

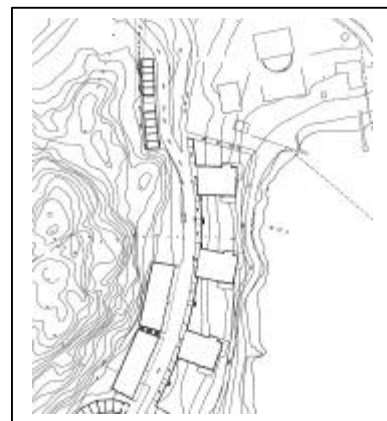
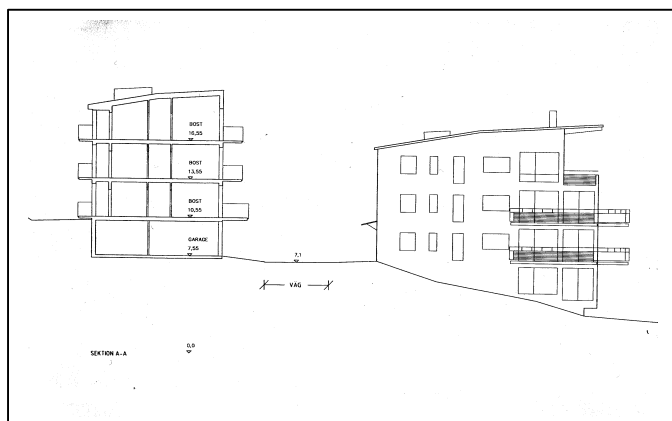
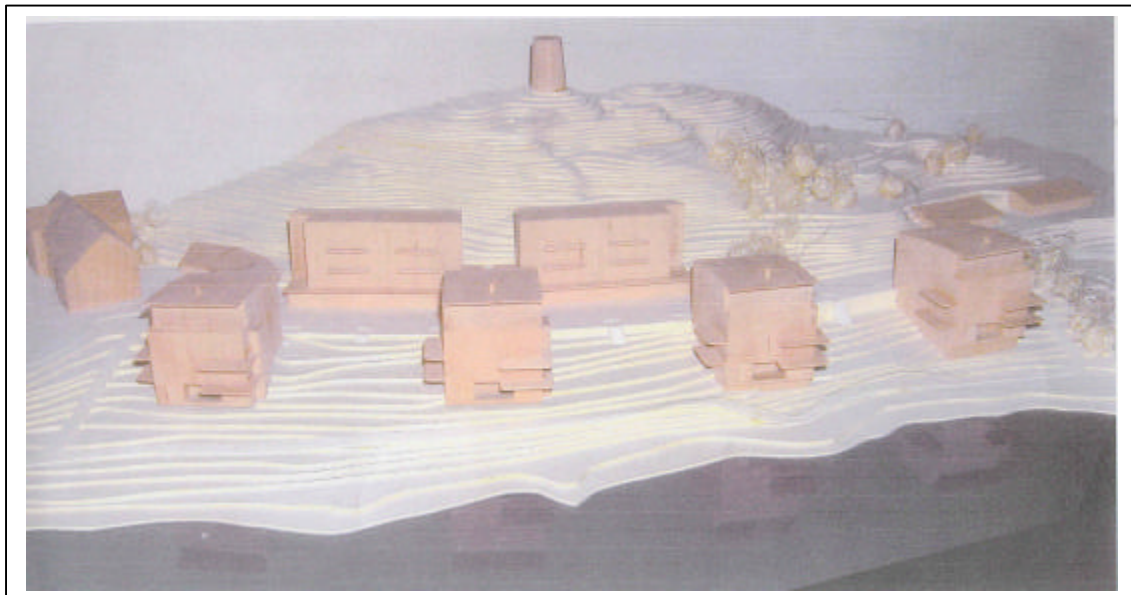
Dnr: 2002.0949/214
Obj nr: 507 069

Detaljplan för

SYDÖSTRA DELEN AV TREHÖRNINGEN

Nynäshamns stad, Nynäshamns kommun, Stockholms län

Upprättad i september 2003 av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen



Detaljplan för

SYDÖSTRA DELEN AV TREHÖRNINGEN

Nynäshamns stad, Nynäshamns kommun, Stockholms län

Upprättad i september 2003 av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationshandlingar
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Dessutom finns:

- Program
- Samrådsredogörelse för program

Grundkartan utgörs av kommunens baskarta som är granskad och kompletterad av kart- och mätavdelningen. Fastighetsförteckningen har upprättats av lantmäteriets lokalkontor, Nynäshamn 2003-01-23 och reviderats 2003-09-25 samt 2004-02-18.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planeringen är att möjliggöra uppförande av ca 32 lägenheter i sjönära läge, samt att säkerställa att stranden kommer att bli tillgänglig för allmänheten.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i södra delen av ön Trehörningen i Nynäshamns stad. Området avgränsas i söder mot Gårdsfjärden

öppna vatten. I norr gränsar området mot den äldre sjukhusparken och Oscarsgatans och Grevgatans avslutningar.

Areal Planområdets areal är ca 14 ha.

Markägoförhållanden Förutom Oskars- och Grevgatan är all mark i enskild ägo

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Översiktsplan för Nynäshamns kommun antagen av kommunfullmäktige i juni 1991 och aktualitetsförklarad i oktober 1998 anger befintlig markanvändning. En exploatering med ca 32 lägenheter bedöms vara av så liten omfattning att den inte strider mot översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner För området gäller detaljplan för Trehörningen, som vann laga kraft 1995-10-05 och som anger, ändamålet "vård" för det aktuella området. Ny bebyggelse inom området tillåts inte.

Fördjupad översiktsplan (föp) för Nynäshamns stad och Samhällsbyggnadsprogram (SBP)

I samhällsbyggnadsprogrammet, liksom i utställningsförslaget till föp Nynäshamn, anges bl a:

*Ca 30 lägenheter föreslås kunna uppföras.
Anpassning till läget styrande för antalet lägenheter.
Stor hänsyn till befintlig bebyggelse och landskapsbild.
Trafiksäkerhetshöjande åtgärder kan krävas.
Allmänhetens tillgång till stranden ska säkerställas.
Komplettering av Oscarsbron med gång- och cykelbro föreslås.*

Kommunala beslut i övrigt Program för planområdet Kommunstyrelsen beslutade 2002-10-09 § 214 att med de förutsättningar som anges i Start PM, daterat 2002-09-16, ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utarbeta och samråda kring planprogram för sydöstra delen av Trehörningen.

Den 19 maj 2003 beslutade kommunstyrelse i § 133 att godkänna "Detaljplaneprogram för Sydöstra delen av Trehörningen", upprättat i mars 2003, samt att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanelägga området enligt program och samrådsredogörelse.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

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."

En exploatering med ca 32 lägenheter i direkt anslutning till en konferens- och friskvårdsanläggning bedöms vara så liten att den inte har sådan betydande påverkan att särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs. De konsekvenser som är kända ur miljösynpunkt och som kan påverka eller påverkas av denna exploatering har redovisats i denna handling.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området kan natur- och miljömässigt karaktäriseras som typiskt skärgårdslandskap. Terrängen är kuperad med bergshällar och tallar. Högsta punkten ligger på 26 meters höjd där också ett äldre vattentorn står. Skogsområdet består till övervägande del av tallskog. Inslag av lövträd förekommer bitvis.

Geotekniska förhållanden

Området består av morän och berg i dagen.

Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Exploatören är medveten om att det kan finnas fornlämningar inom området och är också medveten om sina skyldigheter enligt kulturminneslagen (1988:950) vid utbyggnad av området. Kulturminneslagen anger bl a att "Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning. Den som avser att uppföra en ny byggnad eller anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag bör i god tid ta reda på om någon fast fornlämning kan beröras av företaget och i så fall snarast samråda länsstyrelsen. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Kulturhistoriskt värdefull Bebyggelse

Bebyggelsen på Trehörningen bör ses i sitt sammanhang som en särpräglad och varierad villastad med rötter i sekelskiftets och det tidiga 1900-talets stadsbyggnadsideal. Trehörningen har ett speciellt läge mellan Nynäshamns stad, Bedarön, Fagerviken och det öppna havet ut mot Gårdsfjärden. Strandpartierna är sedan tidigare bebyggda runt ön med mycket varierade hustyper utplacerade som solitärer.

Casinot och fastigheten Trehörningen 18 har av länsantikvarien värderats som kulturhistoriskt omistliga. Nynäshamn 2:121 är klassad som värdefull och Strandgården som miljömässigt intressant.

Strandgården, Badhotellet och Casinot bör även i fortsättningen ha en skyddsbestämmelse, som innebär att byggnadernas karaktär och deras sammanhang i landskapet och relation till omgivande bebyggelse inte får förvanskas.

Användningen av de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna ska vara anpassad till bebyggelsens kulturvärden. Detta innebär att bebyggelsen inte får inrymma sådan verksamhet som saknar koppling till bebyggelsens ursprungliga verksamhetsinriktning.

Befintlig bebyggelse

Hösten 2001 lämnades bygglov för den konferens- och friskvårdsanläggning som nu är färdigställt. Bygglovet omfattade tillbyggnad av Strandgården, samt att som ersättning för kallbadhuset som rivits uppföra en ny byggnad som innehåller komplementfunktioner till anläggningen.

Strandgården har byggts till med en restaurangdel mot söder. Tillbyggnaden har utförts som en vinterträdgård som givits ett enkelt formspråk som underordnar sig Strandgården. Byggnaden innehåller konferenslokaler, restaurang, köksfunktioner och personalutrymmen i bottenplanet. De övre planen innehåller hotellrum.

Även Badhotellet är ombyggt och innehåller hotellrum och konferens- och grupprum.

Det nya kallbadhuset innehåller soldäck, varmbad, bastuanläggning, badhytter, servering och till mindre del lokaler för utbildning, rehabilitering och förebyggande vård.

Bostäder

Området som översiktligt studerats för ny bebyggelse ligger utefter stranden norr om Casinot. Volymstudier har gjorts och utifrån dem har bedömningen gjorts att ca 30 lägenheter är en exploatering som kan vara lämplig.

Byggnaderna bör inte vara högre än Badhotellet, d v s 4 våningar inklusive suterrängvåning och inredd vind. Volymen delas upp i flera byggnader. Byggnaderna placeras så att mesta möjliga natur och flesta möjliga träd kan bevaras. Avsikten är att låta den nya bebyggelsen tydligt inordna sig i det omgivande landskapets skala och storleksförhållanden. Husen placeras inne i strandskogen och har en höjd som underordnar sig trädhöjder på platsen och även Badhotellets höjd. Huskropparna förläggs så att tillräckligt respektutrymme åstadkoms mot allmänna gångstråk.

Troligen krävs att bostadshuset i norr måste rivas för den nya bebyggelsen.

Tillgängligheten bör beaktas särskilt såväl för den yttre miljön som för byggnadernas inre.

<i>Utformning</i>	Den nya bebyggelsen ska utformas som tydliga och välavgränsade huskroppar som inordnar sig i strandskogen. Fasader ska vara putsade, med inslag av trä i vissa detaljer. Pulpettak med beläggning av zinkplåt. I övrigt ska så mycket som möjligt utgöras av naturmaterial.
<i>Färgsättning</i>	Färgsättning av fasader samordnas med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i bygglovskedet. Det exponerade läget vid vattnet och sammanhanget med den äldre bebyggelsen ställer krav på en väl motiverad färgsättning. Husen närmast vattnet föreslås bli ljusare medans de bakre får en mörkare färg, men knyts tillsammans som grupp genom liknande material och detaljering.
<i>Strand och vattenområde</i>	En förutsättning för en exploatering i så strandnära läge har varit att stranden övergår till allmän platsmark, för att säkerställa att den blir tillgänglig för alla. Strandpromenaden utmed vattnet ska vara kvar och fördes med parkbänkar och belysning. Promenadvägen ska ha en standard som gör att den blir tillgänglig även för besökare med rullstol. Befintliga träd ska bevaras och stranden ska behålla sin nuvarande skärgårdskaraktär. Vattnet ska hållas öppet, men en mindre badbrygga kan tillåtas framför de nya byggnaderna.
<i>Skyddsåtgärder</i>	Som avgränsning och skydd för exponering mot de angränsande fastigheterna i nordost vid Grevgatan uppförs ett skyddande plank och plantering av träd eller häckar. Omfattning och utförande regleras av exploateringsavtalet.
<i>Offentlig service</i>	Det är ett par kilometer till Nynäshamn Centrum där ett brett serviceutbud finns.
<i>Tillgänglighet</i>	Bostäder förväntas uppfylla uppställda krav på tillgänglighet. Gångytor anpassas för att vara framkomliga för besökare med rullstol. Utförandet regleras i exploateringsavtalet.
<i>Skyddsrum</i>	Det föreligger idag ingen skyddsrumspflicht för området.
<i>Strandskydd</i>	För att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandområdet återinförs strandskyddet enligt Miljöbalkens sjunde kapitel. Strandskyddet omfattar de strandområden som utgörs av allmän platsmark med bestämmelsen NATUR i planen.

Detaljplaneförslaget medför även en omDispositionering av ett WB-område inom fastigheten Nynäshamn 2:124 för att bättre fungera med dagens användning av området där behovet av båtängöring koncentreras till strandområdet närmast Havspaviljongen. Detta medför att strandskyddet införs i en del av fastigheten Nynäshamn 2:124 och behöver upphävas i en annan. En flyttning av ett område för båtängöring närmare Havspaviljongen bedöms inte påverka varken friluftslivets intressen eller förutsättningarna för djur och växtliv. Strandpartiet har sedan lång tid använts för verksamheten i anslutning till det äldre kallbadhuset och rymmer inte sådana biologiska värden som skulle kunna störas av att området för båtängöring flyttas dit. Kommunen anser att det föreligger särskilda skäl för upphävande i detta fall. Beslut om strandskyddets återinförande och upphävande fattas av länsstyrelsen. Ansökan inlämnas av kommunen.

Skydd av vegetation

Inom planområdet bör trädbeståndet och den befintliga vegetationen bevaras och vårdas. Träd med större diameter än 15 cm får inte fällas inom område benämnt som NATUR utan lov från kommunen.

Gator och trafik

trafik

En trafikutredning som beskriver de trafiktekniska konsekvenserna av dels för friskvårdsanläggningen Nynäs Havsbad som nu byggs ut och dels för ett 30-tal nya lägenheter för seniorboende.

Utredningen slår fast att den nya verksamheten ger ökad trafik i området. Men även med de högre trafiksiffrorna är det möjligt att behålla den goda boendemiljön och om vissa åtgärder görs, även förbättra säkerheten i området.

De åtgärder som föreslås i utredningen och som samtliga kan åtgärdas i enlighet med gällande detaljplan är:

1. Oskarsbron förelås kompletteras med en gångbro, i anslutning till den befintliga bron.
- 2 En hastighetsbegränsning införs för hela Trehörningen på 30 km/h.
- 3 Utredningen föreslår också en viss breddning av Oskarsgatan. Denna åtgärd är genomförd.

Förutsatt att fordonen körs i 30 km/h och att bilförarna anpassar farten där siktförhållandena är dåliga kan Grevgatans sektion bibehållas även med en utbyggnad av bostäder.

Oscarsbron

Den befintliga bron mellan fastlandet och Trehörningen är avsatt som q i planen med skyddsbestämmelsen ”*Värdefull byggnad eller anläggning, ändring får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.*”

Alla förändringar vid Oscarsbron måste ta hänsyn till brons kulturhistoriska värden och skönhetsvärden. En eventuell ny bro bör förläggas på ett sådant sätt Oscarsbron särart fortsatt kan upplevas. Ingrepp i bron bör ske varsamt och med respekt för tidstypiska karaktärsdrag. Brons avrundade bågformer, räcketts utformning och bultar med blomsterdekorationer är typiska för det tidiga 1900-talets stilideal, *Jugend*.

Bron är gammal och ej dimensionerad för dagens trafikflöde. En provtagning på brons betongkvalitet och underbyggnad pågår och ska visa i vilken kondition bron är i och vad som behöver åtgärdas på kort och lång sikt. Nödvändiga reparationsarbeten genomförs på den befintliga bron under 2005. Detta kan göras i samband med att en tillfällig broförbindelse i plåt, en s.k Quickbridge, upprättas under byggperioden bredvid Oscarsbron. Är Oscarsbron i sådant skick att den kan fungera som bilbro även i framtiden behöver den ändå kompletteras med en säker övergång för gång och cykeltrafiken. Detta ordnas genom att antingen uppföra en ny bro norr om den befintliga eller genom att den befintliga bron kompletteras med en fribärande del för gång- och cykeltrafik.

Hur den nya brolösningen ska genomföras och finansieras kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Gångstråk

Nya gångstråk kommer att gå längs stranden och möjliggöra ett sammanhängande promenadstråk från Grevgatan till Oscarsgatan, via Strandgårdsvägen.

X-områden

Gångstråk för allmän tillgänglighet över kvartersmark säkerställs med x-markerade områden i planen.

Cykeltrafik

Genom en ny gång- och cykelbro som kompletterar Oscarsbron, och en generell hastighetsdämpning till 30 km/t förbättras förutsättningarna för cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Det är knappt en kilometer till pendeltåget, stationen Nynäs havsbad. Närmaste busshållplats finns omedelbart söder om Oscarsbron på Strandvägen och på ett avstånd av ca 700 meter.

<i>Parkering</i>	<p>Parkeringsbehovet för konferens- och friskvårdsanläggningen Nynäs Havsbad tillgodoses genom befintlig parkeringsplats som ligger utanför programområdet i norr. Även vid infarten till anläggningen, på den västra sida, finns ett antal parkeringsplatser. Platserna sydväst om Badhotellet ska vara reserverade för de med rörelsehinder.</p> <p>För de nya bostäderna ska det finnas minst 1,2 parkeringsplatser per lägenhet.</p>
<i>Båtplatser</i>	<p>Möjlighet till ett mindre antal båtplatser, i första hand för de boende i de nya bostäderna, har bedömts som möjlig vid kaj intill Havspaviljongen (WV2-området). En förutsättning är dock att det inte blir några utstickande bryggor. Fritidsbåtarna ska angöra direkt mot kaj.</p>
<i>Störningar</i>	
<i>Radon</i>	<p>Bostadshus förutsätts konstrueras så förekomst av radon i inomhusluften undviks. Markradonundersökning ska utföras och redovisas i samband med bygglov för vidtagande av eventuella åtgärder.</p>
<i>Luft</i>	<p>Det har bedömts att det inte finns någon risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids.</p>
<i>Teknisk försörjning</i>	
<i>Vatten och avlopp</i>	<p>Avlopp ansluts mot befintliga ledningar vid Grevgatan. Vattnet kommer att tas från befintlig ledning i Oscarsgatan.</p>
<i>Dagvatten</i>	<p>Dagvatten ska i största möjliga mån tas om hand lokalt .</p>
<i>Värme</i>	<p>Bostäder bör ej uppvärmas med direktverkande el eller fossilbränslen. Miljögodkända braskaminer får installeras som kompletteringsvärme. Byggnad ska utformas och anläggas så att den totala energiåtgången för uppvärmning uppgår till högst 90 kWh/år och m² bruttoarea. Tak ska utformas så att anläggningar för solvärme kan byggas.</p>
<i>El</i>	<p>En befintlig transformator finns vid Strandgården. I det fall denna inte räcker till för den nya bebyggelsen finns en plats avsatt strax bakom Kasinot för ytterligare en transformator.</p>
<i>Post</i>	<p>Posten övergår fn till att dela ut posten i fastighetsboxar. Vid projektering av nya flerfamiljshus eller genomgripande saneringar av gamla flerfamiljshus skall planeringen utgå från att fastighetsboxar skall installeras. Boxarna skall sättas upp av</p>

fastighetsägaren och vara placerade inomhus i husens entré - eller bottenplan.

Avfall

Utrymmen i bostad och soprum ska utrustas för källsortering av sopor i tre fraktioner. Sophämtning ska ske med sopbil från soprummen. Sopinkasten ska utformas så att de kan nå från rullstol. Sophantering skall lösas i samråd med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och SRV Återvinning AB i samband med projektering och bygglovsprövning.

Kompostering

Anordningar och utrymmen för boende att kompostera sitt avfall bör redovisas i bygglovskedet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

genomförandetiden är satt till 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Nynäshamns kommun 2004-03-24
MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

.....
Jesper Fornander
Planarkitekt

.....
Nils Sylwan
Planchef

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan, preliminär	MSN – beslut om samråd 23/10 Samråd ca 4 veckor, november MSN – beslut om utställning 29/1 2004 MSN – beslut om antagande 22/4 2004 KS /KF – beslut om antagande juni 2004 Genomförande kan starta vid laga kraft detaljplan i juni/juli 2004
Genomförandetid	En genomförandetid om 10 år har bedömts som tillräcklig.
Ansvarsfördelning	Exploatören är ansvarig för genomförandet av tilltänt bostadsexploatering och utbyggnad av allmänna anläggningar mm enligt exploateringsavtal.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän plats.
Exploateringsavtal	För genomförandet av detaljplaneförslaget ska ett exploateringsavtal upprättas mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet ska innehålla bl a tidplan för genomförande, fastighetsrättsliga bestämmelser, exploateringsåtaganden, ersättningsfrågor mm.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Erforderlig fastighetsbildning sker genom avstyckning/fastighetsreglering.
---------------------------	----------------------------------------------------------------------------

Gemensamhetsanläggning Erforderliga gemensamhetsanläggningar bildas i samband med genomförandet av planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Särskilt plankostnadsavtal finns upprättat mellan exploatören och kommunen.

Inlösen ersättning Inga marklösen- eller markbytesfrågor är aktuella. Exploatören är lagfaren ägare till den mark som ska exploateras.

Allmän platsmark Kommunen övertar de delar av marken inom planområdet som utläggs som allmän platsmark utan ersättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Gator och gång- och cykelvägar En trafikutredning finns, upprättad av Vägverket Konsult i juni 2001 och reviderad 2001-08-09. Utredningen redovisar dels erforderliga trafikåtgärder på Oscarsgatan med koppling till bygglovets konferens- och friskvårdsanläggningen i planområdets södra del 2001, dels rekommenderade åtgärder på Grevgatan och nybyggnad av gång- och cykelbro parallellt med Oscarsbron i samband med bostadsutbyggnad. Utredningen rekommenderar även trafiksäkerhetsåtgärder i korsningen Grevgatan/Oscarsgatan mm. De åtgärder som rekommenderas av utredningen för Oscarsgatan och korsningen Grevgatan/ Oscarsgatan finns intagna som åtaganden för exploatören i ett genomförandeavtal kopplat till bygglovets konferens- och friskvårdsanläggningen, daterat november 2001. De gång- och cykelvägar inom planområdet som inte kommer att ligga på kommunal allmän platsmark utmärks som x-stråk.

Oscarsbron En tillfredställande lösning för ny broförbindelse som tillgodoser de oskyddade trafikanternas behov är en förutsättning för planens genomförande. Villkoren för detta regleras av exploateringsavtalet. Fördjupade undersökningar om Oscarsbrons hållbarhet och alternativa broplaceringar pågår och avgör vilka åtgärder som behöver göras på Oscarsbron och i området. En integrerad GC-bro kan bli aktuellt som alternativ till en ny bro parallellt med den befintliga. Åtgärder som utredningen rekommenderar för Grevgatan och utbyggnad av gång- och cykelbro tas in som åtaganden i exploateringsavtalet under upprättande

VA-anläggningar Plan/exploateringsområdet ansluts till det kommunala va-nätet.

Kommunen utför och bekostar VA-ledningar fram till plan/exploateringsområdet. Exploatören betalar va-anläggningsavgift enligt gällande taxa. Dagvatten förutsätts omhändertas lokalt inom planområdet.

El- och telenät

Utbyggnaden genomförs av Telia och Nynäshamn Energi AB. Kostnaderna påförs exploatören/abonnet enligt gällande taxor.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMAN

Vid framtagande av genomförandebeskrivningen har följande tjänstemän deltagit: Anders Biberg och Jesper Fornander.

Nynäshamn
KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN/
MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anders Biberg
Exploateringschef

Nils Sylwan
Planchef