

Nynäshamns kommun  
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen  
Åke v Matern

Planavdelningen

VPB70809.DOC

**Detaljplan för del av Nynäshamn 2:57 m m (vid Vattentornet),  
Nynäshamns kommun, Stockholms län.  
(Upprättad i september 1997)**

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser  
Illustrationsplan  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Miljökonsekvensbeskrivning

#### PLANENS SYFTE

Planen ska möjliggöra nybyggnad av 22 friliggande enfamiljsbostäder inom en del av ett befintligt parkområde kring vattentornet i Nynäshamns tätort.

#### PLANDATA

##### Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger inom ett obebyggt område som begränsas av Nynäsbanan i söder, Idunvägen i väster, Gröndalsvägen i norr och kvarteren Linden och Fjället i öster.

Planen omfattar ca 2,5 ha av det ca 6-7 ha stora obebyggda markområdet kring vattentornet.

##### Markägande

Marken inom planområdet ägs huvudsakligen av NCC Fastigheter AB utom en mindre del om ca 500 kvm av kv Masurbjörken i norr och ca 250 kvm i Fjällvägens förlängning, som ägs av kommunen (kultur-, park och fritidsnämnden resp miljö- och stadsbyggnadsnämnden).

##### Servitut och andra rättigheter

Inom planområdet finns servitut för Vattentornet i fastigheten Masurbjörken I.

## TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDE

### Planförhållanden

För området gäller huvudsakligen stadsplan S1 från år 1915 som anger "allmänna platser/planterade" (parkmark) för området.

För ovanstående del av kv Masurbjörken, som med ca 500 kvm ingår i planområdet, gäller stadsplan S121 från 1963 som här anger "allmänt ändamål" (sammanhänger med tidigare planering för Gröndalsskolan norr därom). Föreslagna ändring av stadsplanen i den del som anger allmänt ändamål, bedöms inte medföra någon olägenhet ur framtida planeringssynpunkt.

I samband med kommunens arbete med "näringslivsstrategi...etc" beslöt kommunstyrelsen år 1994 att området kring vattentornet skulle ingå bland de områden som skulle prioriteras i en ambition att åstadkomma attraktiva villatomter.

På uppdrag av kommunstyrelsen mark- och exploateringsavdelning upprättade miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens planavdelning ett detaljplaneprogram för området som under hösten 1996 varit föremål för samråd. (Se separat samrådsredogörelse).

## FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Området är beläget på en bergsplatå söder om vattentornet med tillfart från Gröndalsvägen i norr. Naturen karaktäriseras av en starkt kuperad bergskulle som kröns av typisk skärgårdsnatur med kala hällar och låga martallar. Omedelbart utanför planområdet övergår bergskullens natur till rik lövträdsvegetation med ekar och hasselnår där bergsplatån övergår till branta moränsluttningar på sidorna.

#### Geotekniska förhållanden

Berggrunden består av gnejs i likhet med större delen av kommunen.

En speciell sprickbildning i berget är av geologiskt intresse ("Nålsögat"). Planens utbredning har utformats med hänsyn till önskan att behålla "nålsögat". Det hamnar utanför planområdet.

#### Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

#### Anpassning av bebyggelsen till naturen

Genom föreslagna koncentrerade byggnadstyp kan onödiga sprängningar begränsas. Det är vidare planens strävan att den klippiga naturen, till vilken bebyggelsen ska anpassas, ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. För att ytterligare stärka skyddet för den

klippiga naturen föreslås bestämmelse om att klipp hållar och berg i dagen ska bevaras inom med prickar betecknade områden.

## **Bebyggelse- områden**

### Bostäder

För området föreslås 22 st friliggande enfamiljsbostäder (villor). Med hänsyn till att tomterna är relativt små (800-1000 kvm) och att terrängen består av klippor och berg föreslås att byggnaderna utförs med så liten byggnadsyta på marken som möjligt. Detta medför att byggnaderna koncentreras till två våningar istället för att utbreda sig i ett plan på marken.

För att möjliggöra villabebyggelse av mer anspråksfullt slag föreslås att gränsen för högsta tillåtna bruksarea sätts relativt högt - ca 260 kvm - vilket motsvarar en boyta om ca 175 kvm, eller 5 r.o.k. och dubbelgarage.

Byggnaderna, som begränsas till två våningar i höjd, föreslås utformade med suterrängvåning och indragen takvåning med hänsyn till den sluttande terrängen.

Byggnaderna föreslås med putsade fasader med varierande kulörer och med tak av rött lertaktegel.

### Bostädernas handikappanpassning

För handikappanpassning i bostäder med flera plan gäller bl a Boverkets Byggregler (BBR3:222) där det framgår att entréplanet skall rymma hygienrum, avskiljbar bäddplats (sovalkov), möjlighet att tillaga mat, utrymme för måltider, plats för sittgrupp och utrymme för förvaring etc. I de fall entréplanet inte kan utformas enligt ovanstående handikappkrav föreskriver planen att byggnaderna ska byggas så, att handikapphiss eller lyftplatta enkelt ska kunna installeras i reserverade utrymmen, förråd el liknande om handikappanpassning i höjddled skulle erfordras i en framtid.

## **Gator och trafik**

### Gatunät

Bebyggelsen nås via Gröndalsvägen där tillfart sker via ny väg ca 50 m väster om Herkulesvägens anslutning till Gröndalsvägen. Den nya vägen kommer att utgöra kvartersmark och nyttjas som gemensamhetsanläggning för fastighetsägarna i den kommande bebyggelsen. Vägen förutsätts bli tillgänglig för allmän gångtrafik.

En vägsamfällighet är huvudman för tillfartsvägen som blir enskild väg icke upplåten för allmän körtrafik.

### Trottoar

Vägen förses med trottoar.

### Parkering

All parkering förutsätts ske på tomtmark.

### Kollektivtrafik

Buss 854 trafikerar Idunvägen. Avstånd till närmaste pendeltågsstation är ca 800 m.

## **Störningar**

### Skydd mot störning

En ca 90 cm hög mur eller plank förutsätts i den nya vägens kurva mot fastigheten Linden 5 för att eventuella störningar från vägen ska minimeras.

Den bebyggelse som föreslagits närmast järnvägen ska utformas så, att max buller från järnvägen inte kan överskrida 30 dBA inomhus.

## **Teknisk försörjning**

### Vatten och avlopp

Anslutning till kommunens va-nät sker vid Gröndalsvägen

### Uppvärmning

Uppvärmning ska vara anpassat till framtida fjärrvärmesystem.  
Vattenburen värme.

### Elförsörjning

Utrymme för transformatorstation reserveras vid planerad vändplan.

## **Administrativa frågor**

### Genomförandetiden

Genomförandetiden är tio år från det datum planen vinner laga kraft.  
Huvudman för planens genomförande är NCC Fastigheter AB.

### Kostnader

Exploaterings- och plankostnader kommer att regleras i särskilda avtal.

### Servitut

Gällande servitut och andra rättigheter som berörs av planområdet regleras i särskild lantmäteri-förrättning.

### Allmänna platser

Allmänna platser ingår ej inom planområdet.

**MEDVERKANDE** Detaljplanen har upprättats av Nynäshamn kommuns miljö- och stadsbyggnadsförvaltning, planavdelningen genom Åke von Matern som har författat plankarta med planbestämmelser, illustrationsritning och planbeskrivning. Genomförandebeskrivning har upprättats av Marita Vahemann och Anders Biberg i samarbete med Klas Holmberg, mark- och exploateringsavdelningen i Nynäshamns kommun. Miljökonsekvensbeskrivningen har upprättats av Ekologigruppen AB genom Per Collinder.

  
/Åke v Matern/