

## Enkelt planförfarande

Dnr 2000.0988/214

Obj nr 507 052

### LAGAKRAFTBEVIS

datum 7/10-2002

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 4 okt 2002

Miljö- o samhällsbyggnadsnämnden  
Nynäshamns kommun

*Cristina Djurh. Fred*

### Detaljplan för

## HÄSTNÄS 3:1 M M

### I Sorunda

Nynäshamns kommun, Stockholms län

Upprättad av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i juli 2002 och reviderad i augusti 2002.

## Planbeskrivning

### HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Grundkartan utgörs av kommunens baskarta.

Fastighetsförteckningen har upprättats av lantmäteriets lokalkontor, Nynäshamn i juni 2002.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Sex fastighetsägare vid stranden av Hästnäsudden (Hästnäs 3:3-4, 3:6-9) har i skrivelser framfört önskemål om att få utökad byggrätt. Vatten och avloppsfrågan har bedömts vara löst.

Tre familjer bor idag permanent i området och det kommer att bli ytterligare en inom kort.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Området ligger på Lisö och gränsar i norr till en båthamn för fritidsbåtar, i öster till Hästnäsudden, i söder till en större bostadsfastighet och i väster till fritidshusområdet Hästnäs.

#### Areal

Planområdets areal är ca 12,5 ha, varav ca 0,6 ha är vattenområde.

#### Markägoförhållanden

All mark är i enskild ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Översiktliga planer**

Översiktsplanen för Nynäshamns kommun, antagen av kommunfullmäktige i juni 1991 och aktualitetsförklarad i oktober 1998, anger för området "bevarande, friluftsliv". Större delen av det aktuella området har varit planlagt för friliggande bostadsändamål, fristående hus, sedan 1953. Någon förändring av markens ändamål föreslås inte. Förändringen har därför bedömts överensstämma med översiktsplanens intentioner. Det har också bedömts att planen inte har någon "betydande påverkan" på området och att denna ändring kan hanteras med enkelt planförfarande.

**Detaljplaner**

Gällande detaljplan fastställdes 1953-05-23 och ändrades vad gäller byggrätten 1988-06-22. Detaljplanen från 1953 angav en sammanlagd byggnadsarea på fastighet som överstiger 3 500 m<sup>2</sup> till 300 m<sup>2</sup>. Ändringen från 1988 medger en byggrätt på 65 m<sup>2</sup> för huvudbyggnaden, samt en gårdsbyggnad på 30 m<sup>2</sup>, alternativt 60 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad samt två gårdsbyggnader på sammanlagt 40 m<sup>2</sup>.

Området gränsar i norr till detaljplanen Byggnadsplan för del av Hästnäs 2:2, B-508, fastställd 1971-07-15. I väster gränsar området till detaljplan Byggnadsplan för Hästnäs 3:2 och 4:1, B-521, fastställd 1957-07-22 med ändrad byggrätt, som fastställdes 1988-06-29.

**Kommunala beslut i övrigt**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2001-04-19 § 59 att uppdra åt förvaltningen att upprätta förslag till tillägg för detaljplan för byggnadsplanen Hästnäs 3:1 i Sorunda, samt att godkänna förslaget för samråd med enkelt planförfarande.

**Miljökonsekvensbeskrivning**

Eftersom aktuell plan enbart innebär att byggrätten på gällande plan utökas bedöms att ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning krävs. De miljökonsekvenser som är kända redovisas i denna handling.

**FÖRUTSÄTTNINGAR  
OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur***Geotekniska förhållanden*

Området har sin högsta del i norr på fastigheten Hästnäs 3:1 där berggrunden går i dagen. På den sydöstra sluttningen mot Hästnäsvisken, fastigheterna Hästnäs 3:6-7 samt 3:3, finns morän på berggrunden. På fastigheterna Hästnäs 3:3-4 utgörs de ytliga

*Fornlämningar och  
byggnadsminnen*

jordlagren i öster av lera, medan terrängen stiger något mot väster där morän påträffats tillsammans med uppstickande hållar.

Inga kända fasta fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom området.

**Bebyggelseområden**

*Bostäder*

Inom området finns sex bebyggda fastigheter med bostadsändamål och som också har vattenområden, samt ett allmänt naturområde i söder.

Med vattenområdet är den minsta fastigheten 5 400 m<sup>2</sup>, varav mark 3 500 m<sup>2</sup>. Största fastigheten är 21 300 m<sup>2</sup>, varav mark 15 000 m<sup>2</sup>.

Fastigheterna är bebyggda med hus av varierande storlek och antal. De största huvudbyggnaderna har en byggnadsarea på ca 120 m<sup>2</sup> och det minsta på ca 60 m<sup>2</sup>. Det finns huvudbyggnader inom området som är högre än en våning. Uthusen är på mellan ca 10 till ca 40 m<sup>2</sup>, med ett undantag. På fastigheten Hästnäs 3:6 finns en byggnad vid strandkanten som är ca 70 m<sup>2</sup> större än 20 m<sup>2</sup>. På denna fastighet finns också flest antal uthus, dvs 4 stycken, varav ett är på ca 10 m<sup>2</sup> och det bedöms kunna räknas som "friggebod".

Rev. i aug. 2002

I denna detaljplan har inga gränser flyttats i förhållande till gällande plankarta från 1953. Nuvarande fastighetsindelning får inte ändras.

Denna detaljplan anger största byggnadsarean (BTA) till 230 m<sup>2</sup> för huvudbyggnaden. Detta innebär t ex att en byggnad med en byggnadsarea på 140 m<sup>2</sup> och med inredd vind på ca 90 m<sup>2</sup> kan byggas, men planen tillåter både hus i en och två våningar förutsatt att de innefattas av bruttoarean och de höjder som bestämmelserna anger. En strävan ska emellertid vara låga hus, som underordnar sig landskapet och omgivningen, framförallt sett från Hästviken. Av denna anledning har också en planbestämmelse införts som anger att enbart dova kulörer får förekomma på byggnaderna i området. Exempel på dova kulörer är falu rödfärg, mörkare brunt och varmt mörkgrått. Huvudbyggnadens höjd är begränsad till 6 meter. Med byggnadshöjden avståndet mellan markens medelnivå runt byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan med 45 ° lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Högsta angivna totalhöjd för huvudbyggnaden är 8,5 meter till taknock. Taknock avser takkonstruktionens högsta del.

Tre uthus får byggas på varje fastighet. Av erfarenhet kommer önskemålet om att få bygga en skyddat biluppställningsplats vid

den permanenta bostaden, därför ska en av byggrätterna för uthus reserveras för detta ändamål. Garaget/carporten får inte vara större än 50 m<sup>2</sup>. Ett uthus, som får vara högst 55 m<sup>2</sup> kan användas som t ex gäststuga eller förråd. På en ca 30 meter bred yta utefter strandkanten (ytan är markerad med +) får ett uthus på högst 20 m<sup>2</sup> uppföras. Högsta byggnadshöjd för uthus är 3,5 meter

#### **Vattenområden**

Två vattenområden ingår i detaljplanen. Det ena området, närmast land, har beteckningen W<sub>2</sub> och där tillåts bryggor och badplats för intilliggande fastighet. Brygga, med dess anordningar ska placeras minst 6,0 meter från tomtgräns. Vattenytan får inte fyllas ut. På det andra vattenområdet, betecknat W<sub>1</sub>, får inga fasta anordningar anordnas.

#### **Strandskydd**

Strandskyddet är upphävt för tomtmarken, eftersom området var planlagt före strandskyddet infördes. För "naturmarken" i norr, -fastigheten Hästnäs 3:1, kommer strandskyddet på 100 meter ligga kvar.

#### **Service m m Service**

Närmaste butik, närbutik, finns i Stora Vika, som ligger på ett avstånd på drygt en mil. Livsmedelsbutik, post m m finns i Spångbro, även det drygt 1 mil bort. Ytterligare en halvmil längre bort ligger Ösmo, med livsmedelsbutik, post och bank.

#### **Skola/Barnomsorg**

I Stora Vika finns en skola med 0 till 6 verksamhet d v s för barn mellan 6 och 13 år. Där finns också förskola och fritidsverksamhet.

Högstadieskola finns i Sunnerby och gymnasium i Nynäshamn.

#### **Friytor Lek och rekreation**

Området har goda möjligheter till lek och rekreation. Fastigheterna är stora och de ligger i ett naturskönt område.

#### **Gator och trafik Parkering**

All parkering ska ske på egen tomt.

#### **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats finns vid länsväg 534 på ett avstånd av drygt 2 km från planområdet. I dag går bussar fem gånger på vardagar och fyra gånger på helgdagar.

#### **Störningar**

##### **Radon**

Markradonundersökning ska utföras och redovisas innan bygglov lämnas.

##### **Buller**

Trafikbullret har bedömts ligga under angivna riktvären.

*Luft*

Det har bedömt att det inte finns någon risk för att miljökväl-  
tetsnormerna överskrids.

*Teknisk försörjning**Vatten*

Lantnätermyndigheten  
Stockholms län

Ink 2002 -10- 11

Dnr.....

SGU, Sveriges Geologiska Undersökning, har gjort bedöm-  
ningen att en planerad standardförbättring på de aktuella fastig-  
heterna kan genomföras utan hinder sett ur hydrogeologisk syn-  
punkt. Tillräcklig mängd vatten för försörjning av fastigheterna  
bedöms långsiktigt kunna utvinnas endera genom befintliga  
brunnar eller via nyanlagda.

Risken för förhöjd kloridhalt eller saltvatten i brunnsvattnet finns  
dock och stor försiktighet med vattenanvändningen bör av den  
anledningen iakttas, särskilt under perioder med liten nybildning  
av grundvatten (torrperioder). I planbestämmelse anges också  
att endast snålspolande vattenarmatur får installeras.

Vattenprover har också tagits på samtliga brunnar där det kon-  
staterades att två av brunnarna redan idag har förhöjd kloridhalt.  
Fastighetsägarna är medvetna om detta och att det kan bli nöd-  
vändigt att installera avsaltningssystem, framförallt för  
dricksvatten.

*Avlopp*

Enligt SGU:s bedömning ska den grundläggande principen för  
omhändertagandet av spillvatten från de planerade fastigheterna  
vara att tillförsel av näringsämnen till havsområdet blir så litet  
som möjligt. Näringsämnena ska så långt det är möjligt, till-  
varatas och återföras i ett kretslopp genom t ex odling.

Avloppsvattnet bör källsepareras vilket innebär att hushålls-  
vattnet delas upp i tre skilda flöden: BDT-vatten, urin respektive  
fekalier.

Urin och fekalier komposteras och används som närings- och  
jordförbättringsmedel. BDT-vattnet leds till slamavskiljare och  
spillvattnet renas i markbädd och släpps till recipient.

Ett annat alternativ kan vara att toalettavloppet, utan separering,  
leds till slutna tankar för borttransport och våtkompostering.  
Därigenom erhålls också en hygienisering av restprodukter som i  
likhet med ovan kan användas som närings- och jord  
förbättringsmedel. BDA-vattnet omhändertas och renas enligt  
ovan.

*Värme*

I planbestämmelserna anges att uppvärmning inte får ske genom  
direktverkande el eller fossilbränslen. Miljögodkända  
braskaminer får installeras som kompletteringsvärme. Det anges  
också att byggnad ska utformas och anläggas så att den totala  
energiåtgången för uppvärmning uppgår till högst 90 kWh/år

och m<sup>2</sup> bruttoarea samt att tak ska utformas så att anläggningar för solvärme kan byggas.


### Administrativa frågor

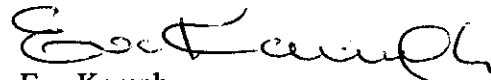
Lantmäterimyndigheten Stockholms län	
Ink	2002 -10- 11
Dnr.....	

Genomförandetiden löper ut 2013-12-3. Genomförandetid avser den tidsrymd inom vilket planen är tänkt att genomföras. Avsikten är att detaljplaner ska vara genomförandeariktade. Den väsentligaste rättseffekten är, att markägarna under genomförandetiden har ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

### MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

  
Nils Sylwan  
Planchef

  
Eva Kamph  
Planarkitekt