

**Antagandehandling**

dnr 99.0154/229

Obj nr 507034

Detaljplan för

**BERGA 2:23**

Sorunda

Nynäshamns kommun, Stockholms län

Upprättad 2000-02-03

**Planbeskrivning****HANDLINGAR**

- Program med samrådsredogörelse
- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Grundkarta
- Illustrationskarta och perspektiv
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

Grundkartan utgörs av kommunens baskarta som är granskad och kompletterad av kart- och mätavdelningen.

Fastighetsförteckningen har upprättats av lantmäteriets lokal-kontor, Nynäshamn 1999-08-24 och reviderats 2000-06-27, 2001-02-22 och 2001-08-10.

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplaneändringen skall möjliggöra utvecklingen av en "hantverksby" med ett varierat utbud av såväl lokaler för kontor som verksamheter, handel och bostäder. Området med delvis ny bebyggelse skall bidra positivt till platsens och Berga bys kulturhistoriska värden.

**PLANDATA****Lägesbestämning**

Planområdet ingår i mellersta Sorundabygden och är beläget ca 4 km väster om Ösmo tätort och ca 3 km söder om Sorunda samhälle och medeltida kyrka.

Planområdet gränsar i väster och norr mot Berga by, i öster mot ett gravfält från 500-talet. och i söder mot länsväg 225.

**Areal**

Planområdets areal är ca 1,3 ha.

**Markägoförhållanden**

Marken för den blivande "hantverksbyn" ägs av Börje Johansson, Sorunda och Carl Anderzon, Huddinge.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Enligt översiktsplan för Nynäshamns kommun antagen av kommunfullmäktige i juni 1991 och aktualitetsförklarad i oktober 1998 anges att

”All ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintliga gårdar och byar samt på ej brukbara impediment som liknar platserna för nuvarande bebyggelse. Byggnadernas utformning bör anknyta till den lokala byggnadstraditionen”.

### Detaljplaner

Området är detaljplanelagt för bostadsbebyggelse. Exploateringen är aldrig genomförd. Gällande detaljplan är ”Detaljplan för del av Berga by, Berga 2:23, Sorunda Nynäshamns kommun”, kommunens detaljplan 703 och vann laga kraft 1991-05-02.

### Program

Kommunstyrelsen beslöt 1999-08-11, §169 att godkänna det i mars 1999 upprättade planprogrammet för Berga 2:23 för samråd. Kommunstyrelsen godkände planprogrammet 1999-10-27. Till grund för godkännandet låg en samrådsredogörelse daterad 1999-10-05.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### *Landskap översiktligt*

Berga by ligger i ett långsträckt åkerbrukslandskap, omväxlande med delvis skogsklädda höjdparter. Dessa skogs- och bergsparter delar upp dalgången i klart avskilda landskapsrum. Landskapspartiet är av kulturhistoriskt riksintresse.

#### *Mark och vegetation*

Inom planområdet finns ingen vegetation av betydelse. Planområdets västra del utgörs av en grusplan efter tidigare kommersiell verksamhet. Områdets östra del är gammal åkermark. Närmast länsväg 225 finns ett ungtallsbestånd. Det sparas och får bilda grunden till en parkvegetation i planområdets östra del.

Den gamla åkermarken skall ingå i den frizon som krävs för fornlämningsområdet öster om planområdet. Frizon betyder att marken skall i huvudsak hållas öppen och att varje markförändring prövas av Länsstyrelsen enligt 2 kap lagen om kulturminnen (1988:950).

Om hantverksbyns tomt ska att inhägnas ska det att vara med en gärdesgård.

#### *Fornlämningar*

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Området gränsar i öster till en av kommunens mäktigaste lämningar från

fortiden, ett gravfält med storhögar från 500- talet. För att förstå fornlämningarnas placering i landskapet krävs ett respektavstånd, frizon, dvs inom detta avstånd skall marken hållas öppen.

### **Bebyggelseområden**

#### *Befintliga förhållanden*

Den befintliga bebyggelsen är kulturhistoriskt och landskapsmässigt intressant och utgör en del av Berga by.

Planområdet ingår i såväl helhetsmiljön ”centrala Sorunda” som närmiljön ”Sorunda kyrka – Berga – Torp”. Helhetsmiljö och närmiljö definieras som ”område med kulturhistoriskt värdefull struktur” respektive ”område som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia”.

#### Beskrivning av: helhetsmiljön

”Slättlandskap skapat genom utdikningar under senare hälften av 1800-talet. Mycket hög koncentration av fornlämningar ... Många väl sammanhållna och i flera fall för Stockholms läns ovanligt stora bymiljöer t.ex. Berga...

#### Beskrivning av närmiljö:

”... Byarna har, trots utflyttningar vid laga skiftet, ombyggnader och andra förändringar under 1900-talet bibehållit karaktären av väl sammanhållna bebyggelse. Detta gäller särskilt Berga och Torp.”

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av en ladugård/loge i norr, ett ”svinhus” Ett antal grunder finns inom området, bl.a. har längs västra tomtgränsen stått ett uthus.

#### *Förslag bebyggelseutformning och verksamhet*

Stor hänsyn skall tas till den lokala byggnadstraditionen, vilken karaktäriseras enligt följande:

- Relativt smala, långsträckta huskroppar, ofta i två våningar. Huskroppen anpassas till befintlig marknivå och inte tvärtom.
- Fristående hus med sadeltak.
- Fönster med stående proportioner med mittpost
- Sadeltak med ca 30 graders lutning (ej valmat eller neddraget till fönsteröverkant), takpannor i tegelfärg.

Den befintliga ladugården/logen renoveras. Den vitkalkade gjutna grunden utökas till byggnadens hela längd. Byggrätten begränsas till byggnadens nuvarande form och utbredning och får beteckningen ”k” i planen, vilket innebär att byggnadens mått, storlek och utformning i huvudsak ska bevaras.

”Svinhuset” renoveras i likhet med Ladugården/logen och utökas österut. Det är tänkt att rymma centralvärmeanläggning, gemensamhetslokaler samt besökstoalletter.

En ny byggnad uppförs med i stort samma mått och på samma plats som det tidigare uthuset i västra delen av tomten. Byggnaden, som skall rymma ett snickeri, blir i en våning för att inte störa intilliggande bostadshus. Dessa delar av området får användningsbestämmelsen JK, dvs lokalerna får inrymma icke störande hantverk och kontor. Handel med hantverksprodukter får bedrivas från hantverkslokalerna.

I en andra etapp föreslås två nya byggnader i två våningar. Den ena placeras öster om befintlig ladugård/loge och den andra vinkelrätt mot den första för att på så sätt skapa en rumsbildning, ett gårdstun.

De nya byggnaderna avses rymma 5-6 hantverkslokaler var. Alternativt kan byggnaderna inrymma också kontor. På övervakningen är det tänkt att det skall finnas möjligheter till lägenheter för "byns" hantverkare. Den del som ligger närmast väg 225 har undantagits från bostadsbebyggelse och ges enbart beteckningen JK på grund av trafikbuller och riskhänsyn.

### Mindre byggnader

- En mindre byggnad som bl.a. ska innehålla en kiosk och möjlighet till servering föreslås att placeras i områdets sydöstra hörn. Denna har fått användningsbestämmelsen H, handel och utformningsbestämmelsen kiosk.
- Ett sophus vid byvägen
- Ett pumphus väster om ladugården.
- På ett område betecknat E i nordvästra hörnet av planområdet ska en nätstation uppföras ca 2 ggr 2 meter. Krav kommer att ställas på nätstationens utformning för att den ska passa in i miljön.

### **Gator och trafik**

Väg 225, som är en länsväg, ingår i huvudvägnätet. I kommunens översiktsplan är en ny sträckning av väg 225 redovisad. Där föreslås att kurvan öster om planområdet rätas ut och därigenom kommer vägen att flyttas en bit ifrån hantverksbyn. Om och i så fall när denna ombyggnad av vägen kommer att ske är idag okänt.

Den gamla byvägen norr om hantverksbyn är en samfällighet. Nynäshamns kommun ingår inte och byvägen läggs av den anledningen ut som en gemensamhetsanläggning i planen. Hantverksbyns verksamheter kommer inte att nyttja vägen. Dess östra anslutning till väg 225 kommer att stängas för biltrafik med en bom. Dock kommer traktens bönder att få korsa huvudvägen med sina jordbruksredskap vid behov. Bommen ska utformas så att ridande och gående/cyklende kan komma fram.

### *Kollektivtrafik*

Busslinjen mellan Sorunda Nynäshamn trafikerar väg 225. Busshållplatser finns där Berga by ansluter till huvudvägen. En

gångbana längs väg 225 från planområdet fram till busshållplatsen ska anläggas i ett senare skede då verksamheten fått en omfattning som kräver detta..

### *Parkering*

Parkering skall ske på tomtmark. Parkeringsnormen för butiker i Nynäshamn är ca 30 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea. Planen medger totalt ca 1310 m<sup>2</sup> för hantverk inklusive 150 m<sup>2</sup> för handel. Med handel som beräkningsgrund uppstår ett parkeringsbehov om ca 39. De 39 platserna kan utan svårighet inrymmas inom området. Sannolikt kommer dock parkeringsbehovet i normala fall och särskilt innan anläggningarna är fullt utbyggda att vara avsevärt mindre. Merparten av ytorna har vidare ändamålet hantverk, vilket medför lägre behov av parkering än handel.

Reservyta för parkering vid eventuella större arrangemang är en del av den öppna ytan i öster. Besökande till gravfältet har också möjlighet att parkera här.

### *Angöring och utfart*

Hantverksbyn skall angöras från väg 225 via en tidigare infart till fastigheten 2:23. Beroende på hantverksbyns utveckling kan i ett senare skede trafiksäkerhetshöjande åtgärder krävas på väg 225. Troligtvis anläggs då ett svängfält.

Befintlig infart till Berga by behålls oförändrad.

### *Skyltning*

Skyltning i anslutning till väg 225 för Hantverksbyn och dess verksamheter kräver bygglov i enlighet med PBL 8:3. Eventuell skyltning mot väg 225 bör endast innehålla upplysningar om inom fastigheten förekommande verksamhet och bör inte vara föränderlig eller blinkande av hänsyn till trafiksäkerhet. Skyltning ska också ta hänsyn till riksintresset för kulturmiljön och kulturmiljön på platsen. Det innebär krav på utformningen, att storleken ska hållas nere och att skyltar inte ska ha dominerande karaktär.

### **Störningar**

#### *Radon*

Enligt kommunens översiktliga radonundersökning är området klassat som lågradonmark och byggnader kan utföras traditionellt.

#### *Buller*

En bullerstudie har utförts av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens trafiksida. För att motverka trafikbullerstörningar har bostadsdelen begränsats mot väg 225 så att andra lokaler kommer mellan vägen och bostadsdelen.

Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen.

### **Riskanalys**

Länsväg 225 är primärled för farligt gods. Det har emellertid visat sig vara svårt att få fram vilken typ av gods som transporteras på vägen och i vilken omfattning som det förekommer.

Hänsyn bör dock tas till en tänkbar framtida utbyggnad av Norviks hamn.

Bostadsändamålet har därför avgränsats till 30 meter från väg 225 och handelsändamålet har i huvudsak bytts ut mot hantverk, med viss möjlighet till försäljning. Kioskbyggnaden har flyttats något längre bort från vägen.

Uppförandet av en skyddsvall mellan vägen och den närmaste byggnaden som innehåller bostäder har diskuterats med vägverket. Dessa diskussioner har lett fram till att en skyddsvall inte är nödvändig ur risksynpunkt.

Genom dessa åtgärder bedöms att en acceptabel säkerhet kan uppnås.

### **Ekologisk planering**

Avfall skall sorteras vid gemensamhetsanläggning inom området. Ekologiskt tänkande är av stor betydelse vid planeringen av verksamheter som skall bedrivas inom hantverksbyn, likväl som av material och produkter vid byggnation.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Hantverksbyn avses vara självförsörjande vad gäller vatten och avlopp.

BDT- avloppet leds genom självfall till en reningsbrunn och därefter till ett infiltrationsområde. Bebyggelsen som ingår i etapp 1 föreslås få sin infiltration i åkermarken alldeles väster om fastighetsgränsen. Bebyggelsen som ingår i etapp 2 föreslås få del av sin infiltration i det öppna området i fastighetens östra del för att avloppet slutligen skall ledas ut på närliggande åkermark. Vattenförsörjningen bedöms att klaras med egna borrhade brunnar.

#### *Uppvärmning*

Uppvärmningssystemet utföres eventuellt som en gemensamhetsanläggning. Eventuellt kommer avfall från snickeriet att eldas i en vedpanna i kombination med en värmepump. Att med hjälp av solenergi erhålla varmvatten är en möjlighet då några av byggnaderna ligger i söder. Eventuella solpaneler monterade på tak skall anpassas till de kulturhistoriska värdena.

#### *El*

En lokal transformatorstation har möjlighet att ge en försörjning på 60 kw. Blir behovet större finns möjlighet att erhålla mer från en närbelägen huvudstation.

### **Administrativa frågor**

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är tio år.

MEDVERKANDE

TJÄNSTEMÄN

Detaljplaneförslaget har upprättats av Nynäshamns Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning. För programskedet ansvarade planarkitekt Staffan Lindholm.  
Exploatör har anlitat arkitekt SAR Bo Zachrisson.  
Under planarbetet har ett flertal kontakter och underhandssamråd skett med myndigheter, exploatör mm.

Nynäshamns kommun            2001-08-31  
MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Nils Sylwan  
Planarkitekt