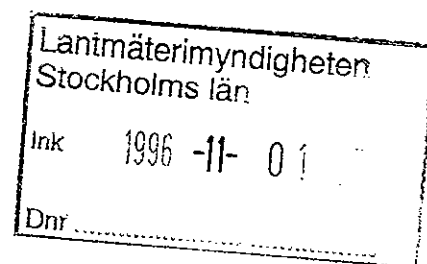


Antagandehandling  
dnr 95.1089/214

Detaljplan för

## VALKYRIAN 3

Nynäshamns kommun, Stockholms län  
Upprättad i december 1995



## Planbeskrivning

### HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser  
Illustrationskarta i skala 1:500  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning

Grundkartan utgörs av kommunens primärkarta som är granskad och kompletterad av Södertälje lantmåteridistrikt 1995-

Fastighetsförteckningen har upprättats av lantmäteriets lokalkontor, Nynäshamn 1995-10-10.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ekohuset ska vara en mötesplats för allmänheten och inrymma servering, och butik för bl a närodlat. Vidare ska möjliggöras utställningar, seminarier, studiecirklar och kurser. Verksamheten ska bedrivas med ekologiska förtecken.

Trädgården ska i huvudsak vara öppen för allmänheten och ha en ekologisk inriktning. Den kan inrymma förråd och servering. Trädgården ska samnyttjas med intilliggande parkmark.

Det befintliga huset har stort kulturhistoriskt värde och får därför inte rivas eller förvanskas.

## PLANDATA

**Lägesbestämning**

Planområdet är beläget centralt i Nynäshamn mellan Mörbyvägen och Folkets Hus.

**Areal**

Planområdets areal är 2456 m<sup>2</sup>.

**Markägoförhållanden**

Fastigheten Valkyrian 3 ägs av NÖSBAB (se genomförandebeskrivningen).

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Detaljplaner**

För området gäller detaljplan S138 fastställd 68-06-11. Planen kommer att ersätta del av detaljplan S138, som anger parkeringsändamål för planområdet. Området gränsar till detaljplanerna S127 fastställd 65-10-29, S145 fastställd 69-12-29 och S162 fastställd 74-04-20.

**Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsen beslöt, 1995-04-05, § 126, att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att utreda parkeringsbehovet och genomföra en planändring för kv Valkyrian som medger ekohus.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

**Natur**

Tomten sluttar från ett bergigt parti i norr, där befintligt hus är beläget mot en relativt plan gräsbevuxen del i söder. Tomten inrymmer ett antal värdefulla träd. Dominerande är sex stora ekar, men även björkar, lind, bok, ett antal fruktträd m m, finns på tomten. Två av ekarna föreslås tas ner för att göra tomten ljusare och för att resterande trädkronor ska få en vackrare utformning. Vidare finns ett antal björkar och en gran som bör tas bort. Träden har mätts in, se figur 1. Figuren visar vilka träd som ska bevaras och vilka som ska tas bort.

Tomtens träd har stort värde för miljön i denna del av Nynäshamns centrum. Träden bevaras därför genom att marklov för trädfällning införs. Ett vite till skydd för träden ska villkoras i bygglov då förråd eller servering byggs.

## Bebyggelseområde

### *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*

Huset på Valkyrian 3 byggdes 1903 och benämndes tidigare "Solliden". Byggherre var överläraren Anders Tilas. Huset var från början en tvåfamiljsvilla.

Ritningarna har namnet E Landewall. Denne är sannolikt identisk med Gustav Erik Landewall född 1867. Han utbildade sig till murarmästare och fortsatte i detta yrke och som ritare hos flera av den tidens erkända arkitekter, under tiden 1896-03 hos Ferdinand Boberg, jugendepokens mest kände svenske arkitekt. 1911 valdes han in i murmästarämbetet.

Husets stil är en återhållen snickarglädje. Den faluröda färgen och de vitmålade detaljerna är ett nationalromantiskt drag. Det falsade plåttaket, brutet och valmat, med takfönster, ger huset en påtagligt "tunn" karaktär, som går igen i fasadutsmyckningarna bl a i form av snedställda vita bräder mot faluröd bakgrund och spröjsade fönster i väggliv. Denna karaktär skulle helt gå förlorad vid t ex utvändig tilläggsisolering eller byte av takmaterial.

### *Tillgänglighet*

Handikapptillgängligheten till huset går att lösa genom en ramp. Rampen ska utformas så att den inte strider mot bevarandekraven och uppfyller gällande krav på tillgänglighet.

Inom huset gäller tillgänglighetskrav enligt byggnadsverkslagen, vilket sannolikt innebär bl a krav på hiss eller likvärdig lösning till övre planet.

### **Gator och trafik**

Mörbyvägen är, i anslutning till och på samma sida som Valkyrian 3, utformad delvis med tvärställda parkeringar och delvis med parkeringar längs med gatan. Innanför parkeringarna saknas trottoar. Norr om fastigheten mot infarten till Stadshusparkeringen är gatan utformad på liknande sätt och även utanför Baptistkyrkan.

Då Valkyrian 3 får en publik användning ökar behovet av en gångbana längs Mörbyvägen på samma sida som Valkyrian 3. Samma effekt har centrumvandringen mot Alkärrsplan. Den framtida utformningen av Mörbyvägen med gångbana, parkeringar och ev cykelbana bör därför studeras i samband med den pågående centrumöversynen med inriktning på att åtgärder ska påbörjas under 1996.

### *Angöring och utfart*

Angöring till fastigheten ska främst ske via infart från Mörbyvägen. I övrigt läggs utfartsförbud ut längs Mörbyvägen. Befintliga förhållanden ger i dag möjlighet till utfart mot den intilliggande Stadshusparkeringen. Denna möjlighet garanteras inte i föreliggande detaljplan, eftersom det skulle binda upp användningen av Stadshusparkeringen och ev försvåra eller omöjliggöra den påäckning av denna parkering, vilken tillåts i gällande plan.

Angöring till servering i trädgården ska tillåtas ske via gång- och cykelvägen längs tomtens södra del.

### *Parkering*

Parkeringsberäkningen utgår från kommunens parkeringsnorm och bygger på fastighetens användning, som är blandad och svårbedömbad ur parkeringssynpunkt. Vidare tas hänsyn till att parkeringsplatserna utnyttjas under tider som gör ett samnyttjande möjligt. Ca fyra till sex parkeringsplatser, inklusive handikapparkeringsplats, bedöms rymmas inom fastigheten. I övrigt införs parkeringsförbud inom tomtens.

Angående parkeringssituationen inom området och hur den påverkas av föreliggande planförslag, se miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens utredning "Kv Valkyrian 3, Parkeringskonsekvenser av Ekohus, Nynäshamn", 1995-08-21.

Som nämnts ovan bedöms inte planen påverka möjligheten att däcka över Stadshusparkeringen på annat sätt än att hänsyn bör tas till huset ur bl a estetisk synpunkt.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Inom verksamhetsområde för kommunal avloppsanläggning krävs normalt anslutning till avloppsnätet av spillvattenavlopp. För toalettavloppet kan alternativa lösningar studeras, tex multrum, vilket i så fall medför att endast BDT-vattnet (Bad, Disk o Tvättvatten) går ut i det kommunala nätet. Även för BDT-vattnet kan alternativa lösningar studeras.

#### *Dagvatten*

Dagvattnet ska tas om hand lokalt, ev i ett synligt vattenreningssystem. Man kan exempelvis ha en pump driven av en solcell som pumpar upp vatten ur ett magasin för bevattning. Dagvattenhanteringen regleras genom en bestämmelse.

#### *Värme*

Uppvärmningssystemet ska möjliggöra anslutning till ett ev framtida fjärrvärmenät. Kommunen värdesätter uppvärmningssystem som tar hänsyn till det ekologiska kretsloppet, dvs alternativ till olje- och eluppvärmning.

*Avfall*

Soprum ska utrustas för källsortering av sopor i tre fraktioner. Sophanteringen ska lösas i samråd med miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen och Södertörns Renhållningsverk AB i samband med projektering och bygglovsprövning.

Plats för kompostering av köks- och trädgårdsavfall ska finnas.

**Administrativa frågor**

*Genomförandetid*

Genomförandetiden har satts till fem år.

*Lovplikten*

Marklov krävs för fällning av träd.

Nynäshamns kommun  
MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

  
Nils Sylwan  
Planarkitekt

