

Nynäshamns kommun
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Åke v Matern

Planavdelningen

FA70908.DOC

**Detaljplan för del av Lövhagen 1:1, Fågelgatans förlängning,
Nynäshamns kommun, Stockholms län.
(Upprättad i september 1997)**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med illustrationer och bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Miljökonsekvensbeskrivning

PLANENS SYFTE

Planen ska möjliggöra nybyggnad av 4 friliggande enfamiljsbostäder inom ett obebyggt område som tidigare planlagts för villabebyggelse och parkmark inom Nynäshamns tätort.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger inom ett obebyggt område i Fågelgatans förlängning inom stadsdelen Estö, Nynäshamn. Området gränsar i nordost till den obebyggda villatomten Ådan 8, i norr till Fågelgatans vändplan, i öster till Videgatans vändplan och villabebyggelsen i kvarteret Krickan. För övrigt gränsar området mot ett stort naturområde som utgör Estöuddens utpost mot söder.

Planen omfattar ca 0,6 ha.

Markägande

Marken inom planområdet ägs huvudsakligen dels av NCC Fastigheter AB och dels av Nynäshamns kommun. Kommunen äger den bebyggda fastigheten Gråtruten 12 samt marken närmast vändplatsen till Videgatan. Ytterligare markägare inom planområdet som i liten omfattning berörs är de enskilda ägarna till fastigheterna Ådan 8, Gråtruten 13 och Krickan 1, där smärre gränsjusteringar föreslås.

Servitut och andra rättigheter

Inom planområdet finns servitut för vattenledning inom fastigheterna Gråtruten 12 och 13, servitut för avloppsledning inom fastigheten Gråtruten 13 och servitut för avloppsanläggning och serviceanläggningar inom fastigheten Lövhagen 1:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Planförhållanden

För området gäller stadsplan S151 från år 1970 som anger park eller plantering utom för Gråtruten 12 som bestämts för bostadsändamål för friliggande bebyggelse i en våning.

I samband med kommunens arbete med "närlivsstrategi...etc" beslöt kommunstyrelsen år 1994 att området 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är beläget på en bergig och höglänt, drygt 10 ha stor skogsudde ca 40 m över havet och 350 m norr om själva udden.

Naturen är kuperad med starkt gallrad barrskogsvegetation. (Se vidare miljökonsekvensbeskrivningen).

Geotekniska förhållanden

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

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Anpassning av bebyggelsen till naturen

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 klipphöllar och berg i dagen ska bevaras inom med prickar betecknade områden.

Bebyggelseområden

Bostäder

För området föreslås 4 st friliggande enfamiljsbostäder (villor). Med hänsyn till att tomterna är relativt små (ca 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.

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 handikaphiss 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 körbar gångväg i från Fågelgatans vändplan. Den nya vägen kommer att utgöra kvartersmark och nyttjas som gemensamhetsanläggning för fastighetsägarna i den kommande bebyggelsen. Vägen förutsätts bli tillgänglig för allmän gångtrafik.

Parkering

All parkering förutsätts ske på tomtmark.

Kollektivtrafik

Buss 854 trafikerar Estövägen ca 800 m från området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunens va-nät sker vid fastighetsgräns.

Uppvärmning

Uppvärmning ska var anpassad till framtida fjärrvärmesystem. Vattenburen värme.

Administrativa frågor

Genomförandetiden

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

Allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

MEDVERKANDE Detaljplanen har upprättats av Nynäshamn kommuns miljö- och stadsbyggnadsförvaltning, planavdelningen genom Åke von Matern som har författat plankarta med planbestämmelser och illustrationer samt 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.

Stadsbyggnadsnämndermyndigheten
Stockholms län

Insk. 105-06-09


/Åke v Matern/