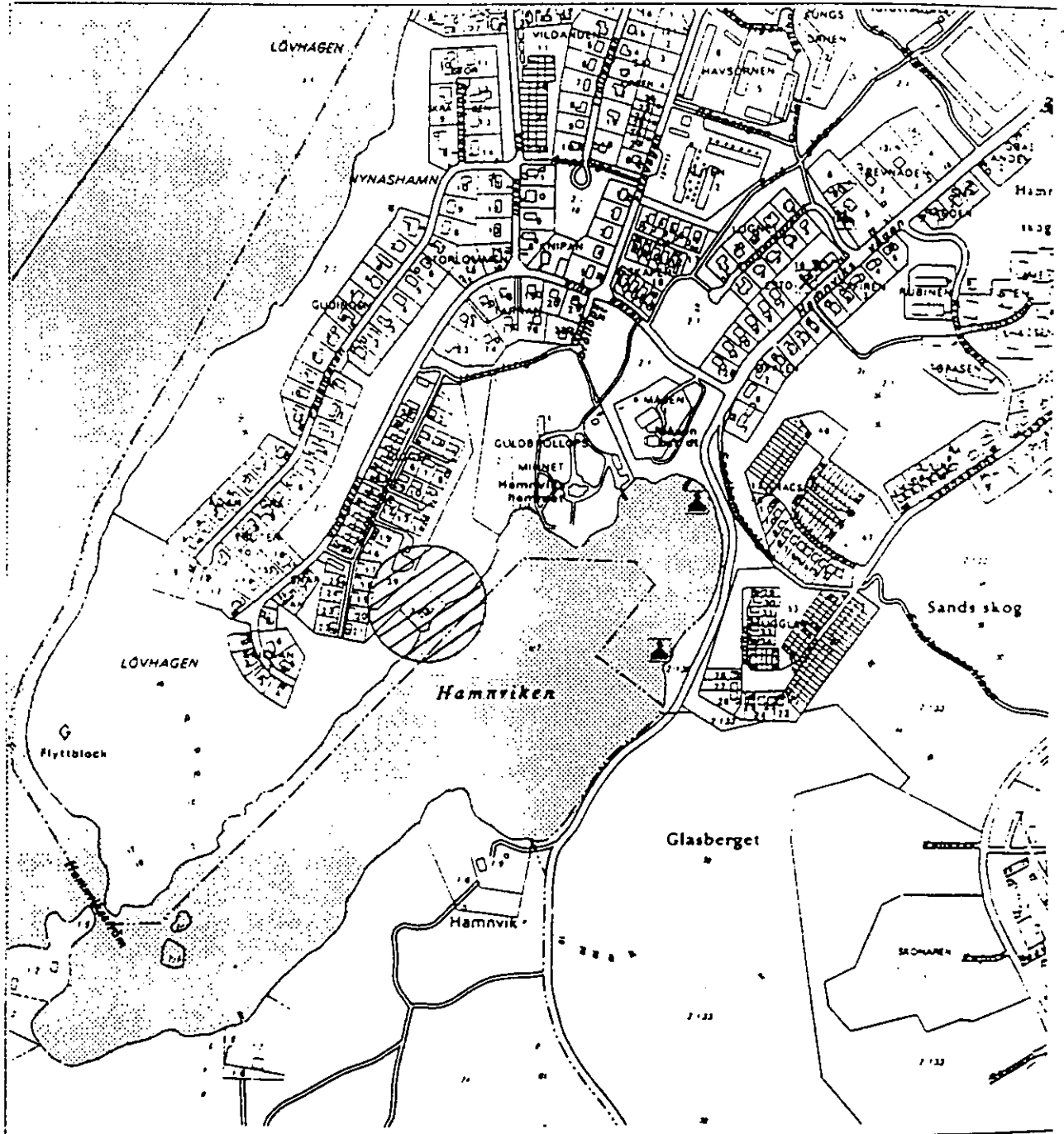


2002 04

Detaljplan för
Nynäshamn 2:137 m m, Estö
Nynäshamns stad, Nynäshamns kommun, Stockholms län



ORIENTERINGSKARTA



Upprättad i april 1998, rev i okt 1998, rev i mars 1999
MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

8003 20

Antagandehandling

dnr 96.1240/219

Detaljplan för

NYNÄSHAMN 2:137 m m
inom stadsdelen Estö i Nynäshamns stad
Nynäshamns kommun, Stockholms län

Upprättad i april 1998, rev i oktober 1998,
rev mars 1999, rev okt 2000

Planbeskrivning**LAGAKRAFTBEVIS**

datum 3/6-2002

Detta beslut har vunnit laga kraft
den 8/5-2002

Miljö- o samhällsbyggnadsnämnden
Nynäshamns kommun

Åker Wallin

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
Illustrationskarta i skala 1:500
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkartan utgörs av kommunens primärkarta.
Fastighetsförteckningen har upprättats av lantmäteriets
lokalkontor, Nynäshamn 1997, rev april 1998
Samrådsredogörelse
Utlåtande, 2 st

BAKGRUND

Fastigheten Nynäshamn 2:137 är belägen inom parkmark i
gällande detaljplan för kv Viggen m fl. Kommunen har inte
genomfört detaljplanen i den del som berör fastigheten. Nu
aktuell planändring har föranletts av att de förra
fastighetsägarna begärde att kommunen skulle förvärva
fastigheten. Om en frivillig överenskommelse om förvärv inte
skulle komma till stånd, har fastighetsägarna rätt att med stöd
av gällande plan begära att kommunen inlöser fastigheten.
Fastigheten har sedan sålts till de nuvarande markägarna Peter
Björnså och Jessica Söderlund.

**PLANENS SYFTE OCH
HUVUDDRAG**

Syftet med planförslaget är att låta det befintliga enbostadshuset
behållas som ett fritidshus. En byggrätt för bostadsändamål med
en bygnadsarea som är något större än den befintliga
huvudbyggnaden samt för uthus föreslås läggas ut.
Byggrätten begränsas dock i förhållande till ett normalt
enbostadshus för permanent boende.
Huvudbyggnadens exteriör framförallt mot Hamnviken föreslås
bevaras.
Ekologiskt tänkande är en viktig beståndsdel i planeringen.
En körbar gång- och cykelväg föreslås byggas ut från Viggen
39 och fram till fastigheten.

603 26

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet omfattar endast en fastighet, Nynäshamn 2:137, som är en strandtomt och belägen inom ett parkmarksområde på Hamnvikens nordvästra sida.

Areal Planområdets areal är ca 2000 kvm. Den aktuella fastigheten är 1510 kvm.

Markägoförhållanden Fastigheten ägs av två privata ägare Peter Björså och Jessica Söderlund.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Enligt översiktsplan för Nynäshamns kommun antagen av kommunfullmäktige i juni 1991 sägs inget speciellt om det aktuella området.

**Detaljplaner,
områdesbestämmelser
och förordnanden**

Området är planlagt för parkmark i gällande detaljplan, som var en stadsplan för kv Viggen m fl, fastställd 1970-09-25, och som i övrigt innehåller bostäder i kedjehus mm.

Vattnet utanför den aktuella fastigheten är utlagt som specialområde - "Vattenområde, som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, badhus eller dylikt".

Strandskydd råder enligt 15 § Naturvårdslagen med 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet avses upphävas för den del där den aktuella fastigheten ligger. Se vidare avsnittet om strandskydd.

Program för planområdet Ett detaljplaneprogram har upprättats 1997-10-20. Det har dock inte varit ute på någon remiss eller samråd. I programmet görs bl a följande bedömning.

Den gällande stadsplanen har inte blivit genomförd i denna del, dvs kommunen har inte löst marken, utan tomten har utnyttjats som fritidshustomt och bytt ägare under årens lopp.

Kommunen har därför uppmärksammat att marken inte längre är nödvändig för det syfte, som den gällande planen anger, nämligen parkmark. Det finns således inte något större allmänt intresse av denna mark för allmänheten.

Tillgången till strandzonen bedöms ändå vara väl tillgodosedd.

Se DB Als

Kommunala beslut i övrigt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott informerades 1997-09-11 om ärendet. Avsikten var att Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen skulle upprätta ett förslag till detaljplan för den aktuella fastigheten. I ett första steg utarbetades ett planprogram för planområdet.

Miljökonsekvens- beskrivning

Enligt PBL 5:18, gäller att "en miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap. lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m m skall upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser."

Enligt beslut av miljö- och byggnadsnämnden 1990-05-10, § 88, "skall planläggning samt större mark- och vattenföretag föregås och åtföljas av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i de fall en märkbar miljöpåverkan kan förväntas."

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt 1992-06-18 "att bevarandet av den biologiska mångfalden genom en medveten ekologisk planering skall utgöra en av hörnstenarna i arbetet med att profilera Nynäshamn som framåtsyftande ekokommun."

Denna planändring bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Den aktuella tomten ligger inom ett område, som utgörs av natur- och skogsmark.

Området ligger i anslutning till Hamnviksområdet, som enligt en översiktlig naturinventering av Nynäshamns kommun 1988-90 anges som "område med högt naturvärde, (klass III)".

Geotekniska förhållanden

Marken består av morän, berg på ringa djup eller berg i dagen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området.

E00 160

Bebyggelseområden*Bostäder*

Tomten är bebyggd med ett fritidshus, som ursprungligen uppfördes 1930.

Det är ett enplanshus på 3 rum och kök, ca 80 m². Huset är byggt med trästomme och träpanel, målad med falurödfärg och vita knutar. Fönster är av enkelglas. Taket är belagt med tvåkupigt lertegel.

Eftersom huset ligger i sluttning finns utrymmen under huset, som är igenbyggda. Huset har altan.

En markterrass finns utanför huset med utblick över Hamnviken.

Det finns också två enkla uthus på tomten, ett förråd och torrass.

Vid stranden finns en brygga, som är i relativt dåligt skick. Det finns en brunn på tomten. Fastigheten saknar godtagbart avlopp.

En byggrätt för en fritidshusbostad med en byggnadsarea, som är något större än den befintliga huvudbyggnaden samt för uthus, föreslås läggas ut, nämligen 90 m² byggnadsarea för huvudbyggnad och 20 m² byggnadsarea för uthus. Tillbyggnad av huset kan göras t ex på husets baksida.

Offentlig service

Det bör påpekas att planförslaget syftar till ett fritidshusboende, varför uppgifter om offentlig service inte är medtagna.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsaffär är Konsum, som ligger vid Hamnviksvägen, där också en restaurang finns.

Tillgänglighet

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslöt 1990-02-22 att :

"I normalfallet skall inom Nynäshamns kommun nyproducerade lägenheter utföras så att de är tillgängliga och kan användas av personer med nedsatt rörlighet eller orienteringsförmåga. Undantag medges endast om särskilda skäl föreligger och med stor restriktivitet."

Någon tillfart till den aktuella tomten finns inte. Det går att ta sig till tomten med hjälp av båt, även om tomten är relativt kuperad.

Nivåskillnaden mellan gatan inne i kvarteret Viggen och tomten är ca 8 meter.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Huset är medtagen i kommunens bebyggelseinventering från 1972, men är inte klassat.

S. 003 Als

0002

0 4

Huset i sig har ett visst bevarandevärde med sin karakteristiska fasad mot Hamnviken.

Befintlig huvudbyggnad föreslås därför behålla sin exteriöra karaktär, främst den som exponeras mot Hamnviken, även om mindre om- och tillbyggnader kan bli aktuella. Det innebär att fasaderna bör behållas med falurödfärgad träpanel och med vitmålade knutbräder och vindskivor samt sadeltak med tegelröda lertegeltakpannor.

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked får sökas om och när det blir aktuellt att söka bygglov.

Friytor

Lek och rekreation

En lekpark finns i kv Viggen.

Naturmiljö

Fastigheten ligger mitt i ett naturområde med skogsmark och närhet till strand och flera badplatser.

Strandskydd

Strandskydd råder enligt 15 § Naturvårdslagen med 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet avses upphävas för det aktuella området. Länsstyrelsen har beslutat att upphäva strandskyddet förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft.

Vattenområden

Tomten är en strandtomt och har direkt anslutning till Hamnviken. Detaljplanen föreslås ta in bestämmelsen om vattenområde från gällande plan, med möjlighet att få anlägga mindre bryggor, badhus eller dylikt.

Gator och trafik

Gatunät

Det finns idag inte någon körbar väg fram till tomten. Endast en gångstig leder fram till denna. För att komma till stigen får man passera genom kv Viggen.

En körbar gång- och cykelväg föreslås i ett läge, som syftar till att skapa en bättre tillgänglighet till fastigheten.

Lokaliseringen av en sådan gång- och cykelväg har studerats och diskuterats under och efter utställningstiden.

Den föreslagna gc-vägen föreslås göras ca 2,5 meter bred, grusad och terränganpassad för att minimera ingreppen i naturen.

Den körbara gc-vägen är tänkt att användas på samma sätt som gångvägarna används av de boende inom kv Viggen, dvs för uttryckningsfordon, flyttbilar, taxi och liknande trafik som inte föranleder parkering.

9013 266

1992 04

Två parkeringsplatser för tomten föreslås ordnas på ett skyddsavstånd av 5 meter från befintlig transformatorstation vid Videgatan.

En annan angöringsmöjlighet till fastigheten är med hjälp av båt från Hamnviken.

Gång- och cykeltrafik

Kommunen har inte för avsikt att själv anlägga någon gång- och cykelväg utan endast studera möjligt läge, se ovan under gatunät.

Byggandet och underhållet av den körbara gång- och cykelvägen får markägarna stå för. Det regleras i ett exploateringsavtal.

Kollektivtrafik

Området kollektivtrafikförsörjs av busslinje 854. Närmaste hållplats ligger ca 600 meter från planområdet, på Estövägen. Turtätheten är god på vardagar med 37 turer. På helgerna trafikeras området med endast 9 turer om dagen.

Störningar

Radon

En markradonundersökning bör utföras om och när ändring av befintligt hus blir aktuellt i samband med bygglov.

Buller

Fastigheten utsätts inte för något trafikbuller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsfrågan är löst med anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet. Anslutningspunkter har anvisats på land vid badplatsen längst in i Hamnviken. Ett avtal har tecknats mellan ägarna till fastigheten Nynäshamn 2:137 och kommunens VA-förvaltning om denna anslutning. Fastigheten förbinds med sjöledning för vatten respektive avloppsvatten (spillvatten). Spillvattenledningen är en tryckavloppsledning, vilket innebär att fastighetsägaren själv måste införskaffa en pump, som kan pumpa in avloppsvattnet i ledningen.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande och våtmarksrening bör eftersträvas.

Värme

KS beslutar 1990-11-07 att

"kommunens policy vad gäller uppvärmning av bostäder skall fastslås i energiplanen. I avvaktan på energiplanen bör flexibla uppvärmningssystem som möjliggör anslutning till fjärrvärmenät, eftersträvas."

GöB JG

2002

04

KS beslutar 1993-02-03 att uttala:

"Nynäshamns kommun är sedan 1991 Eko-kommun. Vi värdesätter därför bl a initiativ som tar hänsyn till det ekologiska kretsloppet. Beträffande t ex uppvärmningssystem uppmuntrar vi alternativ till olje- och eluppvärmning."

Tänkbara värmekällor är vedpanna, värmepump eller andra lösningar som passar in i ett kretsloppstänkande. Direktverkande el skall undvikas. Vattenburna system bör eftersträvas.

El

El finns framdraget.

Avfall

Utrymmen i bostad och soprum ska utrustas för källsortering av sopor i minst tre fraktioner. Sophämtning ska ske med sopbil från lämplig plats.

Sopbehållare kan placeras vid de föreslagna parkeringsplatserna vid Videgatan eller i direkt överenskommelse med SRV återvinning AB.

Sophantering skall lösas i samråd med miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen och SRV återvinning AB i samband med projektering och bygglovsprövning.

Kompostering

Kompostering av köks- och trädgårdsavfall bör kunna ordnas inom fastigheten.

Administrativa frågor*Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen föreslås bli 5 år.

Övrigt

Befintlig tomt föreslås behållas i princip sin nuvarande form. Gällande servitut avses upphävas och ersättas med ett nytt servitut för körbar gång- och cykelväg från Videgatan, via kv Viggen, till fastigheten Nynäshamn 2:137.

Som alternativ till ovanstående utvidgas ett gällande servitut till att omfatta körbarhet över Viggen 39 och Nynäshamn 2:1 fram till Nynäshamn 2:137, och de övriga onyttiga servituten upphävs.

Ett avtalsservitut för endast gång- och cykelväg över Nynäshamn 2:1 föreslås upprättas mellan kommunen och ägarna till fastigheten Nynäshamn 2:137, i avvaktan på att detaljplanen och kommande lantmäteriförrättning vinner laga kraft.

E 003 JK

REVIDERING 1

Efter utställningen har planförslaget reviderats när det gäller den föreslagna gång- och cykelvägen. Den föreslås nu åter göras körbar, bl a med hänsyn till de gällande servituten för fastigheten. Det har därför införts i planbeskrivningen och i planbestämmelserna på plankartan och illustrationskartan samt i genomförandebeskrivningen. Några övriga smärre redaktionella justeringar har gjorts av planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen främst avseende vatten- och avloppslösning.

REVIDERING 2

Efter beslut i kommunstyrelsen 1999-01-13, återremitterades ärendet till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för omprövning av VA-lösningen för den aktuella fastigheten. I och med att VA-förvaltningen planerade en utbyggnad för att ansluta villa Hamnvik, som ligger på den motsatta sidan av Hamnviken, till det kommunala VA-nätet skulle även den aktuella fastigheten kunna anslutas. En samordning skulle därmed kunna ske. Detta har nu skett, fastigheten är ansluten till kommunens VA-nät. Med anledning därav har plan- och genomförandebeskrivningarna reviderats avseende VA-frågan.

Även sträckningen av den föreslagna körbara gång- och cykelvägen har ytterligare en gång studerats och bedömts på nytt.

Den samlade bedömningen är att det utställda planförslagets föreslagna sträckning av den körbara gc-vägen behålls. Plankarta och planbestämmelserna har också ändrats från allmän plats – gc-väg till allmän plats – *natur med körbar gång- och cykelväg* och med tillägget: Servitut för fastigheten Nynäshamn 2:137 för körbar gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen får inte försvåra allmänhetens möjlighet att passera över denna.

REVIDERING 3

I oktober 2000 har genomförandebeskrivningen reviderats med avseende på anslutningsvägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagandet av planförslaget har följande tjänstemän på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen medverkat, Anders Biberg, Mats Lennartsson, Lars Johansson, Egon Carlsson, Jan von Wachenfeldt, Conny Olsson, Agneta Sundberg, Klas Holmberg samt Lennart Pettersson från Lantmäteriet.

Nynäshamns kommun

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Conny Olsson
Planarkitekt

Agneta Sundberg
Agneta Sundberg
Miljö- och samhällsbyggnadschef

E OS AS