen klargöres. En mindre del av industriområdet redovisas även med den alternativa användningen småbåtsvarv och i angränsande vattenområde får en hamn anläggas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget en kilometer nordost om Nynäshamns centrum, mellan oljehamnen i norr och färjehamnen i söder. Det gränsar i öster till fjärden Mysingen och i norr till oljeraffinaderiets industriområde.

328
 92/84

Areal

Planområdets areal är ca 9 ha, varav 1,3 ha utgör vattenområde.

Markägoförhållanden

Fastigheten Lamellen 1 ägs av Nynäshamns kommun liksom Raffinaderivägens nuvarande område. Större delen av planområdet i övrigt, inklusive Industribyn, tillhör AB Nynäs Petroleum. Resterande delar ägs av NCC Fastigheter AB, dvs även vattenområdet.

Mellan AB Nynäs Petroleum och kommunen finns ett avtal från 1993, som innebär att kommunen överlåter ett område söder om reningsverket inom Lamellen 1 till Nynäs Petroleum och i gengäld erhåller ett område längs Raffinaderivägen samt större delen av den sk "Skrotbacken" väster om reningsverket. De tre markägarna i planområdet har dessutom, i ett ännu inte undertecknat avtal, kommit överens om följande markbyten:

- Av NCC Fastigheter får kommunen två mindre områden, det ena i Oljehamnsvägens västra del, det andra mellan "Skrotbacken" och reningsverket.
- NCC Fastigheter överlåter ett smalt strandområde söder om Industribyn till Nynäs Petroleum.
- I gengäld får NCC Fastigheter två områden vid Oljehamnsvägen av Nynäs Petroleum.

Detta avtal innehåller även medgivande om väg- och ledningsservitut i Oljehamnsvägen för Lamellen 1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

- Detaljplanen ligger inom områdesplanen för Norvik-Kalvö industriområde, upprättad 1977. Där redovisas Industribyn såsom avsedd för service och lätt industri, medan "Skrotbacken" ingår som en del av raffinaderiets storindustriområde.
- Enligt översiktsplanen för Nynäshamns kommun, antagen av kommunfullmäktige i juni 1991, bör områdesplanen för Norvik-Kalvö ses över och gällande stadsplan upphävas.

Detaljplaner

Reningsverkets område, delar av Oljehamnsvägen m m ingår i den vidsträckta stadsplanen för Norvik industriområde, som fastställdes 1988. Oljehamnsvägen redovisas där som trafikområde i sin gamla, krokiga, sträckning. Reningsverkets fastighet, jämte mindre delar av Industribyn och "Skrotbacken", utgör ett område för allmänt ändamål. Utanför reningsverket är en del av Mysingen planlagd som öppet vattenområde. Planens genomförandetid går ut 1999.

JST
9x 7/1

Raffinaderivägen ingår i stadsplanen för Telis industriområde och en del av infartsleden, fastställd 1985. Enligt denna plan är Raffinaderivägen inte allmän plats. Planens genomförandetid har gått ut.

Planområdet i övrigt, d v s Industribyn och "Skrotbacken", omfattas inte av någon gällande detaljplan, om man bortser från ett mindre område som är avsett för reningsverket (allmänt ändamål).

Strandskydd

Strandområdet vid Industribyn är undantaget från det generella strandskyddet. För fastigheten Lamellen 1 har aldrig gällt strandskydd, eftersom den ingått i äldre stadsplaner.

Program för planområdet

Något egentligt program för planområdet har inte upprättats. Planarbetet har istället väglett av ovannämnda trepartsavtal (se Markägoförhållanden) samt av en skrivelse från Nynäs Petroleum 1994-06-17 angående önskvärd användning av Industribyn. I skrivelsen framföres önskemål om att planen bör vara så flexibel som möjligt och att Industribyn bör kunna in-rymma kontor, verkstad, varv, experimenthall samt brygga eller kaj.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 1994-12-15 om planuppdrag. Planarbetet ska bekostas av AB Nynäs Petroleum och kommunens VA-förvaltning.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Utbyggnaden av kommunens avloppsreningsverk omfattar anläggande av en våtmark som slutsteg i reningsprocessen. Våtmarken är belägen en kilometer nordväst om planområdet. En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats för denna del av reningsverket.

Behovet av MKB för nya industriverksamheter inom planen avgörs vid bygglovsprövningen eller vid en eventuell prövning enligt miljöskyddslagen, när verksamheternas karaktär och omfattning är bättre kända.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Söder om Oljehamnsvägen är terrängen starkt kuperad och består delvis av kalt berg, som i söder och öster stupar brant ner i Mysingen. På några ställen finns gles tallskog och nära infarten till Industribyn två stora ekar, som föreslås bli skyddade av planbestämmelsen n₂. Genom planbestämmelsen n₁ bevaras en del av bergspartiet närmast söder om reningsverket som en avskärmning och ett skydd gentemot Industribyn.

JST
9X 18/2

Geotekniska förhållanden

Inom större delen av planområdet ligger berget i dagen eller nära markytan. Vid nyexploatering kan det därför bli nödvändigt med sprängning.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga byggnadsminnen eller kända fasta fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden*Avloppsreningsverk*

Planen redovisar ett markområde för avloppsreningsverk som omfattar 16 700 m², av vilket 5 000 m² får bebyggas (30%). Befintligt reningsverk ligger i den östra delen. I den västra finns nu två förrådsbyggnader, som kommer att behållas vid sidan av den där planerade flocknings- och pumpstationsbyggnaden. När denna blivit uppförd, återstår drygt 1 600 m² att bebygga av den tillåtna byggnadsarean på 5 000 m². Den för området angivna högsta byggnadshöjden (9,5) överstiger något höjden på den högsta befintliga byggnaden, som är 9,2 meter.

Som ett resultat av de avtalade fastighetsregleringarna, kommer den södra av de två ovannämnda förrådsbyggnaderna att ligga med ena sidan på en fastighetsgräns, som även är användningsgräns i detaljplanen. Byggnaden får trots detta ligga kvar, men om den ersätts av ett nytt hus, måste detta placeras 5 meter från gränsen.

Pumpstation

Vid Oljehamnsvägens västra ände finns nu en pumpstation för tryckavloppsledningen under vägen. För att underlätta reparation och underhåll behövs en mindre byggnad ovan mark.

Industri norr om Oljehamnsvägen

Ett triangulärt område norr om Oljehamnsvägen, som bl a är trafikområde i gällande plan, övergår till att bli industriområde och kan därmed inlemmas i angränsande befintliga industriområde. Ytan uppgår till 2 800 m², varav 850 m² får bebyggas till samma höjd som det befintliga industriområdet.

Industribyn: Industri och kontor

Industribyns markområde utökas enligt planen till att totalt omfatta 45 000 m². Sammanlagt tillåter planen att 12 900 m² bebyggs, vilket ger en möjlighet att utöka av befintlig byggnadsarea med 8 800 m². Av hänsyn till terräng och befintliga byggnader varierar den tillåtna byggnadshöjden mellan 9,5 och 3,5 meter. Användningen av området varierar likaså: I norr, närmast reningsverket, tillåts endast småindustri, medan den sydligaste delen, med utsikt över hamnen och exponering mot infartsleden, reserveras för kontor. Däremellan ligger två områden för både småindustri och kontor, varav det ena - som omfattar ett jämförelsevis flackt strandparti - även får användas för småbåtsvarv. Bortsett från det sistnämnda, överensstämmer denna markanvändning med befintliga förhållanden.

JJA
9/8

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Både inom planområdet och i dess närhet finns byggnader som utgör värdefulla industriminnen. I en inventering, som utfördes på uppdrag av länsantikvarien 1978, dokumenterades den putsade tegelbyggnaden vid infarten till Industribyn (uppförd 1911). Denna har tidigare använts för skiftande industriändamål och senare inrymt samlingslokal och bibliotek, men för närvarande finns där endast kontor och lager. I detaljplanen har en bestämmelse införts, som främst avser att skydda den gamla byggnadens exteriör.

Norr om planområdet har en del av AB Statmos' tegelbyggnad från 1904 bevarats och söder om planområdet finns två pumphus kvar efter ett tidigare bensinupplag.

Skyddsrum m m

Skyddsrum krävs i planområdet. Antalet skyddsrumspplatser är otillräckligt. Före bygglov ska besked inhämtas om ifall skyddsrum behöver byggas. Övriga försvarsintressen i området tillgodoses genom begränsningar av hur marken får bebyggas.

Friytor

I de norra och södra delarna av Industribyn undantas vissa områden från bebyggelse. Dessa består huvudsakligen av branta, glest trädbevuxna bergspartier. Vid Raffinaderivägen omfattar planen ett naturområde, som i gällande stadsplan ingår i vägens trafikområde. Eftersom trafikområdet är onödigt brett - 10 meter tillräckligt - kan resterande del istället sammanföras med den angränsande stadsplanens parkområde. Enligt nuvarande planpraxis är detta parkområde att betrakta som "natur"-område.

Vattenområden

Utanför Industribyn har ett ca 60 meter brett vattenområde tagits med i planen. Den del som ligger utanför området för småbåtsvarv får användas som hamn till 50 meter från stranden. I övrigt behålls vattenområdet oförändrat, bl a av hänsyn till landskapsbilden. Vattendjupet i området överstiger 5 meter.

Hamnen utgör ett komplement till varvsverksamheten. Den kan komma att behöva någon form av vågbrytare som skydd mot vågor orsakade av nordostliga vindar. För att undvika krav på fartbegränsning i hamnbassängen har en särskild planbestämmelse införts angående utformning av eventuella bryggor.

Gator och trafik

Gatunät

Raffinaderivägen och Oljehamnsvägen kommer att få något ändrade lägen i samband med att den planerade nya infartsleden byggs väster om planområdet. Raffinaderivägen ansluts då till infartsleden i en fyrvägskorsning så som plankartans illustration visar. För att uppnå tillräckliga svängradier krävs ombyggnad upp till och med korsningen med Oljehamnsvägen. Utan samband med detta behövs dessutom utrymme för en vändplats framför raffinaderiets grindar, eftersom dessa är stängda under en del av dygnet.

JIT *[Signature]*

Oljehamnsvägen och Mysingsvägen blir trafikområde på kvartersmark, dvs de kommer inte att bli allmän plats och kan därmed stängas av för allmänheten. Skälet till detta är att kommunen endast kommer att äga en liten del av marken där de ligger och att det inte finns något intresse från kommunens sida att köpa övriga delar. Raffinaderivägen däremot, övergår till att bli allmän plats, eftersom kommunen där äger marken och även ansvarar för underhållet.

Vid utbyggnad av hamnens norra del kan Mysingsvägen komma att utnyttjas av ökad trafik med anknytning till detta område. I planen har emellertid Mysingsvägens trafikområde enbart utformats för nuvarande behov i området och för trafiken till Industribyn. En eventuell framtida vägombbyggnad, som syftar till att förbättra framkomligheten söderut, har möjliggjorts genom att byggrätten i kontorsområdet lagts på större avstånd från vägen än som annars är nödvändigt.

Angöring och utfart

Angöring till reningsverket sker genom Oljehamnsvägen och angöring till Industribyn genom Mysingsvägen. Oljehamnsvägen används även av trafik till raffinaderiet, men den största delen av trafiken dit går enbart på Raffinaderivägen. Fastigheten Kalvö 1:24 (Statoil) har en in- och utfart vid Raffinaderivägen, som korsar GCM-vägens område och som behålles oförändrad. På Mysingsvägen försiggår även viss trafik till ett fiskrökeri söder om planområdet samt vintertid till en snötipp.

Parkering

Plats för bilparkering ska ordnas inom respektive fastighet. Vid nyexploatering gäller följande behovstal per 1000 m² våningsyta:

Industri	13 platser
Kontor	20 platser

I den sydvästra delen av Industribyns område finns en relativt outnyttjad parkeringsplats, som delvis får bebyggas med kontorshus. Detta förutsätter naturligtvis att parkeringsbehovet tillgodoses på annat sätt.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Längs Raffinaderivägen finns en gång-, cykel- och mopedväg, som kommer att behöva byggas om norr om Oljehamnsvägen på grund av att en avloppsledning ska dras fram där. Samtidigt kommer kommunen att överta marken från Nynäs Petroleum och vägområdet blir därför allmän plats.

Busstrafik

En busslinje går på Raffinaderivägen in till raffinaderiet.

Järnvägstrafik

Genom planområdet går två industrispår till raffinaderiet. Det östra spåret är för närvarande inte i bruk, men bevaras för eventuella framtida behov. Planen utgör inget hinder för detta, eftersom spåret

JST / MJK

ligger inom industri- och trafikområden. Rätt till spårtrafik tillförsäkras Nynäs Petroleum genom ett avtal från 1990.

Störningar

Reningsverket ger normalt inte upphov till några störningar för omgivningen. Inom Industribyns område har ändå en viss skyddszon skapats genom att angränsande delar lämnats obebyggda och genom att marknivån där behålles oförändrad. Dessutom tillåts endast industriverksamhet i områdets norra del.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Utbyggnaden av reningsverket ingår som en del i den planerade utbyggnaden för slutlig kväverening av avloppsvattnet. Väster om nuvarande reningsverk kommer därför en anläggning bestående av sedimenteringsbassänger och pumpstation att uppföras. Sedan avloppsvattnet passerat där, kommer det att pumpas vidare till den planerade våtmarken i Alhagen, som utgör sista steget i reningsprocessen. Nya ledningar planeras därför under Oljehamnsvägen och GCM-vägen vid Raffinaderivägen och vidare mot nordväst. På en kort sträcka vid gatukorsningen måste den även passera angränsande industriområde. Liksom i Oljehamnsvägen krävs där att ledningsrätten markeras på plankartan (u) och kompletteras med servitut.

Avloppsvattnet kommer till reningsverket från två håll: Den största mängden (ca 80%) pumpas i en ledning från söder genom Industribyns nordvästra del, medan resten leds via Oljehamnsvägen. Båda ledningarna ligger på kvartersmark och måste därför hållas tillgängliga genom en särskild planbestämmelse (u). Detta medför inga problem för den norra ledningen, som efter ombyggnad helt ligger inom Oljehamnsvägens trafikområde. Den södra ledningen, som går genom Industribyns nordvästra del, medför däremot vissa begränsningar av industriområdets byggbarhet. På ett ställe har den dessutom blivit överbyggd av en provisorisk plåthall, vilket kräver en särskild överenskommelse mellan fastighetsägaren och kommunen.

Spillvattnet från Industribyn leds till en anslutningspunkt nära Mysingsvägen, medan anslutningspunkten för vattnet ligger vid Raffinaderivägen.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvattnet bör eftersträvas.

Värme

Kommunen rekommenderar att flexibla uppvärmningssystem används, för att därmed möjliggöra anslutning till ett eventuellt framtida fjärrvärmenät. Alternativ till olje- och eluppvärmning bör eftersträvas.

Elförsörjning

Ett kraftledningsstråk når planområdet från nordväst. Transformator finns väster om Raffinaderivägen. Därifrån går ledningarna vidare i gatumark. För elförsörjningen till Industribyn och

320. 8/27X

reningsverket har ett område för en ny transformator lagts ut söder om Oljehamnsvägen. Mellan transformatorn och vägen planeras va-ledningar, varför ett en del av området åsatts planbeteckningen "u".

Avfall

Vid projektering och bygglovsprövning ska sophantering utformas i samråd med miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen och Södertörns Renhållningsverk AB.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanen har 5 års genomförandetid. När denna tid löpt ut fortsätter planen emellertid att gälla om den inte ändras, men fastighetsägarna har inte längre samma rätt att utnyttja de byggmöjligheter som planen ger. Skälet till att inte en längre genomförandetid valts är att det råder så stor osäkerhet om den framtida användningen av angränsande områden i söder och väster.

REVIDERING

Efter utställning av planförslaget har detaljplanen reviderats i september 1995. Revideringen innebär att planen utökats med vattenområden och tomt för transformator.

Nynäshamns kommun
MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Tomas Almgren
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
1995-10-26.
Betygar

Tore Åkerbäck
Ordförande

