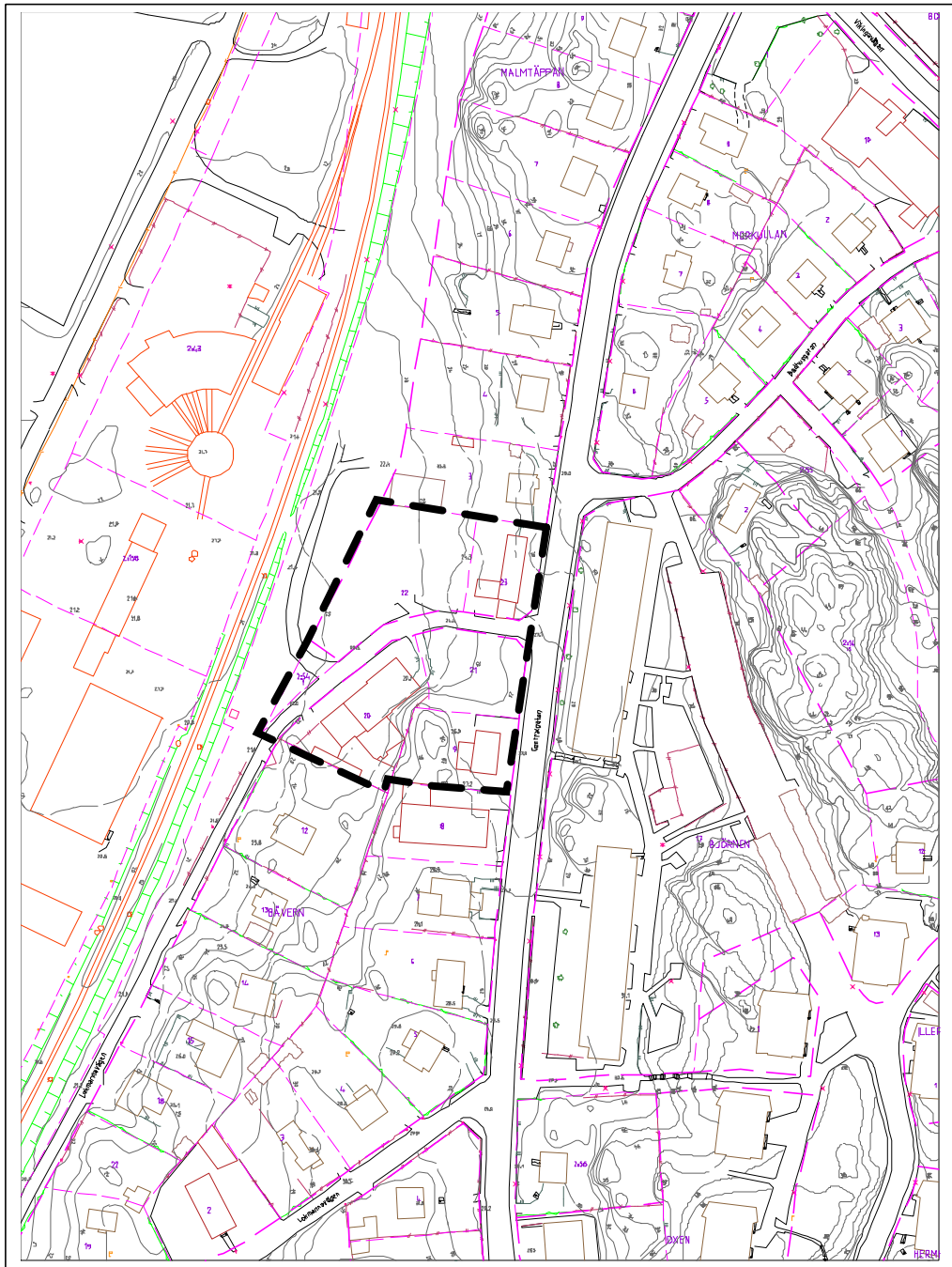


Detaljplan för del av kv Bävern m m



Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING.....	3
HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	8
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	8
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	8
EKONOMISKA FRÅGOR	9



DETALJPLAN FÖR DEL AV KV BÄVERN M M

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

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

Fastighetsförteckningen har upprättats av lantmäteriets lokal-kontor, Nynäshamn 2003-07-01

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med denna detaljplan är framförallt att möjliggöra att fastigheterna Bävern 9 och 21 ska kunna bebyggas med bostäder (radhus). I samband med detta har också fastigheterna Bävern 20, Malmtäppan 3, 22 och 23 tagits med i detaljplanen för att åstadkomma en mer anpassningsbar och aktuell planutformning. Planen ger möjlighet till en blandning av bostäder, kontor, icke störande industri och hantverk samt samlingslokal.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Nynäshamns stad, ca 600 meter från centrum och utefter Centralgatan.

Areal

Planområdets areal är knappt 1 ha.

Markägoförhållanden

Större delen av kvartersmarken är i enskild ägo. Kommunen är ägare till den allmänna platsmarken (natur- och gatumark), samt viss mark närmast järnvägsområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Nynäshamns kommun är antagen av kommunfullmäktige i juni 1991 och aktualitetsförklarad i oktober 1998. Aktuell detaljplan är av så liten omfattning att den inte finns särskilt nämnd i översiktsplanen. Förändringen bedöms dock innefattas i översiktsplanens intentioner.

Fördjupad översiktsplan för Nynäshamns stad, på väg till antagande i kommunfullmäktige efter utställning, anger oförändrad

verksamhet för området. Planen följer de principer som läggs fast i föp Nynäshamn bl a att hus ska byggas längs gator med entréer i allmänhet mot gatan och att arbetsplatser och bostäder ska integreras.

Detaljplaner

För området gäller norrifrån Stadsplan för Nynäshamns köping (S 1), fastställd 1915-01-29, som anger friliggande småhus; Stadsplan för kvarteren Björnen, Baggen, Bävern, Malmtäppan och Morkullan (S 10), fastställd 1928-01-08, som anger friliggande hus, samt Stadsplan för del av kvarteret Bävern (S 74), fastställd 1951-10-13, som anger småindustri.

Området gränsar i väster till detaljplan S 117, fastställd 1963-07-15 som anger flerbostadshus och i öster till ett område som inte är detaljplanelagt men begränsas av järnvägsområdet.

Samhällsbyggnadsprogram

I samhällsbyggnadsprogram 2003-11, SBP, finns inte det aktuella området men där påpekas att "områden kommer att förändras volymmässigt, vissa kommer att bli inaktuella andra kommer att tillföras". Planen uppfyller SBPs intention, att bygga bostäder i Nynäshamns stad.

Program för planområdet

Ett program för området har bedömts som onödigt bl a eftersom samrådsgruppen är begränsad och tidigare detaljplaner anger delvis samma ändamål som den föreslagna detaljplanen.

Miljökonsekvensbeskrivning

En exploatering med bostäder, småindustri m m, bedöms ha en mindre påverkan på miljön, d v s inte en *sådan betydande påverkan* att särskild miljökonsekvensbeskrivning krävs. De konsekvenser som är kända ur miljösynpunkt och som kan påverka eller påverkas av denna exploatering redovisas i denna handling.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- *Mark och vegetation*
- *Geotekniska förhållanden*
- *förorenad mark*

Marken sluttar mot väster mellan Centralgatan och järnvägsområdet. Marken har varit ianspråktagen för småindustri eller bostadsändamål under en längre tid.

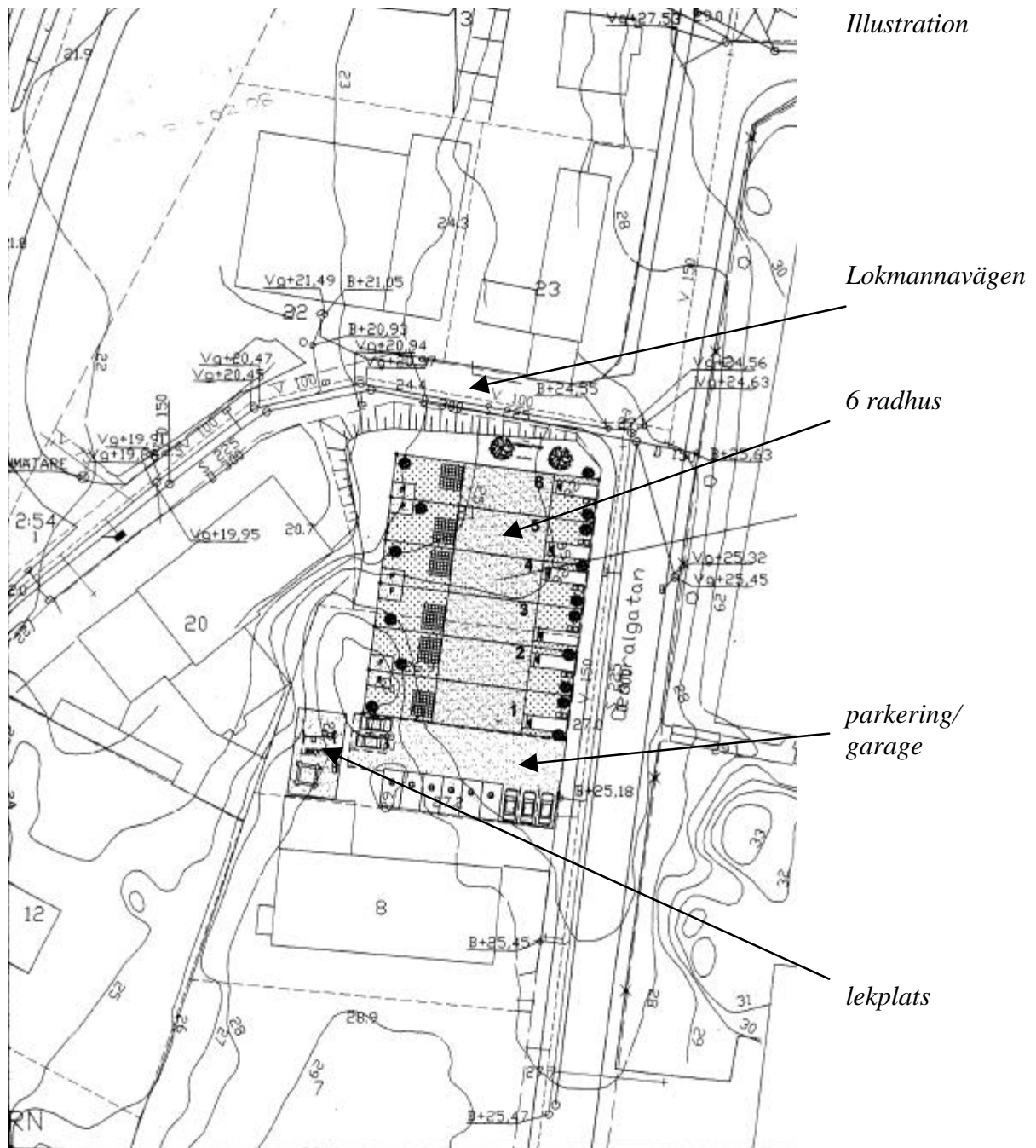
Marken på Bävern 21 är delvis av uppfylld med bergmassor. Västra delen av tomten utgörs av berg i dagen. Nödvändiga geotekniska undersökningar bedöms kunna göras i bygglovs-skedet.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har överenskommit med Nynäshamns tomtutveckling AB prov på befintlig mark ska tas då den befintliga byggnaden rivits och underliggande marklager är besiktningsbart. Relevanta markundersökningar kommer att krävas för bl a Malmtäppen 22 innan bygglov ges.

- *Radon* Risken för radon bedöms som liten. En radonundersökning ska redovisas i bygglovskedet.

Bebyggelseområden

- *Bostäder Arbetsplatser och övrig bebyggelse* Inom området finns ett enbostadshus på fastigheten Malmtäpan 3. I samband med planarbetet har Nynäshamns tomtutveckling AB utarbetat planer för sex radhus i en länga längs Centralgatan på Bävern 21. Planen har anpassats för dessa radhus och har i övrigt gjorts flexibel så att den kan inrymma olika kombinationer av boende och verksamheter.



- *Offentlig och kommersiell service* Eftersom planområdet är beläget inom den centrala delen av staden bedöms att områdets tillkommande behov av service täcks av befintliga serviceinrättningar.
- *Tillgänglighet* Tillgänglighet till bostäder och lokaler kommer att krävas i bygglovskedet i enlighet med plan- och bygglagen.
- *Byggnadskultur och gestaltning* Det är angeläget att gestaltningen mot Centralgatan har höga ambitioner för såväl hus som parkering. Detta innebär bl a att byggnader ska ha sadeltak och att taktäckningen ska vara takpannor med tegelröd kulör. Givetvis ska även andra utformningsdetaljer diskuteras vid bygglovgivningen.

Skyddsrum Behov av skyddsrum bedöms inte föreligga. Ett skyddsrum-bevis ska utfärdas i bygglovskedet.

Friytor

- *Lek och rekreation* En gemensam lekplats i soligt läge ska anläggas inom Bävern 21.

Gator och trafik

Centralgatan bibehålls i sin nuvarande bredd för att möjliggöra eventuella framtida ombyggnader som kan innebära bredare gång/cykelbanor.

Genom sitt centrala läge i staden är planområdet välbeläget ur gång-, cykel och kollektivtrafiksynpunkt.

Gatuområdet för Lokmannavägen breddas inom planområdet för att ge utrymme för en trottoar, ca 2,25 meter bred.

- *Parkering, angöring och utfart* Av trafiksäkerhetsskäl införs utfartsförbud längs delar av Centralgatan och Lokmannavägen. Det har inte varit möjligt att helt eliminera utfarter mot Centralgatan. Den befintliga garageinfarten på gränsen mellan Bävern 20 och 21 stängs av.

Parkering till radhustomterna på Bävern 21 är planlagda som garage i tomtgränsen mot Bävern 8 med en garageplats per tomt och ytterligare en parkeringsplats per tomt. I övrigt ska parkeringsbehovet prövas vid bygglovansökan enligt kommunens parkeringsnorm.

Störningar

- *Trafikbuller* Ingemansson Technology AB har utfört en trafikbullerutredning med avseende vägtrafiken på Centralgatan och järnvägstrafiken på Nynäsbanan. Utredningen visar att ekvivalentnivåerna överstiger 55dB(A) vid fasaden mot Centralgatan samt vid gavlarna mot norr och söder. Lägenheterna har tillgång till en tyst sida och med föreslagen planlösning kan hälften av boningsrummen förläggas mot den tysta sidan där också en uteplats förläggs i västerläge.

För att uppnå målet om högst 70dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats för samtliga radhuslägenheter ska en 2, 3 meter hög bullerskyddsskärm uppföras mellan tomtgräns och de två lägenheterna närmast Lokmannavägen. Höjden är tänkt från uteplatsens nivå.

Då planen gjorts flexibel utom med avseende på den delen som är avsedd för radhus måste bygglov för bostäder föregås av bullerutredning som visar vilka åtgärder som ska vidtas för att uppfylla gällande riktvärden.

Teknisk försörjning

- *Vatten och avlopp* Anslutningspunkter för vatten och avlopp finns i Lokmannavägen och Centralgatan.
- *Värme* Radhusen bör byggas så att en framtida anslutning till fjärrvärme är möjlig.
- *El* Transformatorstation som har tillräcklig kapacitet för utvecklingen inom området finns mellan Lokmannavägen och järnvägsspåren. Nya ledningar till radhusen dras i Lokmannavägen.
- *Avfall* Sophanteringen skall lösas i samråd med miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen och Södertörns Renhållningsverk AB i samband med projektering och bygglovsprövning.

Administrativa frågor

En genomförandetid om 10 år har bedömts som tillräcklig.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planen har i huvudsak arbetats fram av planarkitekt Eva Kamph. Planarkitekt Nils Sylwan har färdigställt planen efter Eva Kamphs flyttning till Botkyrka kommun.

Nynäshamns kommun

2003-10-27

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Nils Sylwan
Planchef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Tidplan**
- Omgående, dock senast tre år efter det att planen vunnit laga kraft beräknas sex radhus byggas i kvarteret Bävern, mot Centralgatan.
 - Senast fem år efter det att planen vunnit laga kraft beräknas en mindre lokal byggas i kvarteret Malmtäppan mot Lokmannavägen.

Genomförandetid En genomförandetid om 10 år har bedömts som tillräcklig då ett genomförande är omedelbart förestående.

- Ansvarsfördelning** Exploatören, Nynäshamns tomtutveckling AB, är ansvarig för genomförandet av:
- radhus och anläggningar på Bävern 21
 - byggande av lokal inom kv Malmtäppan,
 - ombyggnad av Lokmannavägen
 - VA-ledningar till radhusen
 - stängning av en utfart från kv Bävern mot Lokmannavägen
 - ombyggnad av ett garage inom kv Malmtäppan.

Kommunen är ansvarig för genomförandet av allmänna VA-ledningsarbeten till fastigheter längs Lokmannavägen när sådana arbeten behövs.

El och telenät byggs ut av Televerket och Nynäshamns energi AB.

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän plats.

Exploateringsavtal Ett exploateringsavtal upprättas mellan Nynäshamns kommun och Nynäshamns tomtutveckling AB. Exploateringsavtalet innehåller bl a tidplan, fastighetsrättsliga bestämmelser, bestämmelser om anläggningarnas utförande, ersättningsfrågor m m.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Erforderlig fastighetsbildning sker genom avstyckning/fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggning För de sex radhusfastigheterna på Bävern 21 inrättas gemensamhetsanläggning för lek, garage parkering, grönyta och bullerplank.

En gemensamhetsanläggning kan inrättas inom kv Malmtäppan

för att möjliggöra en lämplig uppdelning i fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan Nynäshamns tomtutveckling AB och miljö- och samhällbyggnadsförvaltningen/planavdelningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Vid framtagande av genomförandebeskrivningen har kommunjurist Klas Holmberg deltagit.

Nynäshamns kommun

2003-10-27

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anders Biberg
Exploateringschef

Nils Sylwan
Planchef